

A/B Laubsgården

Thomas Laubs Gade 35-39, 2100 København Ø
CVR-nr. 19 49 46 08

Årsrapport for 2024

Årsrapporten er godkendt på den
ordinære generalforsamling, d.

Dirigent

Andelsboligforeningsoplysninger m.v.	3
Bestyrelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	5 - 7
Resultatopgørelse	8 - 9
Balance	10 - 11
Egenkapitalopgørelse	12
Noter	13 - 33

Andelsboligforeningen

A/B Laubsgården
Thomas Laubs Gade 35-39
2100 København Ø
Hjemsted: København
CVR-nr.: 19 49 46 08
Regnskabsår: 01.01 - 31.12

Bestyrelse

Kasper Bjørn Petersen
Maria Cruz Randsted
John Pehrson
Tabita Horta Bach

Administrator

Newsec Property Asset Management Denmark A/S

Revision

Beierholm
Godkendt Revisionspartnerselskab

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.24 - 31.12.24 for A/B Laubsgården.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligloven samt andelsboligforeningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.24 og resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.24 - 31.12.24.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København Ø, den 21. marts 2025

Bestyrelse

Kasper Bjørn Petersen
Formand

Maria Cruz Randsted

John Pehrson

Tabita Horta Bach

Administrator

Administrator

Til medlemmerne i A/B Laubsgården**Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for A/B Laubsgården for regnskabsåret 01.01.24 - 31.12.24, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven, andelsboligloven samt andelsboligforeningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.24 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.24 - 31.12.24 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligloven samt andelsboligforeningens vedtægter.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af andelsboligforeningen i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Fremhævelse af forhold vedrørende revisionen

Andelsboligforeningen har medtaget budgettal som sammenligningstal i resultatopgørelse og tilhørende noter. Disse budgettal har, som det også fremgår af resultatopgørelse og tilhørende noter, ikke været underlagt revision, hvorfor vi ikke udtrykker nogen sikkerhed herom.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligloven samt andelsboligforeningens vedtægter. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere andelsboligforeningens evne til at fortsætte driften, at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant, samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere andelsboligforeningen, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af andelsboligforeningens interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om andelsboligforeningens evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at andelsboligforeningen ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Søborg, den 21. marts 2025

Beierholm

Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 89 54 68

Philip Heick-Poulsen

Statsaut. revisor
MNE-nr. mne34280

Note	2024 DKK	Ikke revideret budget 2024 DKK	2023 DKK
Boligaftiger, beboelse	577.400	577.400	220.821
Lejeindtægter, beboelse	59.834	59.800	59.765
Lejeindtægter, erhverv	339.228	337.580	334.717
Vaskeriindtægter	64.596	50.000	54.287
1 Andre indtægter	48.500	45.000	55.500
Indtægter i alt	1.089.558	1.069.780	725.090
2 Vedligeholdelse, løbende	-812.998	-950.000	-289.174
3 Forsikring og ejendomsskatter	-327.937	-328.000	-315.716
4 Forbrugsafgifter	-375.608	-377.300	-352.096
5 Renholdelse	-134.268	-155.500	-137.327
6 Administrationsomkostninger	-255.911	-260.175	-285.903
7 Øvrige foreningsomkostninger	0	0	-563
Omkostninger i alt	-1.906.722	-2.070.975	-1.380.779
Resultat før finansielle poster	-817.164	-1.001.195	-655.689
8 Finansielle indtægter	85.592	50.000	47.121
9 Finansielle omkostninger	-12.684	-15.000	-11.970
Finansielle poster i alt	72.908	35.000	35.151
Resultat før skat	-744.256	-966.195	-620.538
10 Skat af årets resultat	-44.242	0	-53.013
Årets resultat	-788.498	-966.195	-673.551

		Ikke revideret budget	
	2024	2024	2023
	DKK	DKK	DKK

Forslag til resultatdisponering

Overført til "Overført resultat":

Afdrag på gæld til kreditinstitutter	10.214	0	73.970
Overført restandel af årets resultat	-798.712	-966.195	-747.521
Overført til "Overført resultat" i alt	-788.498	-966.195	-673.551
I alt	-788.498	-966.195	-673.551

AKTIVER		31.12.24	31.12.23
		DKK	DKK
Note			
11	Ejendom, matr.nr. 5629, Udenbys Klædebo Kvarter, København	23.511.403	23.511.403
	Materielle anlægsaktiver i alt	23.511.403	23.511.403
	Anlægsaktiver i alt	23.511.403	23.511.403
	Tilgodehavende hos beboere	10.251	7.005
	Andre tilgodehavender	342.015	292.933
	Periodeafgrænsningsposter	4.625	72.041
	Tilgodehavender i alt	356.891	371.979
13	Likvide beholdninger	11.929.718	3.524.350
	Omsætningsaktiver i alt	12.286.609	3.896.329
	Aktiver i alt	35.798.012	27.407.732

PASSIVER

Note		31.12.24 DKK	31.12.23 DKK
	Indskudskapital	24.378.606	24.378.606
	Overført resultat	1.205.423	1.993.921
	Egenkapital før andre reserver	25.584.029	26.372.527
	Egenkapital i alt	25.584.029	26.372.527
14	Hensættelse til udskudt skat	76.877	65.899
	Hensatte forpligtelser i alt	76.877	65.899
15	Gæld til realkreditinstitutter	289.832	300.370
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	289.832	300.370
15	Gæld til realkreditinstitutter	10.538	10.212
	Modtagne forudbetalinger og deposita	54.465	54.464
16	Leverandører af varer og tjenesteydelser	129.059	301.143
10	Selskabsskat	23.264	19.710
17	Anden gæld	9.629.948	283.407
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	9.847.274	668.936
	Gældsforpligtelser i alt	10.137.106	969.306
	Passiver i alt	35.798.012	27.407.732
18	Eventualforpligtelser		
19	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
20	Beregning af andelsværdi		
21	Fordeling af andelsværdi m.v.		
22	Lovkrævede nøgleoplysninger om foreningens økonomi og supplerende nøgletal		

Beløb i DKK	Indskudskapital	Overført resultat	Egenkapital i alt
Egenkapitalopgørelse for 01.01.24 - 31.12.24			
Saldo pr. 01.01.24	24.378.606	1.993.921	26.372.527
Årets resultat	0	-788.498	-788.498
Saldo pr. 31.12.24	24.378.606	1.205.423	25.584.029

	2024 DKK	Ikke revideret budget 2024 DKK	2023 DKK
1. Andre indtægter			
Indtegningsgebyr/fraflytningsgebyr	7.500	15.000	19.000
Fællesarbejde	41.000	30.000	36.500
Diverse indtægter		20.000	
I alt	48.500	65.000	55.500

2. Vedligeholdelse, løbende

Tag og facade	0	0	53.594
Dørtelefonanlæg	13.118	0	7.035
Nøgler og kort	1.148	0	0
Varmeanlæg	20.200	0	30.797
Kloak	0	0	1.664
Vaskerianlæg	2.051	0	94.654
Inventar, skilte m.v.	828	0	1.449
Indvendig vedligeholdelse	247.543	0	39.134
Beplantning	0	0	12.386
Bygning indvendig diverse	486.902	700.000	22.954
Vandinstallationer	41.208	0	1.589
Diverse vedl. til budgettering	0	250.000	23.918
I alt	812.998	950.000	289.174

3. Forsikring og ejendomsskatter

Ejendomsskatter	259.678	260.000	252.606
Forsikringer	68.259	68.000	63.110
I alt	327.937	328.000	315.716

		Ikke revideret budget	
	2024	2024	2023
	DKK	DKK	DKK

4. Forbrugsafgifter

El	48.942	45.000	42.399
Vand	110.796	110.000	103.880
Renovations via skattebillet	209.904	210.000	190.252
Varmeudgifter, ledige lejemål	0	0	3.604
Varmeforbrug vaskeri	5.966	11.000	10.738
Skadedyrsbekæmpelse	0	1.300	1.223
I alt	375.608	377.300	352.096

5. Renholdelse

Rengøring indvendigt	119.429	119.500	115.950
Vinduespolering	1.970	4.000	0
Artikler fællesarealer	0	7.000	8.683
Graffiti fjernelse	0	5.000	0
Snerydning	12.869	20.000	12.694
I alt	134.268	155.500	137.327

		Ikke revideret budget	
	2024	2024	2023
	DKK	DKK	DKK

6. Administrationsomkostninger

Telefon og internet	1.075	0	0
Valuarvurdering	22.500	23.000	21.250
Bestyrelsesmøder m.v.	22.201	22.200	22.200
Genralforsamling	6.800	500	391
Fællesarbejde	19.922	10.000	14.235
Administration	79.518	79.600	78.725
Revision og regnskabsmæssig assistance	37.975	35.625	35.625
Kontorartikler og tryksager	0	500	0
Fester	0	6.000	0
Bankgebyr og andre gebyrer	14.751	12.000	10.981
Anden revision	0	0	21.063
Diverse driftsomkostninger	0	0	566
Transport	861	0	0
Bestyrelseshonorar- og godtgørelse	19.750	19.750	17.446
Konsulentbistand	0	20.000	32.832
Varmeregnskabshonorar	30.558	31.000	30.589
I alt	255.911	260.175	285.903

7. Øvrige foreningsomkostninger

Tab på debitorer	0	0	563
I alt	0	0	563

8. Finansielle indtægter

Renter, bankkonto	74.425	50.000	35.590
Renter, altanlån	11.167	0	11.531
I alt	85.592	50.000	47.121

	2024	Ikke revideret budget 2024	2023
	DKK	DKK	DKK

9. Finansielle omkostninger

Renter, Realkredit Danmark	11.167	15.000	11.531
Ikke-fradragsberettigede renter og procenttillæg	1.517	0	439
I alt	12.684	15.000	11.970

10. Selskabsskat

Skat af årets resultat i resultatopgørelsen:

Årets aktuelle skat	33.264	0	39.710
Regulering af udskudt skat	10.978	0	13.303
I alt	44.242	0	53.013

	31.12.24 DKK	31.12.23 DKK
10. Selskabsskat - fortsat -		
Selskabsskat pr. 01.01.24	19.710	29.462
Regulering af tidligere års skat	0	-22.020
Betalt selskabsskat vedrørende sidste år	-19.710	-7.442
Skyldig selskabsskat vedrørende tidligere år	0	0
Beregnet selskabsskat for indeværende år	33.264	39.710
Betalt acontoskat for indeværende år	-10.000	-20.000
Skyldig selskabsskat vedrørende indeværende år	23.264	19.710
Selskabsskat i alt	23.264	19.710
Selskabsskat indregnes således i balancen:		
Skyldig selskabsskat, kortfristet gældsforpligtelse	23.264	19.710
I alt	23.264	19.710

11. Ejendom, matr.nr. 5629, Udenbys Klædebo Kvarter, København

Kostpris pr. 01.01	26.003.988	25.681.357
Tilgang i året	0	322.631
Kostpris pr. 31.12.24	26.003.988	26.003.988
Nedskrivninger pr. 01.01	-2.492.585	-2.492.585
Nedskrivninger pr. 31.12.24	-2.492.585	-2.492.585
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.24	23.511.403	23.511.403

31.12.24	31.12.23
DKK	DKK

12. Udlæg vedrørende altanprojekt

Saldo primo	292.933	473.407
Årets renteindtægter vedrørende altanlån	11.167	-11.609
Ekstraordinære indfrielse mv.	0	-62.553
Korrektion vedr. forbedring på lejemål	-22.411	-106.312
I alt	281.689	292.933

13. Likvide beholdninger

Beløb i DKK	Indestående 31.12.24	Indestående 31.12.23
Kassebeholdning	55	55
Aftalekonto, Danske Bank	2.548.611	3.035.422
Danske Bank	9.381.052	488.873
I alt	11.929.718	3.524.350

Handler i likviditeten udgør:

Lejemål 49-8	DKK 5.049.692
Lejemål 41-6	DKK 2.429.370
Lejemål 45-10	DKK 1.939.836
I alt	DKK 9.418.898

14. Hensættelse til udskudt skat

Hensættelse pr. 01.01	65.899	52.596
Årets hensættelse	10.978	13.303
Hensættelse pr. 31.12.24	76.877	65.899

15. Gæld til kreditinstitutter

Beløb i DKK	Kurs	Rest-løbetid	Rente % p.a.	Betalte afdrag i året	Kursværdi 31.12.24	Regnskabs-mæssig værdi 31.12.24
Realkredit Danmark, kontantlån vedr. altaner	98,50	20 år 8 mdr.	3,15%	10.212	299.979	300.370
Gæld til realkreditinstitutter i alt				10.212	299.979	300.370

31.12.24	31.12.23
DKK	DKK

16. Leverandører af varer og tjenesteydelser

Hensat revisorhonorar	37.350	35.625
Hensat revisorhonorar, div. assistance	0	13.938
Hensat honorar valuarvurdering	22.500	22.500
Hensatte omkostninger til el	9.668	7.753
Leverandører af varer og tjenesteydelser	11.952	220.434
Øvrige hensatte omkostninger	47.589	893
I alt	129.059	301.143

	31.12.24 DKK	31.12.23 DKK
17. Anden gæld		
Tidligere års antenne- og internetregnskaber	1.755	9.501
Afholdte udgifter til netværk	-22.800	-24.216
Netværksregnskab pr. 31.12.24	-21.045	-14.715
Seneste varmeregnskab	0	148.150
Indeværende års varmeregnskab:		
Opkrævet acontovarme	520.987	39.687
Afholdte udgifter til opvarmning	-378.114	14.425
Varmeregnskab i alt	142.873	202.262
Seneste vandregnskab	0	11.800
Indeværende års vandregnskab:		
Opkrævet acontovand	12.783	983
Vandregnskab i alt	12.783	12.783
Andelsoverdragelse m.v.	9.495.337	0
Mellemregning med andelshavere	0	83.077
Øvrig anden gæld i alt	9.495.337	83.077
Anden gæld, kortfristet i alt	9.629.948	283.407

18. Eventualforpligtelser

Udskudt skat

I henhold til lov om ejendomsavancebeskatning påhviler der foreningen en udskudt skat.

Den udskudte skat bliver aktuel ved salg af den sidste lejelejlighed til andelslejlighed, såfremt der i øvrigt ikke er erhvervsmæssige udlejningsindtægter til ikke-andelshavere.

Bestyrelsen vil opretholde udlejning til ikke-andelshavere, hvorfor udskudt skat ikke er indregnet, da det betragtes som en eventualforpligtelse.

19. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Der er tinglyst realkreditpantebreve, der giver pant i foreningens ejendom. Realkreditpantebrevene ligger til sikkerhed for realkreditforeningen for prioritetsgæld med oprindelig hovedstol på t.DKK 1.505.

Foreningen har ikke stillet garanti for andelshavernes køb af andele.

20. Beregning af andelsværdi

Bestyrelsen foreslår følgende værdiansættelse i henhold til andelsboligloven § 5, stk. 2, litra b, (den kontante handelsværdi som udlejningsejendom jf. valuarvurdering):

	31.12.24 DKK
Foreningens egenkapital før andre reserver	25.584.029
Ejendommen, regnskabsmæssig værdi	-23.511.403
Ejendommen, kontante handelsværdi som udlejningsejendom jf. valuarvurdering	157.400.000
Gæld til kreditinstitutter inkl. renteswaps, regnskabsmæssig værdi	300.370
Gæld til kreditinstitutter inkl. renteswaps, kursværdi	-299.979
Korrektioner i henhold til andelsboligloven i alt	133.888.988
Samlet andelsværdi	159.473.017
Den samlede indskudskapital udgør i alt	24.378.606
Værdi pr. indskudt andelskrone	6,54
Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning (vedtaget på generalforsamlingen d. 23 april 2024)	6,25

21. Fordeling af andelsværdi m.v.

Fordeling af andelsværdien på de enkelte andele:

Nr.	Adresse	Areal, andel	Fordelings- tal, andel	Indskud, andel	Andelsværdi
Thomas Laubsgade	35, st.	62,00	31.000	392.693	2.568.804
Thomas Laubsgade	35, 1.	60,00	30.000	380.025	2.485.939
Thomas Laubsgade	35, 1.	53,00	26.500	335.689	2.195.913
Thomas Laubsgade	35, 2.	60,00	30.000	380.025	2.485.939
Thomas Laubsgade	35, 2.	53,00	26.500	335.689	2.195.913
Thomas Laubsgade	35, 3.	113,00	56.500	715.714	4.681.853
Thomas Laubsgade	35, 4.	60,00	30.000	380.025	2.485.939
Thomas Laubsgade	35, 4.	53,00	26.500	335.689	2.195.913
Thomas Laubsgade	37, st.	50,00	25.000	316.688	2.071.616
Thomas Laubsgade	37, st.	49,00	24.500	310.354	2.030.184
Thomas Laubsgade	37, 1.	103,00	51.500	652.376	4.267.529
Thomas Laubsgade	37, 2.	52,00	26.000	329.355	2.154.481
Thomas Laubsgade	37, 2.	51,00	25.500	323.021	2.113.049
Thomas Laubsgade	37, 3.	103,00	51.500	652.376	4.267.529
Thomas Laubsgade	39, st.	38,00	19.000	240.683	1.574.428
Thomas Laubsgade	39, 1.	40,00	20.000	253.350	1.657.293
Thomas Laubsgade	39, 1.	73,00	36.500	462.364	3.024.560
Thomas Laubsgade	39, 2.	40,00	20.000	253.350	1.657.293
Thomas Laubsgade	39, 2.	73,00	36.500	462.364	3.024.560
Thomas Laubsgade	39, 3.	40,00	20.000	253.350	1.657.293
Thomas Laubsgade	39, 3.	73,00	36.500	462.364	3.024.560
Bellmansgade	20, st th.	106,00	53.000	671.378	4.391.826
Bellmansgade	20, 1. th.	110,00	55.000	696.713	4.557.556
Bellmansgade	20, 2. tv.	53,00	26.500	335.689	2.195.913
Bellmansgade	20, 2. th.	57,00	28.500	361.024	2.361.642
Bellmansgade	20, 3. tv.	53,00	26.500	335.689	2.195.913
Bellmansgade	20, 3. th.	57,00	28.500	361.024	2.361.642
Bellmansgade	18, st tv.	57,00	28.500	361.024	2.361.642
Bellmansgade	18, st th.	57,00	28.500	361.024	2.361.642
Bellmansgade	18, 1.	118,00	59.000	747.383	4.889.014
Bellmansgade	18, 2. tv.	59,00	29.500	373.691	2.444.507
Bellmansgade	18, 3. th.	118,00	59.000	747.383	4.889.014
Bellmansgade	16, st tv.	57,00	28.500	361.024	2.361.642
Bellmansgade	16, st th.	57,00	28.500	361.024	2.361.642
Bellmansgade	16, 1. tv.	59,00	29.500	373.691	2.444.507
Bellmansgade	16, 1. th.	59,00	29.500	373.691	2.444.507
Bellmansgade	16, 2. tv.	59,00	29.500	373.691	2.444.507
Bellmansgade	16, 2. th.	59,00	29.500	373.691	2.444.507
Bellmansgade	16, 3. tv.	59,00	29.500	373.691	2.444.507
Bellmansgade	16, 3. th.	59,00	29.500	373.691	2.444.507
Bellmansgade	14, st tv.	57,00	28.500	361.024	2.361.642
Transport		2.669,00	1.334.500	16.904.784	110.582.867

21. Fordeling af andelsværdi m.v. - fortsat -

Nr.	Adresse	Areal, andel	Fordelings- tal, andel	Indskud, andel	Andelsværdi
	Transport	2.669,00	1.334.500	16.904.784	110.582.867
	Bellmansgade 14, st th.	59,00	29.500	373.691	2.444.507
	Bellmansgade 14, 1. tv.	59,00	29.500	373.691	2.444.507
	Bellmansgade 14, 1. th.	61,00	30.500	386.359	2.527.372
	Bellmansgade 14, 2. tv.	120,00	60.000	760.050	4.971.879
	Bellmansgade 14, 3. tv.	59,00	29.500	373.691	2.444.507
	Bellmansgade 14, 3. th.	61,00	30.500	386.359	2.527.372
	Helsingborggade 26, st. tv	44,00	22.000	278.685	1.823.022
	Helsingborggade 26, 1. tv.	75,00	37.500	475.031	3.107.424
	Helsingborggade 26, 1. th.	56,00	28.000	354.690	2.320.210
	Helsingborggade 26, 2. tv.	75,00	37.500	475.031	3.107.424
	Helsingborggade 26, 2. th.	56,00	28.000	354.690	2.320.210
	Helsingborggade 26, 3. tv.	75,00	37.500	475.031	3.107.424
	Helsingborggade 26, 3. th.	56,00	28.000	354.690	2.320.210
	Helsingborggade 24, 1. tv.	56,00	28.000	354.690	2.320.210
	Helsingborggade 24, 1. th.	52,00	26.000	329.355	2.154.481
	Helsingborggade 24, 2. tv.	56,00	28.000	354.690	2.320.210
	Helsingborggade 24, 2. th.	52,00	26.000	329.355	2.154.481
	Helsingborggade 24, 3. tv.	56,00	28.000	354.690	2.320.210
	Helsingborggade 24, 3. th.	52,00	26.000	329.355	2.154.481
	I alt	3.849,00	1.924.500	24.378.606	159.473.008

22. Lovkrævede nøgleoplysninger om foreningens økonomi og supplerende nøgletal

Lovkrævede nøgleoplysninger om foreningens økonomi

Nøgleoplysninger om foreningens økonomi, jf. bekendtgørelse om oplysningspligt ved salg af andelsboliger, § 3 (bilag 1):

		Antal		BBR-areal, kvm		
		31.12.24	31.12.23	31.12.24	31.12.23	31.12.22
B1	Andelsboliger	60	60	3.849	3.849	3.774
B2	Erhvervsandele	0	0	0	0	0
B3	Boliglejemål	1	1	59	59	134
B4	Erhvervslejemål	3	3	266	266	266
B5	Øvrige lejemål (kældre, garager m.v.)	0	0	0	0	0
B6	Andelsboliger i alt	64	64	4.174	4.174	4.174

C1 Benyttet fordelingstal ved opgørelse af andelskroneværdien:
Boligernes areal (anden kilde)

C2 Benyttet fordelingstal ved opgørelse af boligafgift:
Boligernes areal (anden kilde)

C3 *Hvis andet, beskrives fordelingsnøglen her:*
Som fordelingsnøgle anvender A/B Laubsgården det oprindelige andelsindskud tillagt ekstraordinært andelsindskud ved indfrielsen af tidligere realkreditlån. De arealbaserede nøgletal for andelsværdi og boligafgift er derfor ikke de, der konkret gælder for den enkelte andelshaver.

D1 Foreningens stiftelsesår:
1996

D2 Ejendommens opførelsesår:
1941

Ja Nej

E1 Hæfter andelshaverne for mere end deres indskud?

X

22. Lovkrævede nøgleoplysninger om foreningens økonomi og supplerende nøgletal - fortsat -

		Ja	Nej
G1	Har foreningen modtaget offentlige tilskud, som skal tilbagebetales ved foreningens opløsning?		X
G2	Er foreningens ejendom pålagt tilskudsbestemmelser, jf. lov om frigørelse for visse tilskudsbestemmelser m.v. (lovbekendtgørelse nr. 978 af 19. oktober 2009)?		X
G3	Er der tinglyst en tilbagekøbsklausul (hjemfaldspligt) på foreningens ejendom)?		X

		Gns. indtægt (uden fradrag for tomgang, tab m.v.)		DKK pr. andelskvm pr. år	
		2024	2023	2024	2023
Indtægtsart:					
H1	Boligafgift	577.400	220.821	150	57
H2	Erhvervslejeindtægter	339.228	334.717	1.275	1.258
H3	Boliglejeindtægter	59.834	59.765	1.014	1.013

		DKK pr. andelskvm	
Beløb i DKK		31.12.24	31.12.23

Værdier på balancedagen/andelsboligernes areal på balancedagen (B1 + B2):			
K1	Andelsværdi	41.432	39.585
K2	Gældsforpligtelser – omsætningsaktiver	-558	-760
K3	Teknisk andelsværdi (K1 + K2)	40.874	38.825

22. Lovkrævede nøgleoplysninger om foreningens økonomi og supplerende nøgletal - fortsat -

		DKK pr. andelskvm		
Beløb i DKK		2024	2023	2022
Værdier for regnskabsåret/andelsboligernes areal på balancedagen (B1+B2):				
J	Årets resultat	-205	-175	-17
R	Årets afdrag	3	19	20

		DKK pr. kvm		
Beløb i DKK		2024	2023	2022
Vedligeholdelse/ejendommens samlede areal på balancedagen (B6):				
M1	Vedligeholdelse, løbende	196	71	49
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	0	0	0
M3	Vedligeholdelse i alt	196	71	49

Supplerende nøgletal

Ud over de lovkrævede nøgleoplysninger er der beregnet følgende nøgletal:

	DKK pr. andelskvm	DKK pr. kvm total
Ejendom:		
Offentlig ejendomsvurdering	14.549	13.416
Valuarvurdering	40.894	37.710
Anskaffelsesværdi (kostpris)	6.108	5.633
Foreslået andelskroneværdi	41.432	38.206

22. Lovkrævede nøgleoplysninger om foreningens økonomi og supplerende nøgletal - fortsat -

	DKK pr. kvm	
Nøgletal, resultatopgørelse:		
Boligafgift, beboelse i gennemsnit pr. andelsbolig-kvadratmeter		150
Beboelseslejeindtægt i gennemsnit pr. beboelses-kvadratmeter		1.014
Erhvervslejeindtægt pr. erhvervsleje-kvadratmeter		1.275
Boligafgift i procent af samlede ejendomsindtægter	53%	30%

23. Anvendt regnskabspraksis

GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med bestemmelserne i årsregnskabsloven for regnskabsklasse A, andelsboligloven samt foreningens vedtægter.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående år.

RESULTATOPGØRELSEN

Opstillingsform

Resultatopgørelsen er opstillet, så denne bedst viser foreningens aktivitet i det forløbne regnskabsår.

De i resultatopgørelsen anførte, ureviderede budgettal for regnskabsåret er medtaget for at vise afvigelser i forhold til realiserede tal, og dermed hvorvidt de opkrævede boligafgifter i henhold til budget har været tilstrækkelige til at dække omkostningerne forbundet med de realiserede aktiviteter.

Boligafgifter, lejeindtægter m.v.

Boligafgifter og lejeindtægter, der vedrører regnskabsperioden, er indtægtsført i resultatopgørelsen.

Indtægter fra vaskeri, ventelistegebyrer m.v. indtægtsføres i takt med administrators modtagelse af oplysninger om indbetalte indtægter. Disse indtægter er således ikke nødvendigvis periodiseret fuldt ud i regnskabsperioden.

Omkostninger

Omkostninger, der vedrører regnskabsperioden, indgår i resultatopgørelsen.

Finansielle poster

Under finansielle poster indregnes renteindtægter og renteomkostninger, herunder renter vedrørende renteswapaftaler og renter vedrørende ombygningslån, samt gevinster og tab på værdipapirer og kapitalandele.

23. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Amortisering af kurstab og låneomkostninger vedrørende optagelse af lån indregnes løbende som finansiel omkostning.

Skat af årets resultat

Årets skat udgør årets aktuelle skat. Skatten er beregnet med den for året gældende skatteprocent.

Resultatdisponering

Under resultatdisponering indgår bestyrelsens forslag til disponering af regnskabsperiodens resultat, herunder eventuelle forslag om overførsel til "Andre reserver", f.eks. reservation af beløb til dækning af fremtidige vedligeholdelsesomkostninger på foreningens ejendom. Forslag om overførsel af beløb til "Overført resultat m.v." er alene specificeret af hensyn til at kunne vurdere, hvorvidt den opkrævede boligafgift er tilstrækkelig til at dække betalte prioritetsafdrag med fradrag af ikke likvide omkostninger (regnskabsmæssige afskrivninger, amortisering af kurstab, indeksregulering vedrørende indekslån m.v.).

BALANCEN

Ejendom

Ejendommen måles i balancen til kostpris med fradrag af eventuelle nedskrivninger. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil ejendommen er klar til brug, samt efterfølgende forbedringer. Der afskrives ikke på ejendommen.

Hvis der er indikationer på, at ejendommen er faldet i værdi, udarbejdes en nedskrivningstest. Ejendommen nedskrives til genindvindingsværdi, som er den højeste værdi af forventet nettosalgspris og en beregnet kapitalværdi.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til nominel værdi med fradrag for skønnede tabsrisici efter en individuel vurdering.

23. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, der er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti samt kontante beholdninger.

Andelskroneværdi (egenkapital før andre reserver)

Andelskroneværdien er opgjort efter andelsboligloven § 5, stk. 2 b, valuarvurdering (handelsværdi).

Under hensyntagen til de særlige regler for andelsboligforeninger er følgende poster reguleret direkte på egenkapitalen:

- Fortjenester vedrørende overdragelser af lejligheder til nye andelshavere (indskud).
- Værdireguleringer vedrørende ejendom til valuarvurdering.
- Kursreguleringer vedrørende prioritetsgæld.
- Værdireguleringer vedrørende renteswaps.
- Andre reguleringer, herunder indvendig vedligeholdelse og omkostninger vedrørende salg af andele.
- Reguleringer vedrørende hensættelser til udskudt skat.

Andelskroneværdien skal i henhold til vedtægterne fordeles efter fordelingstal.

Egenkapital

Egenkapital i alt udgøres af egenkapital (andelskroneværdi) med tillæg af andre reserver.

Aktuelle og udskudte skatter

Skyldig og tilgodehavende selskabsskat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalte aconto skatter.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet.

23. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Prioritetsgæld måles til nominel værdi (restgæld).

Prioritetsgæld indregnes ved lånoptagelsen til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder værdiansættes prioritetsgælden til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente. Forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes dermed i resultatopgørelsen over lånets løbetid,

Prioritetsgælden er således værdiansat til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld, der opgøres som det oprindeligt modtagne provenu ved lånoptagelsen reduceret med betalte afdrag og korrigeret for en over afdragstiden foretagen afskrivning af lånets kurstab og låneomkostninger på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser måles til nominel værdi (restgæld).

Modtagne forudbetalinger og deposita

Modtagne forudbetalinger og deposita omfatter indbetalte deposita og forudbetalt husleje fra lejere.

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Tabita Horta Bach

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: tabitast@gmail.com

IP: 77.241.xxx.xxx

2025-04-03 21:06:48 UTC



John Pehrson

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 278f4866-f748-4e53-92c9-7e9a61eb27ae

IP: 80.199.xxx.xxx

2025-04-04 09:15:27 UTC



Kasper Bjørn Petersen

Bestyrelsesformand

Serienummer: 97ca7d63-533a-4666-af63-5ba06b759004

IP: 77.241.xxx.xxx

2025-04-05 09:47:14 UTC



Maria Cruz Randsted

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: cd5b6416-f144-47f5-9644-a1d839583f9a

IP: 172.225.xxx.xxx

2025-04-05 19:54:27 UTC



Trine Toftager Larsen

Administrator

På vegne af: Newsec

Serienummer: 85d513c4-6d0a-4aef-bacd-31786e872eae

IP: 217.74.xxx.xxx

2025-05-01 10:25:22 UTC



Philip Heick-Poulsen

Beierholm Godkendt Revisionspartnerselskab CVR: 32895468

Statsautoriseret revisor

På vegne af: Beierholm

Serienummer: 41c7ae1c-31f4-4ae9-a1ab-0306b1b9681c

IP: 212.98.xxx.xxx

2025-05-01 10:43:13 UTC



Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. De underskrevne data er valideret vha. den matematiske hashværdi af det originale dokument. Alle kryptografiske beviser er indlejret i denne PDF for validering i fremtiden.

Dette dokument er forseglet med et kvalificeret elektronisk segl med brug af certifikat og tidsstempel fra en kvalificeret tillidstjenesteudbyder.

Sådan kan du verificere, at dokumentet er originalt

Når du åbner dokumentet i Adobe Reader, kan du se, at det er certificeret af **Penneo A/S**. Dette beviser, at indholdet af dokumentet er uændret siden underskriftstidspunktet. Bevis for de individuelle underskrivers digitale underskrifter er vedhæftet dokumentet.

Du kan verificere de kryptografiske beviser vha. Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringstjenester for digitale underskrifter.

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Kasper Bjørn Petersen

Dirigent

Serienummer: 97ca7d63-533a-4666-af63-5ba06b759004

IP: 188.120.xxx.xxx

2025-05-01 15:23:11 UTC



Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. De underskrevne data er valideret vha. den matematiske hashværdi af det originale dokument. Alle kryptografiske beviser er indlejret i denne PDF for validering i fremtiden.

Dette dokument er forseglet med et kvalificeret elektronisk segl med brug af certifikat og tidsstempel fra en kvalificeret tillidstjenesteudbyder.

Sådan kan du verificere, at dokumentet er originalt

Når du åbner dokumentet i Adobe Reader, kan du se, at det er certificeret af **Penneo A/S**. Dette beviser, at indholdet af dokumentet er uændret siden underskriftstidspunktet. Bevis for de individuelle underskrivers digitale underskrifter er vedhæftet dokumentet.

Du kan verificere de kryptografiske beviser vha. Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringstjenester for digitale underskrifter.