

A/B Åvænget

Ro's Torv 1 2, 4000 Roskilde
CVR-nr. 16 78 98 79

Årsrapport for 2024

Penneo dokumentnøgle: 0GUICF-5EO46-GF4QU-XQS88-GSG8J-VZK1W

Andelsboligforeningsoplysninger m.v.	3
Bestyrelsespåtegning	4
Administratorpåtegning	5
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	6 - 8
Resultatopgørelse	9 - 10
Balance	11 - 12
Egenkapitalopgørelse	13
Noter	14 - 27

Andelsboligforeningen

A/B Åvænget
Ro's Torv 1 2
4000 Roskilde
Hjemsted: Roskilde
CVR-nr.: 16 78 98 79
Regnskabsår: 01.01 - 31.12

Bestyrelse

Anne Charlotte Mouritzen
Lisbeth Christensen
Karen Bloch-Frederiksen
Bjarne Carow
Frank Christoffersen

Administrator

Real Administration A/S

Revision

Beierholm
Godkendt Revisionspartnerselskab

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

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.

Roskilde, den 24. februar 2025

Bestyrelse

Anne Charlotte Mouritzen
Formand

Lisbeth Christensen

Karen Bloch-Frederiksen

Bjarne Carow

Frank Christoffersen

Som administrator i A/B Åvænget skal vi hermed erklære, at vi har forestået administrationen af foreningen for regnskabsåret 01.01.24 - 31.12.24. Ud fra vores administration og føring af bogholderi for foreningen er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiviteter i regnskabsåret samt af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.24.

Roskilde, den 24. februar 2025

Administrator

Real Administration A/S

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

Vi har revideret årsregnskabet for A/B Åvænget 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.
- 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 væsentlig usikkerhed, vil vi udtrykke dette i vores revisionspåtegning.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

derer, 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.

Roskilde, den 24. februar 2025

Beierholm

Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 89 54 68

Kenneth Brøndum

Statsaut. revisor
MNE-nr. mne41286

Note	2024 DKK	Ikke revideret budget 2024 DKK	2023 DKK
Boligafgifter, beboelse	1.478.049	1.478.049	1.478.049
Andre indtægter	1.200	0	0
Indtægter i alt	1.479.249	1.478.049	1.478.049
1 Reparation og vedligeholdelse	-50.176	-401.600	-460.741
2 Skatter, afgifter og forsikringer m.v.	-198.903	-195.178	-164.928
3 Renholdelse	-45.375	-60.000	-45.000
4 Administrationsomkostninger	-90.953	-93.309	-88.831
Omkostninger i alt	-385.407	-750.087	-759.500
Resultat før af- og nedskrivninger	1.093.842	727.962	718.549
Af- og nedskrivninger	-26.316	-26.316	-26.316
Resultat før finansielle poster	1.067.526	701.646	692.233
Finansielle indtægter	7.166	0	7.213
Finansielle omkostninger	-745.735	-771.000	-3.548.857
Finansielle poster i alt	-738.569	-771.000	-3.541.644
Årets resultat	328.957	-69.354	-2.849.411

		Ikke revideret budget	
	2024	2024	2023
	DKK	DKK	DKK

Forslag til resultatdisponering

Overført til "Andre reserver":

Overført til "Vedligeholdelsesfond"	0	0	1.900.000
Overført til "Hensat til ny varmekilde"	95.760	95.760	95.760

Overført til "Andre reserver" i alt	95.760	95.760	1.995.760
-------------------------------------	--------	--------	-----------

Overført til "Overført resultat":

Overført restandel af årets resultat	233.197	-165.114	-4.845.171
--------------------------------------	---------	----------	------------

Overført til "Overført resultat" i alt	233.197	-165.114	-4.845.171
--	---------	----------	------------

I alt	328.957	-69.354	-2.849.411
--------------	----------------	----------------	-------------------

AKTIVER		31.12.24	31.12.23
Note		DKK	DKK
5	Ejendom	40.500.000	39.800.000
6	Driftsmateriel og inventar	23.988	50.304
Materielle anlægsaktiver i alt		40.523.988	39.850.304
Værdipapirer og kapitalandele		5.858	5.858
Finansielle anlægsaktiver i alt		5.858	5.858
Anlægsaktiver i alt		40.529.846	39.856.162
Tilgodehavende hos beboere		0	2.576
Periodeafgrænsningsposter		0	27.658
Tilgodehavender i alt		0	30.234
Likvide beholdninger		1.842.884	2.209.808
Omsætningsaktiver i alt		1.842.884	2.240.042
Aktiver i alt		42.372.730	42.096.204

PASSIVER

Note		31.12.24 DKK	31.12.23 DKK
	Indskudskapital	3.217.590	3.217.590
	Reserve for opskrivninger	24.462.827	23.762.827
	Overført resultat	-7.574.351	-7.807.548
	Egenkapital før andre reserver	20.106.066	19.172.869
	Vedligeholdelsesfond	4.502.624	4.502.624
	Hensat til ny varmekilde	919.200	823.440
	Andre reserver i alt	5.421.824	5.326.064
	Egenkapital i alt	25.527.890	24.498.933
7	Gæld til realkreditinstitutter	16.832.000	16.832.000
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	16.832.000	16.832.000
8	Anden gæld	12.840	765.271
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	12.840	765.271
	Gældsforpligtelser i alt	16.844.840	17.597.271
	Passiver i alt	42.372.730	42.096.204

9 Eventualforpligtelser

10 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

11 Beregning af andelsværdi

12 Fordeling af andelsværdi m.v.

13 Lovkrævede nøgleoplysninger om foreningens økonomi og
supplerende nøgletal

Beløb i DKK	Indskudskapi tal	Reserve for opskrivninge r	Overført resultat	Andelskrone (egenkapital uden reserver) i alt	Vedligehold lesfond	Hensat til ny varmekilde	Egenkapital i alt
Egenkapitalopgørelse for 01.01.24 - 31.12.24							
Saldo pr. 01.01.24	3.217.590	23.762.827	-7.807.548	19.172.869	4.502.624	823.440	24.498.933
Regulering, opskrivning af ejendom	0	700.000	0	700.000	0	0	700.000
Regulering hensættelse	0	0	-95.760	-95.760	0	95.760	0
Årets resultat	0	0	328.957	328.957	0	0	328.957
Saldo pr. 31.12.24	3.217.590	24.462.827	-7.574.351	20.106.066	4.502.624	919.200	25.527.890

	2024	Ikke revideret budget 2024	2023
	DKK	DKK	DKK

1. Reparation og vedligeholdelse

Tømrer/snedker	0	300.000	323.923
Service og reparation af gasfyr	35.401	57.600	68.961
Udendørsbelysning	0	7.000	0
Selvrisiko	5.000	0	0
Udgift til fælleshus	226	7.000	299
Diverse	9.549	30.000	67.558
I alt	50.176	401.600	460.741

2. Skatter, afgifter og forsikringer m.v.

Ejendomsskatter og rottebekæmpelse	166.463	166.463	138.630
Forsikringer	21.215	21.215	19.322
Elektricitet, gas, vand - fælleshus	11.225	7.500	6.976
I alt	198.903	195.178	164.928

3. Renholdelse

Ejendomsservice	20.000	20.000	19.250
Snerydning	25.375	40.000	25.750
I alt	45.375	60.000	45.000

	2024	Ikke revideret budget 2024	2023
	DKK	DKK	DKK
4. Administrationsomkostninger			
Kontorartikler	382	1.500	1.340
Generalforsamling og bestyrelsesmøder m.v.	1.482	2.000	0
Arrangementer	1.001	1.000	2.333
Administration	44.984	44.984	44.564
Revision og regnskabsmæssig assistance	15.000	15.000	14.375
Gebyrer	5.652	5.000	4.019
Kontingenter	5.082	5.000	4.872
Kørselsgodtgørelse og domæne	1.190	1.200	680
Gaver og blomster	930	2.000	3.773
Valuarvurdering	7.750	8.125	7.875
Bestyrelsesgodtgørelse	7.500	7.500	5.000
I alt	90.953	93.309	88.831

	31.12.24 DKK	31.12.23 DKK
--	-----------------	-----------------

5. Ejendom

Kostpris pr. 01.01	16.037.173	16.037.173
Kostpris pr. 31.12.24	16.037.173	16.037.173
Opskrivninger pr. 01.01	23.762.827	22.762.827
Opskrivninger i året	700.000	1.000.000
Opskrivninger pr. 31.12.24	24.462.827	23.762.827
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.24	40.500.000	39.800.000

Foreningens ejendom er indregnet til dagsværdi på baggrund af en valuarvurdering af 28.01.25 af ejendomsmægler og valuar Erik Jacobsen.

Valuarvurderingen er baseret på en afkastsats på 6,50% incl. inflation på 2,00%.

Afkastkravet svarer til det forrentningskrav, en køber ville stille til ejendommens afkast. Jo højere krav der stilles til afkastet, jo lavere bliver ejendommens dagsværdi. Afkastkravet er fastlagt under hensyntagen til ejendommens beliggenhed, alder og vedligeholdelsesstand.

6. Driftsmateriel og inventar

Kostpris pr. 01.01	315.647	315.647
Kostpris pr. 31.12.24	315.647	315.647
Af- og nedskrivninger pr. 01.01	-265.343	-239.027
Afskrivninger i året	-26.316	-26.316
Af- og nedskrivninger pr. 31.12.24	-291.659	-265.343
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.24	23.988	50.304

7. Gæld til kreditinstitutter

Beløb i DKK	Hovedstol	Rest-løbetid	Rente % p.a.	Renter og bidrag 2024	Kursværdi 31.12.24	Regnskabs-mæssig værdi 31.12.24	Regnskabs-mæssig værdi 31.12.23
Nykredit tilpasningslån	16.832.000	28 år	3,7804%	745.736	18.132.695	16.832.000	16.832.000
Gæld til realkreditinstitutter i alt				745.736	18.132.695	16.832.000	16.832.000

Beløb i DKK	Regnskabs-mæssig værdi 31.12.24	Kortfristet gæld	Langfristet gæld	Restgæld efter 5 år
Fordeling mellem langfristet og kortfristet gæld:				
Gæld til realkreditinstitutter	16.832.000	0	16.832.000	16.832.000
I alt	16.832.000	0	16.832.000	16.832.000

	31.12.24 DKK	31.12.23 DKK
8. Anden gæld		
Skyldige omkostninger i øvrigt	12.840	89.391
Mellemregning overdragelser	0	675.880
I alt	12.840	765.271

9. Eventualforpligtelser

Modtaget støtte til etablering af andelsboligforeningen

Foreningen har modtaget støtte til etablering af andelsboligforeningen.

Efter § 160 k i lov om almene boliger m.v. kan t.DKK 3.661 kræves tilbagebetalt ved salg af andelsboligforeningens ejendom eller ved sammenlægning med en anden andelsboligforening.

10. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Foreningens medlemmer hæfter alene for foreningens forpligtelser med deres indskud. Andelshaverne hæfter pro-rata for kassekredit i pengeinstitut. Gælden udgør pr. 31.12.24 t.DKK 0.

Foreningen har ikke stillet garanti for andelshavernes køb af andele.

11. Beregning af andelsværdi

Bestyrelsen foreslår følgende værdiansættelse i henhold til andelsboligloven § 5, stk. 2, litra b, (den kontante handelsværdi som udlejningsejendom jf. valuarvurdering) samt vedtægternes § 15:

	31.12.24 DKK	31.12.23 DKK
Foreningens egenkapital før andre reserver	20.106.066	19.172.869
Prioritetsgæld regnskabsmæssig værdi	16.832.000	16.832.000
Prioritetsgæld kursværdi	-18.132.695	-17.899.576
Hensat til kursudsving	0	0
Korrektioner i henhold til andelsboligloven i alt	-1.300.695	-1.067.576
Samlet andelsværdi	18.805.371	18.105.293
Den samlede indskudskapital udgør i alt	3.217.590	3.217.590
Værdi pr. indskudt andelskrone	5,845	5,627
Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning (vedtaget på generalforsamlingen 2024)	18.105.293	

12. Fordeling af andelsværdi m.v.

Fordeling af andelsværdien på de enkelte andele:

Nr. Adresse	Areal, andel	Fordelingstal, andel	Andelsværdi
1 Åvænget 1	70,00	133.352	779.383
2 Åvænget 2	85,00	161.927	946.391
3 Åvænget 3	85,00	161.927	946.391
4 Åvænget 4	98,00	186.693	1.091.137
5 Åvænget 5	70,00	133.352	779.383
6 Åvænget 7	85,00	161.927	946.391
7 Åvænget 8	85,00	161.927	946.391
8 Åvænget 9	70,00	133.352	779.383
9 Åvænget 10	98,00	186.693	1.091.137
10 Åvænget 11	85,00	161.927	946.391
11 Åvænget 12	85,00	161.927	946.391
12 Åvænget 13	85,00	161.927	946.391
13 Åvænget 14	70,00	133.352	779.383
14 Åvænget 15	70,00	133.352	779.383
15 Åvænget 16	85,00	161.927	946.391
16 Åvænget 17	98,00	186.693	1.091.137
17 Åvænget 19	70,00	133.352	779.383
18 Åvænget 21	70,00	133.352	779.383
19 Åvænget 23	85,00	161.927	946.391
20 Åvænget 25	70,00	133.352	779.383
21 Åvænget 27	70,00	133.352	779.383
I alt	1.689,00	3.217.590	18.805.377

13. 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	31.12.24	31.12.23	
B1	Andelsboliger	21	1.689	1.689	
B2	Erhvervsandele	0	0	0	
B3	Boliglejemål	0	0	0	
B4	Erhvervslejemål	0	0	0	
B5	Øvrige lejemål (kældre, garager m.v.)	0	0	0	
B6	Andelsboliger i alt	21	1.689	1.689	

C1 Benyttet fordelingstal ved opgørelse af andelskroneværdien:
Det oprindelige indskud

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

C3 Hvis andet, beskrives fordelingsnøglen her:
Ingen

D1 Foreningens stiftelsesår:
1992

D2 Ejendommens opførelsesår:
1993

Ja Nej

E1 Hæfter andelshaverne for mere end deres indskud?

X

E2 Hvis ja, beskriv hvilken hæftelse der er i foreningen:
For de lån i kreditforeninger eller pengeinstitut, der optages i forbindelse med stiftelsen eller efter stiftelsen i henhold til lovlig vedtagelse på generalforsamling, og som er sikret ved pantebrev, eller håndpant i ejerpantebrev i foreningens ejendom, hæfter andelshaverne uanset stk. 1 personlig og pro-rata efter deres andel i formuen, såfremt kreditor har taget forbehold herom.

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

F1	Anvendt vurderingsprincip for foreningens ejendom til beregning af andelsværdien: Valuarvurdering.			Ja	Nej
F1A	Er vurderingen fastholdt fra før 1. juli 2020?				X
				DKK pr. kvm	
		31.12.24	31.12.23	31.12.24	31.12.23
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	40.500.000	39.800.000	23.979	23.564
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	5.421.824	5.326.064	3.210	3.153
				31.12.24	31.12.23
F4	Generalforsamlingsbestemte reserver i procent af ejendomsværdi			13	13
P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi):				
	Ejendommens regnskabsmæssige værdi (jf. balancen) – gældsforpligtelser i alt (jf. balancen) divideret med ejendommens regnskabsmæssige værdi (jf. balancen) x 100%			58	56
				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

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

		Ultimomånedens indtægt (uden fradrag for tomgang, tab m.v.) * 12 måneder		DKK pr. andelskvm pr. år	
		2024	2023	2024	2023
Indtægtsart:					
H1	Boligafgift	1.478.049	1.478.049	875	875
H2	Erhvervslejeindtægter	0	0	0	0
H3	Boliglejeindtægter	0	0	0	0
				DKK pr. andelskvm	
Beløb i DKK				31.12.24	31.12.23
Værdier på balancedagen/andelsboligernes areal på balancedagen (B1 + B2):					
K1	Andelsværdi			11.134	10.720
K2	Gældsforpligtelser – omsætningsaktiver			8.882	9.092
K3	Teknisk andelsværdi (K1 + K2)			20.016	19.812
			DKK pr. andelskvm		
Beløb i DKK			2024	2023	2022
Værdier for regnskabsåret/andelsboligernes areal på balancedagen (B1+B2):					
J	Årets resultat		195	-1.687	136
R	Årets afdrag		0	0	40

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

Beløb i DKK		DKK pr. kvm		
		2024	2023	2022
Vedligeholdelse/ejendommens samlede areal på balancedagen (B6):				
M1	Vedligeholdelse, løbende	30	273	73
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	0	0	0
M3	Vedligeholdelse i alt	30	273	73

14. 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

Boligafgifter, lejeindtægter m.v.

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

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.

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

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 indeksslån m.v.).

14. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -**BALANCEN****Ejendom**

Ejendommen indregnes på anskaffelsestidspunktet til kostpris. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil ejendommen er klar til brug, samt efterfølgende forbedringer.

Ejendommen måles efterfølgende i balancen til dagsværdi på grundlag af en ekstern valuarvurdering. Opskrivninger til dagsværdi føres direkte på egenkapitalen under "Reserve for opskrivninger". Der afskrives ikke på ejendommen.

Opskrivninger tilbageføres i det omfang, ejendommens dagsværdi falder. I tilfælde hvor dagsværdien er lavere end den historiske kostpris, nedskrives ejendommen til denne lavere dagsværdi. Den del af nedskrivningen, der ikke kan rummes i opskrivningsreserven, indregnes i resultatopgørelsen.

Driftsmateriel og inventar

Driftsmateriel og inventar måles i balancen til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

	Brugstid, år	Rest- værdi DKK
Driftsmateriel og inventar	15	0

Afskrivningsgrundlaget er aktivets kostpris fratrasket forventet restværdi ved afsluttet brugstid. Afskrivningsgrundlaget reduceres endvidere med eventuelle nedskrivninger. Brugstiden og restværdien fastsættes, når aktivet er klar til brug, og revurderes årligt.

Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele måles til dagsværdi svarende til kursværdien på balancedagen.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti samt kontante beholdninger.

14. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -**Andre reserver**

Andre reserver er indregnet med det beløb, der stilles forslag om på foreningens ordinære generalforsamling.

Reguleringer af andre reserver indregnes på egenkapitalen.

Egenkapital

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

Gældsforpligtelser

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).

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.”

Christina Hegner

REAL ADMINISTRATION A/S CVR: 31892872

Administrator

På vegne af: Real Administration A/S

Serienummer: a245575e-4ba1-4132-83d8-72536719a7a5

IP: 91.215.xxx.xxx

2025-02-25 12:22:58 UTC



Kenneth Brøndum

Beierholm Godkendt Revisionspartnerselskab CVR: 32895468

Statsautoriseret revisor

På vegne af: Beierholm Statsautoriseret Revisionspar...

Serienummer: b24ad23f-2ca7-4329-839c-342aa2675810

IP: 212.98.xxx.xxx

2025-02-25 12:23:04 UTC



Bjarne Kim Carow

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: ce225701-7b87-4e27-8d5c-a77639737a1d

IP: 85.82.xxx.xxx

2025-02-25 12:25:58 UTC



Karen Marie Leonora Bloch-Frederiksen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Åvænget

Serienummer: 305dddfa-dd68-4438-9d7b-5d9c9ec1d2c9

IP: 87.63.xxx.xxx

2025-02-25 12:27:59 UTC



Lisbeth Christensen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: e4234d87-3121-4719-87d8-dfb54e1882bb

IP: 188.183.xxx.xxx

2025-02-25 15:47:50 UTC



Frank Erik Christoffersen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: cb5adef4-c065-4ce0-b785-6fd24123bb74

IP: 87.49.xxx.xxx

2025-02-25 21:24:32 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 underskriveres 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.”

Anne Charlotte Mouritzen

Bestyrelsesformand

På vegne af: A/B Åvænget

Serienummer: d055c764-f1ea-41c2-92ed-ac508e5f1e06

IP: 185.107.xxx.xxx

2025-02-26 13:34:55 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 underskriveres digitale underskrifter er vedhæftet dokumentet.

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