

DEAS Ejendomsadministration
Dirch Passers Allé 76
2000 Frederiksberg
Tlf.: 70 30 20 20

A/B Nivå Bypark I
CVR-nr.: 30 04 54 83

ÅRSRAPPORT
1. januar 2024 til 31. december 2024

INDHOLD**Side****Foreningsoplysninger**

2

Påtegninger

Ledespåtegning

3

Administratorerklæring

4

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

5-7

Årsregnskab 1. januar 2024 til 31. december 2024

Anvendt regnskabspraksis

8-10

Resultatopgørelse

11

Balance

12-13

Egenkapitalopgørelse

14

Noter

15-26

FORENINGSOPLYSNINGER**Foreningen**

Andelsboligforening Nivå Bypark I
DEAS Ejendomsadministration
Dirch Passers Allé 76
2000 Frederiksberg

CVR-nr.: 30 04 54 83
Stiftet: 1985
Hjemsted: Fredensborg
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

Matr. nr: 0008cg
Landsejerlav: Niverød By, Karlebo

Bestyrelse

Anders Hede
Grethe Bertelsen
Bjørn Westerbeek Dahl
Christian Pyke

Administration

DEAS Ejendomsadministration
Dirch Passers Allé 76
2000 Frederiksberg
Tlf.: 70 30 20 20

Revision

M2&Co.
statsautoriseret revisionsaktieselskab
Købmagergade 67. 2. tv.
1150 København K

LEDELSESPÅTEGNING

Undertegnede har aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2024 til 31. december 2024 for Andelsboligforening Nivå Bypark I.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, andelsboligloven og foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2024, samt af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2024 til 31. december 2024.

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, der væsentlig vil kunne påvirke vurderingen af foreningens finansielle stilling.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Fredensborg, den 16. marts 2025

Bestyrelse:

Anders Hede
formand

Grethe Bertelsen

Bjørn Westerbeek Dahl

Christian Pyke

ADMINISTRATORERKLÆRING

Som administrator i Andelsboligforening Nivå Bypark I skal vi hermed erklære, at vi har forestået administrationen af foreningen i regnskabsåret 2024. 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. december 2024.

Frederiksberg, den 16. marts 2025

Administrator:

DEAS Ejendomsadministration

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til medlemmerne af Andelsboligforening Nivå Bypark I

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforening Nivå Bypark I for regnskabsåret 1. januar 2024 til 31. december 2024, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven, andelsboligloven og foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2024 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2024 til 31. december 2024 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligloven og foreningens 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 foreningen 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 i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens vejledning om årsregnskaber for andelsboligforeninger, der aflægger årsregnskab efter årsregnskabsloven, medtaget budgettal som sammenligningstal i resultatopgørelse og noter. Disse budgettal har, som det også fremgår af resultatopgørelse og noter, ikke været underlagt revision.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligloven og foreningens 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.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING (FORTSAT)

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 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.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING (FORTSAT)

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.

København, den 16. marts 2025

M2&Co.

statsautoriseret revisionsaktieselskab

CVR-nr. 29 16 85 04

Torben Peter Madsen

statsautoriseret revisor

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Andelsboligforening Nivå Bypark I er aflagt i overensstemmelse med bestemmelserne i årsregnskabsloven for regnskabsklasse A med tilvalg fra højere klasser, andelsboligloven, samt foreningens vedtægter.

Formålet med årsrapporten er at give et retvisende billede af foreningens aktiviteter for regnskabsperioden, og vise, om den budgetterede og hos medlemmerne opkrævede boligafgift er tilstrækkelig.

Endvidere er formålet at give krævede nøgleoplysninger, at give oplysning om andelenes værdi og at give oplysninger om tilbagebetalingspligt vedrørende modtaget støtte.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere 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.

Indtægter

Boligafgift og lejeindtægt vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Øvrige indtægter indtægtsføres i takt med administrators modtagelse af oplysninger om indbetalte indtægter. Disse indtægter er således ikke nødvendigvis periodiseret fuldt ud i regnskabsperioden.

Omkostninger

Omkostninger vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsperioden.

Finansielle omkostninger består af regnskabsperiodens renteomkostninger og bidrag vedrørende prioritetsgæld samt renter af bankgæld.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS (FORTSAT)

Forslag til 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 mv." 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.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Foreningens ejendom (grund og bygning) værdiansættes til kostpris på anskaffelsestidspunktet med tillæg af senere forbedringer og med fradrag af eventuelle nedskrivninger.

Ved efterfølgende indregninger værdiansættes foreningens ejendom til kostpris.

Hvis der er indikationer på, at ejendommen er faldet i værdi, udarbejdes en nedskrivningstest. Ejendommen nedskrives til genindvindingsværdi, som er den højeste værdi af en forventet nettosalgspris og en beregnet kapitalværdi. Kapitalværdi er nutidsværdien af de fremtidige nettoindbetalinger, som ejendommen på balancedagen forventes at indbringe ved fortsat benyttelse i den nuværende funktion.

Der afskrives ikke på foreningens ejendom.

Tilgodehavender

Tilgodehavender værdiansættes til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter afholdte omkostninger

Likvide beholdninger

Likvider omfatter likvide beholdninger.

Egenkapital

Under foreningens egenkapital indregnes medlemmers andelsindskud.

"Overført resultat mv." indeholder akkumuleret resultat, tillægsværdi ved nyudstedelse af andele, samt resterende overførsel af årets resultat.

Under "andre reserver" indregnes beløb reserveret til fremtidig planlagt vedligeholdelse samt reservation til imødegåelse af værdiforringelse af foreningens ejendom, kursreguleringer mv. i overensstemmelse med generalforsamlingsbeslutning. De reservede beløb indgår ikke i beregningen af andelsværdien.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS (FORTSAT)

Prioritetsgæld

Prioritetsgæld indregnes ved låneoptagelsen til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder værdiansættes prioritetsgælden til nominel værdi.

Øvrige gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser værdiansættes til nominel værdi.

ØVRIGE NOTER

Nøgleoplysninger

De i note 12 anførte nøgleoplysninger, er opgjort i henhold til bekendtgørelsen om oplysningspligt ved salg af andelsboliger m.v."

Herudover indeholder noten visse supplerende nøgletal, der informerer om foreningens økonomi.

Andelsværdi

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 13. Andelsværdien opgøres i henhold til andelsboligloven samt vedtægternes § 15.

Vedtægterne bestemmer desuden i § 15, at selvom der lovligt kan vedtages en højere andelsværdi, er det den på generalforsamlingen vedtagne andelsværdi, der er gældende.

Ved opgørelsen af andelsværdien skal der foretages en række justeringer af de beløb, der fremgår af årsregnskabet balance. Justeringen skyldes, at andelsværdien skal opgøres efter reglerne i andelsboligloven og foreningens vedtægter, mens årsregnskabet balance og resultatopgørelse skal opgøres efter reglerne i årsregnskabsloven. Afhængig af den valgte regnskabspraksis vil der ofte være væsentlige justeringer i værdien af foreningens ejendom og prioritetsgælden samt i en eventuel aftale om rentesikring (renteswap).

Centrale økonomiske nøgleoplysninger om andelsboligforeningen (Bilag 4)

De i note 14 anførte nøgleoplysninger er opgjort i henhold til bekendtgørelsen om oplysningspligt ved salg af andelsboliger m.v.

Resultatopgørelse for perioden 1. januar 2024 til 31. december 2024

		Realiseret 2024	Budget 2024 (ej revideret)	Realiseret 2023
	Note	KR.	KR.	KR.
Indtægter				
Boligafgift		1.887.117	1.887.000	1.814.535
Indtægtsført fraflyttere		231	2.000	100
Indtægter i alt		1.887.348	1.889.000	1.814.635
Omkostninger				
Ejendomsskat		437.950	438.000	425.840
Forsikring		76.557	72.000	88.490
Hybridnet, netto		2.028	2.000	5.723
Containere, leje og tømning samt snerydning		38.510	25.000	33.348
Fælleshus, bredbånd		48.000	48.000	40.000
Elektricitet		6.150	2.000	1.418
Personaleomkostninger		44.460	60.000	35.507
Administration og andre konsulent udgifter	1	128.527	100.000	167.072
Revision		24.000	24.000	23.000
Foreningsomkostninger	2	26.126	262.000	108.510
Vedligeholdelse og reparationer	3	274.133	250.000	707.548
Fællesarealer	4	97.401	150.000	158.118
Fælleshuslauget		0	0	6.000
Omkostninger i alt		1.203.842	1.433.000	1.800.574
Resultat før finansielle poster		683.506	456.000	14.061
Finansielle indtægter	5	1.970	0	251
Finansieringsomkostninger	6	-290.736	-289.000	-265.503
Finansielle poster, netto		-288.766	-289.000	-265.252
Årets resultat		394.740	167.000	-251.191
Forslag til resultatdisponering:				
Betalte prioritetsafdrag		265.123	265.000	271.188
Overført restandel af årets resultat		129.617	-98.000	-522.379
Disponeret i alt		394.740	167.000	-251.191

Balance pr. 31. december

		2024	2023
	Note	KR.	KR.
Aktiver			
Ejendommen matr. nr. 0008cg, Niverød By, Karlebo	7	37.866.702	37.866.702
Ladestandere		0	80.293
Materielle anlægsaktiver		37.866.702	37.946.995
Forudbetalte omkostninger		86.494	78.243
Andre tilgodehavender		0	856
Tilgodehavender i alt		86.494	79.099
Likvide beholdninger	8	550.720	349.031
Omsætningsaktiver		637.214	428.130
Aktiver		38.503.916	38.375.125

Balance pr. 31. december

		2024	2023
	Note	KR.	KR.
Passiver			
Andelsindskud		7.220.000	7.220.000
Reserve for opskrivning af foreningens ejendom (valuarvurdering ift. Kostpris)		0	-12.000.000
Overført resultat m.v.		13.008.600	24.613.860
		20.228.600	19.833.860
Andre reserver (jf. forslag til generalforsamlings- beslutning)			
Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendommen		12.000.000	12.000.000
Andre reserver		12.000.000	12.000.000
Egenkapital		32.228.600	31.833.860
Prioritetsgæld	9	5.922.811	6.232.253
Langfristede gældsforpligtelser		5.922.811	6.232.253
Prioritetsgæld	9	310.486	266.168
Forudbetalt boligafgift, leje m.m.		0	670
Forudbetalte udgifter ifm. ladestander		7.000	0
Øvrig gæld		33.228	42.174
Skyldige omkostninger	10	1.791	0
Kortfristede gældsforpligtelser		352.505	309.012
Gældsforpligtelser		6.275.316	6.541.265
Passiver		38.503.916	38.375.125
Eventualforpligtelser	11		
Nøgleoplysninger	12		
Beregning af andelsværdi	13		
Centrale økonomiske nøgleoplysninger om andelsboligforeningen (Bilag 4)	14		

Egenkapitalopgørelse

	Egenkapital før andre reserver				Andre reserver		Egenkapital I alt
	Andels- indskud	Reserve for opskrivning af ejendom	Overført resultat m.v.	I alt	Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse, kursudsving og vedligeholdelse	I alt	
Saldo pr. 1. januar 2024	7.220.000	-12.000.000	24.613.860	19.833.860	12.000.000	12.000.000	31.833.860
Årets værdiregulering ejendom	0	0	0	0	0	0	0
Overført til andre reserver	0	0	0	0	0	0	0
Øvrige overførsler	0	12.000.000	-12.000.000	0	0	0	0
Reserveret til vedligeholdelse	0	0	0	0	0	0	0
<i>Overført af årets resultat i øvrigt:</i>							
Betalte prioritetsafdrag	0	0	265.123	265.123	0	0	265.123
Rest af årets resultat	0	0	129.617	129.617	0	0	129.617
Saldo pr. 31. december 2024	7.220.000	0	13.008.600	20.228.600	12.000.000	12.000.000	32.228.600

Noter til resultatopgørelse for 2024

	Realiseret 2024	Budget 2024 (ej revideret)	Realiseret 2023
	KR.	KR.	KR.
Note 1. Administration og andre konsulent udgifter			
Administrationshonorar	75.995	100.000	75.610
Teknisk rådgivning	5.355	0	13.246
Mægler	12.500	0	0
Service - skadedyr	15.685	0	62.741
Beboeraktiviteter	10.742	0	7.225
Varmeregnskab	8.250	0	8.250
Administration og andre konsulentudgifter i alt	128.527	100.000	167.072
Note 2. Foreningsomkostninger			
Møder, generalforsamling, fester	2.506	0	7.959
Kontorhold, telefon mv.	0	0	1.563
Kontingenter	11.374	0	10.904
Øvrige foreningsudgifter	2.888	37.000	4.320
Ladestation	0	0	75.445
Diverse, gebyrer mv.	9.358	0	8.319
Budgetteret projekter	0	225.000	0
Foreningsomkostninger i alt	26.126	262.000	108.510
Note 3. Vedligeholdelse og reparationer			
Primære bygningsdele	7.854	0	0
Vedligeholdelse af ejendommen, tagrender mv.	49.025	0	20.900
Overfladebeklædning	8.935	0	54.625
VVS anlæg	70.410	0	234.326
El anlæg	2.647	0	600
Projekt (malerarbejde)	0	0	323.226
Øvrige arbejder	13.012	0	73.871
Cykeloverdækning	122.250	0	0
Budgetteret vedligeholdelse	0	250.000	0
Vedligeholdelse og reparation i alt	274.133	250.000	707.548
Note 4. Fællesarealer			
Græsslåning, renholdning af bede og hække	83.438	150.000	140.249
Skadedyr	5.375	0	0
Diverse materialer mv.	8.588	0	17.869
Fællesarealer i alt	97.401	150.000	158.118

Noter

	Realiseret 2024	Budget 2024 (ej revideret)	Realiseret 2023
Note 5. Finansielle indtægter			
Renteindtægter pengeinstitutter	1.970	0	251
Finansieringsindtægter i alt	1.970	0	251
 Note 6. Finansieringsomkostninger			
Renter og bidrag mv., diverse lån	290.736	289.000	237.733
Renteudgifter i øvrigt	0	0	3
Låneomkostninger	0	0	27.767
Finansieringsomkostninger i alt	290.736	289.000	265.503

Noter til balancen pr. 31. december

	2024	2023
Note 7. Ejendommen matr. nr. 0008cg, Niverød By, Karlebo		
Anskaffelsessum pr. 1. januar	37.866.702	37.866.702
Årets tilgang	0	0
Årets afgang	0	0
Anskaffelsessum pr. 31. december	37.866.702	37.866.702
Opskrivninger pr. 1 januar	0	0
Årets opskrivning	0	0
Årets nedskrivning	0	0
Opskrivninger pr. 31. december	0	0
Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december	37.866.702	37.866.702

Offentlig ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2020 udgør kr. 50.000.000.

Ejendommen (grund og bygning) værdiansættes til kostpris på anskaffelsestidspunktet med tillæg af senere forbedringer og med fradrag af eventuelle nedskrivninger.

Note 8. Likvide beholdninger

Danske Bank, konto 4791 056721	550.720	349.031
	550.720	349.031

Noter til balancen

Note 9. Prioritetsgæld pr. 31. december 2024

Lånetype	Kurs	Restløbetid i år	Renter og bidrag	Betalte afdrag i året	Nominel restgæld	Obligations restgæld	Heraf første års afdrag	Kursværdi
Realkredit Danmark, 4,0952% p.a, Flexlån opr. Kr. 10.600.000	100,000	15,00	202.322	199.132	4.202.471	4.202.471	233.617	4.202.471
Realkredit Danmark, 3,6144% p.a, Flexlån opr. Kr. 2.465.000	99,670	18,25	61.171	54.039	1.420.963	1.430.057	61.599	1.425.337
Realkredit Danmark, 3,8328% p.a, Flexlån opr. Kr. 628.000	100,000	28,00	27.243	11.953	609.863	609.863	15.269	609.862
			290.736	265.123	6.233.297	6.242.391	310.486	6.237.670

Noter til balancen pr. 31. december

	2024	2023
Note 10. Skyldige omkostninger		
Skyldige A-skat	1.270	0
Skyldige AM-bidrag	290	0
Skyldige feriepenge	231	0
	1.791	0

Note 11. Eventualforpligtelser**Sikkerhedsstillelser:**

Der er tinglyst realkreditpantebreve nominelt kr. 13.065.000 til sikkerhed for realkreditlån.

Hæftelsesforhold:

Ifølge vedtægternes § 5 hæfter andelshaverne kun med den indbetalte egenkapital. For lån i kreditforening eller pengeinstitutter, som er sikret ved pantebrev, hæfter andelshaverne dog personligt solidarisk, såfremt kreditor har taget forbehold herom.

Hæftelsesforholdene er ligeledes oplyst i note 12 om nøgleoplysninger, feltnr. E1 og E2.

Afgivne garantier:

Der er ikke stillet garanti for andelshaverne.

Bestyrelsesansvarsforsikring:

Som sikkerhed for bestyrelsesmedlemmernes økonomiske ansvar overfor foreningen, andelshaverne og tredjemand er der tegnet ansvarsforsikring med en forsikringssum på kr. 1.000.000.

Andre eventualforpligtelser:

Foreningen har modtaget kr. 15.431.809 i støtte til etablering af foreningen der skal tilbagebetales ved foreningens opløsning eller sammenlægning med en anden andelsboligforening.

Noter

Note 12. Nøgleoplysninger

Nøgletallene viser centrale dele af foreningens økonomi og er primært udregnet på baggrund af arealer. I Andelsboligforening Nivå Bypark I anvendes andelsværdierne m.v. som fordelingsnøgle, og de arealbaserede nøgletal for andelsværdi og boligafgift svarer derfor ikke til de, der gælder konkret for den enkelte andelshaver.

Lovkrævede nøgleoplysninger

I bilag 1 til bekendtgørelsen, er opregnet en række nøgleoplysninger om foreningens økonomi, der skal optages som noter til årsregnskabet. Disse nøgleoplysninger følger her:

		31.12.22	31.12.23	31.12.24	
		BBR Areal m2	BBR Areal m2	Antal	BBR Areal m2
B1	Andelsboliger	4.212	4.212	47	4.212
B2	Erhvervsandele	0	0	0	0
B3	Boliglejemål	0	0	0	0
B4	Erhvervslejemål	0	0	0	0
B5	Øvrige lejemål (kældre, garager m.v.)	0	0	0	0
B6	I alt	4.212	4.212	47	4.212

	Sæt kryds	Boligernes areal (BBR)	Boligernes areal (anden kilde)	Det oprindelige indskud	Andet
C1	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af andelsværdien?			X	
C2	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af boligafgiften?			X	
C3	Hvis andet, beskrives fordelingsnøglen her	Ifølge administrator tager fordelingsnøglen ved opgørelse af boligafgiften udgangspunkt i huslejen ved foreningens stiftelse. Der henvises til vedtægternes § 9.			

	År
D1	Foreningens stiftelsesår
D2	Ejendommens opførelsesår

	Sæt kryds	Ja	Nej
E1	Hæfter andelshaverne for mere end deres indskud?		X
E2	Ifølge vedtægternes § 5 hæfter andelshaverne kun med den indbetalte egenkapital. For lån i kreditforening eller pengeinstitutter, som er sikret ved pantebrev, hæfter andelshaverne dog personligt solidarisk, såfremt kreditor har taget forbehold herom.		

Noter

Note 12. Nøgleoplysninger (fortsat)

F1	Sæt kryds	Anskaffelses- prisen	Valuar- vurdering	Offentlig vurdering
	Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien		X	
F1a	Sæt kryds		Ja	Nej
	Er vurderingen fastholdt fra før 1. juli 2020?			X
F2	Forklaring på udregning		Anvendt værdi pr. 31.12.24 Kr.	Ejendomsværdi (F2) divideret med m2 ultimo året i alt (B6) Kr. pr. m2
	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip		77.164.000	18.320
F3	Forklaring på udregning		Anvendt værdi pr. 31.12.24 Kr.	Andre reserver (F3) divideret med m2 ultimo året i alt (B6) Kr. pr. m2
	Generalforsamlingsbestemte reserver		12.000.000	2.849
F4	Forklaring på udregning		Andre reserver (F3) divideret med ejendomsværdi (F2) ganget med 100 %	
	Generalforsamlingsbestemte reserver		16	
G1	Sæt kryds		Ja	Nej
	Har foreningen modtaget offentligt 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

Noter

Note 12. Nøgleoplysninger (fortsat)

	Forklaring på udregning	Ultimomånedens indtægt (uden fradrag for tomgang, tab m.v.) ganget med 12 og divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)			Kr. pr. m2
H1	Boligafgift	160.343	x 12	/ 4.212	457
H2	Erhvervslejeindtægter	0	x 12	/ 4.212	0
H3	Boliglejeindtægter	0	x 12	/ 4.212	0

	Forklaring på udregning	Årets resultat divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)		
		2022 Kr. pr. m2	2023 Kr. pr. m2	2024 Kr. pr. m2
J	Årets resultat pr. andels- m2 de sidste tre år	117	-60	94

		Kr. pr. m2	Forklaring på udregning
K1	Andelsværdi	14.131	Andelsværdi på balancedagen (note) divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)
K2	Gæld minus omsætningsaktiver	1.339	(Gældsforpligtelser jf. balancen minus omsætningsaktiver jf. balancen) divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)
K3	Teknisk andelsværdi	15.470	K1+K2

Noter

Note 12. Nøgleoplysninger (fortsat)

	Forklaring på udregning	Vedligehold (hhv. løbende og genopretning og renovering) divideret med det samlede areal på balancedagen (B6)		
		2022 Kr. pr. m2	2023 Kr. pr. m2	2024 Kr. pr. m2
M1	Vedligeholdelse, løbende	68	168	65
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	0	0	0
M3	Vedligeholdelse i alt	68	168	65

	Forklaring på udregning	Regnskabsmæssig værdi af ejendommen (jf. balancen) minus gældsforpligtelser i alt (jf. balancen) divideret med den regnskabsmæssige værdi af ejendommen (jf. balancen) ganget med 100 %
P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	83

	Forklaring på udregning	Årets afdrag divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)		
		2022 Kr. pr. m2	2023 Kr. pr. m2	2024 Kr. pr. m2
R	Årets afdrag pr. andels-m2 de sidste tre år	138	64	63

Noter

Note 12. Nøgleoplysninger (fortsat)

Supplerende nøgletal i øvrigt

Udover de lovkrævede nøgleoplysninger overfor er der beregnet følgende nøgletal pr. 31. december 2024, der medvirker til at skabe det fornødne overblik over foreningens økonomiske forhold:

	Kr. pr. m2 andel (B1+B2)	Kr. pr. m2 total (B6)
Offentlig ejendomsvurdering	11.871	11.871
Valuarvurdering	18.320	18.320
Anskaffelsessum (kostpris)	8.990	8.990
Gældsforpligtelser fratrasket omsætningsaktiver	1.339	1.339
Foreslået andelsværdi	14.131	14.131
Reserver uden for andelsværdi	2.849	2.849
		Kr. pr. m2
Boligafgift i gennemsnit pr. andelsbolig-kvm (B1+B2)		448
Boliglejeindtægt pr. udlejede bolig-kvm (B3)		-
Erhvervslejeindtægt pr. udlejede erhvervs-kvm (B4)		-
Omkostninger m.v. i pct. af (omkostninger + finansielle poster netto + afdrag):		I pct.
Vedligeholdelsesomkostninger		16
Øvrige omkostninger		53
Finansielle poster, netto		16
Afdrag		15
		100
Boligafgift i pct. af samlede ejendomsindtægter		100

Noter

Note 13. Beregning af andelsværdi

Bestyrelsen foreslår følgende værdiansættelse i henhold til andelsboliglovens § 5, stk. 2, litra b, (handelsværdi), samt vedtægternes § 15:

Ejendommen er indregnet til valuarvurdering indhentet pr. 31. december 2023

Foreningen har besluttet at anvende 42-måneders reglen, hvilket indebærer, at en forening kan benytte en valuarvurdering, der er op til 3 år gammel, i forbindelse med regnskabsaflæggelsen.

		KR.
Foreningens egenkapital		20.228.600
Generalforsamlingsbestemte reserver		
<i>Korrektioner i henhold til andelsboligloven:</i>		
Ejendommens indregning i andelsværdiberegningen	77.164.000	
Udskiftning af vinduer og døre	0	
Ejendommen, regnskabsmæssig værdi	-37.866.702	39.297.298
Prioritetsgæld, regnskabsmæssig værdi	6.233.297	
Prioritetsgæld, kursværdi	-6.237.670	-4.373
		59.521.525
Værdi pr. indskudt andelskrone gange med	59.521.525	
100 pr. 31. december 2024	<u>7.220.000</u>	824,3978
Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning (vedtaget på generalforsamlingen den 24. april 2024)		817,8286

Den på generalforsamlingen vedtagne andelsværdi er gældende indtil næste generalforsamling.

Noter

Note 14. Centrale økonomiske nøgleoplysninger om andelsboligforeningen (Bilag 4)

CENTRALE ØKONOMISKE NØGLEOPLYSNINGER TIL BRUG FOR GENERALFORSAMLINGEN

A1	Navn	Andelsboligforening Nivå Bypark I
A2	Adresse	DEAS Ejendomsadministration Dirch Passers Allé 76 2000 Frederiksberg
A3	CVR-nr.	30 04 54 83

Ejendommens vurderingsprincip og værdi

	Sæt kryds	Anskaffelses- prisen	Valuar- vurdering	Offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien		X	

	Sæt kryds	Ja	Nej
F1a	Er vurderingen fastholdt fra før 1. juli 2020?		X

	Kr.	Gns. kr. pr. m2
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	77.164.000
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	12.000.000
		18.320
		2.849

	Boligafgift	Gns. kr. pr. andels-m2 pr. år
H1	Boligafgift	457

	Teknisk andelsværdi	Gns. kr. pr. andels-m2
K1	Andelsværdi	14.131
K2	Gæld minus omsætningsaktiver	1.339
K3	Teknisk andelsværdi	15.470

Vedligeholdelse

	Sæt kryds	Ja	Nej
L1	Er der udarbejdet en plan for vedligeholdelse/renovering	X	

	Friværdi	%
P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	83

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.”

Niels Brix

DEAS A/S CVR: 20283416

Administrator

På vegne af: DEAS A/S

Serienummer: 4258bc5b-d7cb-4aec-861c-1cab5e79970b

IP: 93.167.xxx.xxx

2025-03-18 12:05:46 UTC



Anders Hede

Formand

På vegne af: A/B Nivå Bypark I

Serienummer: 47ca221b-8644-4b89-95b6-353bd0b1c7e5

IP: 188.244.xxx.xxx

2025-03-18 13:15:39 UTC



Bjørn Westerbeek Dahl

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Nivå Bypark I

Serienummer: c10f640b-7999-431a-a6d9-1cedf1401068

IP: 212.27.xxx.xxx

2025-03-18 16:09:31 UTC



Christian Pyke

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Nivå Bypark I

Serienummer: d43a8708-d745-48ea-9f1d-25db66b222f3

IP: 62.198.xxx.xxx

2025-03-18 16:19:33 UTC



Grethe Bak Bertelsen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Nivå Bypark I

Serienummer: 709655e8-6fa8-4cfa-ada5-8c6c4358919d

IP: 80.62.xxx.xxx

2025-03-19 16:08:29 UTC



Torben Peter Madsen

M2&Co., STATS AUTORISERET REVISIONSAKTIESELSKAB CVR: 29168504

Underskrivende revisor

På vegne af: M2&Co statsautoriseret revisionsfirma

Serienummer: 57242d20-ddec-40d5-a18b-fa66eb1ccb5c

IP: 87.50.xxx.xxx

2025-03-19 18:44:20 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