

Grant Thornton
Godkendt
Revisionspartnerselskab

Lautrupsgade 11
2100 København
CVR-nr. 34209936

T (+45) 33 110 220

www.grantthornton.dk

Andelshaveforeningen

Pilegårdens Haveby

Årsrapport for 2024

Godkendt på foreningens ordinære generalforsamling,

den / 2025

Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Foreningsoplysninger	1
Bestyrelsespåtegning	2
Administratørerklæring	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse parceller 1. januar - 31. december 2024	7
Resultatopgørelse ejendom 1. januar – 31. december 2024	8
Balance pr. 31. december 2024	9
Noter til årsrapporten	11

Foreningsoplysninger

Andelshaveforening

Pilegårdens Haveby
CVR-nr. 31 90 07 51

Adresse

Pilegårdens Haveby 92 m.fl.
2860 Søborg

Bestyrelse

Flemming Jantzen (Formand)
Laura Bach Vilsgaard
Kris Søgaard Jensen
Kim Eckhaus Nielsen
Marie Louise Villemoes
Betina Pedersen
Annik Windfeld-Lund

Administrator

WA ApS
Havneholmen 21, 5. sal
1561 København V
Tlf.nr. 32 64 46 00

Revisor

Grant Thornton
Godkendt Revisionspartnerselskab
Lautrupsgade 11
2100 København Ø
Tlf.nr. 33 110 220

Bestyrelsespåtegning

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2024 for Andelshaveforeningen **Pilegårdens Haveby**.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med foreningens vedtægter og god regnskabsskik for foreninger.

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 – 31. december 2024.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den / 2025

Bestyrelse

Flemming Jantzen

Laura Bach Vilsgaard

Kris Søgaard Jensen

Kim Eckhaus Nielsen

Marie Louise Villemoes

Betina Pedersen

Annik Windfeld-Lund

Administratørerklæring

Som administrator for Andelshaveforeningen har vi forestået administrationen af foreningen i regnskabsåret 2024. Ud fra vores administration og føring af bogholderi for foreningen er det vores opfattelse, at årsrapporten er opstillet i overensstemmelse med bogføringen.

Administrator

WA ApS

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til medlemmerne i Andelshaveforeningen Pilegårdens Haveby

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Andelshaveforeningen Pilegårdens Haveby for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024, der omfatter resultatopgørelser, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes i overensstemmelse med foreningens vedtægter og god regnskabsskik for foreninger.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af Andelshaveforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2024 samt af resultatet af Andelshaveforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 i overensstemmelse med foreningens vedtægter og god regnskabsskik for foreninger.

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 revisoreres 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.

Fremhævelser af forhold vedrørende revisionen

Andelshaveforeningen har medtaget budgettal som sammenligningstal i resultatopgørelserne. Disse budgettal har, som det også fremgår af resultatopgørelser og noter, ikke været underlagt revision.

Bestyrelsens ansvar for årsregnskabet

Bestyrelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med foreningens vedtægter og god regnskabsskik for foreninger. Bestyrelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som bestyrelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er bestyrelsen ansvarlig for at vurdere Andelshaveforeningens 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 bestyrelsen enten har til hensigt at likvidere Andelshaveforeningen, 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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 Andelshaveforeningens interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af bestyrelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som bestyrelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om bestyrelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, og om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om Andelshaveforeningens 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 Andelshaveforeningen 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 bestyrelsen 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 / 2025

Grant Thornton

Godkendt Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 34 20 99 36

Anders Holmgaard Christiansen

statsautoriseret revisor

MNE.nr. 34111

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Årsrapporten for Andelshaveforeningen Pilegårdens Haveby for 2024 er aflagt i overensstemmelse god regnskabsskik for foreningers bestemmelser 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 parcelafgift er tilstrækkelig.

Regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Resultatopgørelsern

De ureviderede budgettal for regnskabsåret, der fremgår af resultatopgørelserne, er medtaget for at vise afvigelser mellem budgetterede og realiserede beløb og dermed vise, hvorvidt de opkrævede parcelafgifter i henhold til budgettet har været tilstrækkelige til at dække de realiserede omkostninger.

Indtægter

Parcelafgift og poseafgift fra andelshavere, andele vedr. renovation samt lejeindtægt vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelserne.

Omkostninger

Omkostninger vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelserne. Omkostninger består af ejendoms- og forbrugsudgifter, renholdelse, vedligeholdelse, administrations- og foreningsomkostninger.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelserne med de beløb, der vedrører regnskabsperioden. Finansielle indtægter består af renter af bankindeståender og eventuelle andre indeståender.

Forslag til resultatdisponering

Under resultatdisponering indgår bestyrelsens forslag til, hvordan regnskabsperiodens resultat skal anvendes, herunder eventuelle forslag om at reservere beløb til fremtidig vedligeholdelse på foreningens ejendom. Det fremgår også, hvis der i årets løb er anvendt og omkostningsført beløb, der i tidligere år er reserveret til vedligeholdelse på foreningens ejendom.

Likviditetsresultat

Opgørelsen af likviditetsresultatet viser årets resultat korrigeret for ikke-likvide transaktioner fx afskrivninger. Opgørelsen illustrerer om den opkrævede parcelafgift er tilstrækkelig til at dække foreningens betalte afdrag på bankgæld.

Anvendt regnskabspraksis

Balancen

Tilgodehavender

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

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter under aktiver, omfatter omkostninger afholdt vedrørende det efterfølgende regnskabsår.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger består af indestående i bank.

Egenkapital

”Andelsindskud” fra foreningens medlemmer indregnes direkte på foreningens egenkapital.

”Overført resultat mv.” indeholder akkumuleret resultat fra tidligere år samt den restandel af årets resultat, der ikke er disponeret til andre formål (fx reserve til vedligeholdelse). I posten fragår beløb, der er overført til andre reserver, Posten kan også indeholde beløb, som er overført fra andre reserver.

”Andre reserver” omfatter reserverede beløb til formål, som generalforsamlingen har besluttet, herunder reserve til vedligeholdelse af foreningens ejendom og reserve til imødegåelse af værdiforringelse mv.

Nogle reservationer foretages via resultatdisponeringen som en del af årets resultat. Andre større reservationer overføres direkte fra egenkapitalposten ”overført resultat” og indgår således ikke i resultatdisponeringen.

Øvrige gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser, herunder mellemregning med andelshavere, værdiansættes til nominel værdi.

Eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelser

Eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelser indregnes ikke i balancen, men oplyses alene i noterne.

Resultatopgørelse parceller for perioden 1. januar - 31. december 2024

Note	Indtægter	Ikke revideret		
		2024	budget 2024	2023
	Parcelafgift	498.222	498.420	461.405
1	Øvrige indtægter	156.863	176.560	153.334
		<u>655.085</u>	<u>674.980</u>	<u>614.739</u>
	Omkostninger			
	Ejendomsskat	232.675	235.000	222.870
	Elforbrug	1.487	2.000	1.263
	Renovation	148.142	132.560	121.371
2	Forsikringer og abonnementer	67.858	67.000	65.552
3	Renholdelse og udenomsarealer	4.202	15.000	12.287
4	Administrations- og foreningsomkostninger	134.807	150.000	153.210
5	Vedligeholdelse, løbende	6.478	20.000	4.445
		<u>595.649</u>	<u>621.560</u>	<u>580.998</u>
	Resultat før finansielle poster	59.436	53.420	33.741
	Finansielle indtægter	663	0	400
6	Finansielle omkostninger	-534	0	-4.374
	Resultat parceller før skat	<u>59.565</u>	<u>53.420</u>	<u>29.767</u>
	Skat af årets resultat	0	0	0
	Årets resultat	<u>59.565</u>	<u>53.420</u>	<u>29.767</u>
	Forslag til resultatdisponering:			
	Resultat parceller	59.565	53.420	29.767
	Resultat udlejningsejendom (side 9)	7.500	0	-240
	Årets samlede resultat	<u>67.065</u>	<u>53.420</u>	<u>29.527</u>
	Likviditetsresultat:			
	Årets resultat	67.065	53.420	29.527
		<u>67.065</u>	<u>53.420</u>	<u>29.527</u>

Resultatopgørelse ejendom for perioden 1. januar - 31. december 2024

Note	Indtægter	Ikke revideret budget		
		2024	2024	2023
	Lejeindtægter	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
		<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
	Omkostninger			
	Ejendomsskat	0	0	0
	Elforbrug	0	0	-36
	Varmeforbrug	0	0	-7.224
	Renovation	0	0	0
	Forsikringer	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
		<u>0</u>	<u>0</u>	<u>-7.260</u>
	Resultat udlejningsejendom i alt	0	0	7.260
	Nedrivning af ejendommen (retablering af hæk)	<u>7.500</u>	<u>0</u>	<u>-7.500</u>
		<u>7.500</u>	<u>0</u>	<u>-240</u>

Balance pr. 31. december 2024

Note	Aktiver	2024	2023
	Anlægsaktiver		
	Finansielle anlægsaktiver		
7	Kloakeringsprojekt, fælleslån	3.798.652	4.000.600
8	Nedrivning fælleshus, fælleslån	182.366	219.409
	Anlægsaktiver i alt	3.981.018	4.220.009
	Omsætningsaktiver		
	Tilgodehavender		
	Restancer, andelshavere	7.260	19.700
9	Andre tilgodehavender	0	1.527
11	Vandregnskab	60.405	45.448
	Forudbetalte omkostninger	30.111	29.188
		97.776	95.863
10	Likvide beholdninger	152.612	91.059
	Omsætningsaktiver i alt	250.388	186.922
	Aktiver i alt	4.231.406	4.406.931

Balance pr. 31. december 2024

Note	Passiver	2024	2023
	Egenkapitalsopgørelse		
	Andelsindskud	140.323	140.323
		<u>140.323</u>	<u>140.323</u>
	Overført resultat mv.		
	Overført resultat mv. primo	104.317	74.790
	Overført restandel af årets resultat	67.065	29.527
		<u>171.382</u>	<u>104.317</u>
	Egenkapital	<u>311.705</u>	<u>244.640</u>
	Gældsforpligtelser		
	Langfristede gældsforpligtelser		
7	Nykredit fælleslån, kloakering	3.709.672	3.911.605
8	Nykredit fælleslån, nedrivning fælleshus	183.179	227.722
		<u>3.892.851</u>	<u>4.139.327</u>
	Kortfristede gældsforpligtelser		
12	Øvrig gæld	26.850	22.964
		<u>26.850</u>	<u>22.964</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>3.919.701</u>	<u>4.162.291</u>
	Passiver i alt	<u>4.231.406</u>	<u>4.406.931</u>
13	Eventualforpligtelser, sikkerhedsstillelser mv.		

Noter til årsrapporten

		Ikke revideret		
		budget		
		2024	2024	2023
1.	Øvrige indtægter			
	Poseafgift og renovation	112.833	132.560	109.304
	Forsikring	44.030	44.000	44.030
		<u>156.863</u>	<u>176.560</u>	<u>153.334</u>
2.	Forsikringer og abonnementer			
	Ejendomsforsikring	60.418	55.000	58.780
	Tryghedsgruppen, bonus	-3.486	0	-3.850
	Bestyrelsesansvarsforsikring	10.926	12.000	10.622
		<u>67.858</u>	<u>67.000</u>	<u>65.552</u>
3.	Renholdelse og udenomsarealer			
	Storskrald og haveaffald	4.202		12.287
		<u>4.202</u>	<u>15.000</u>	<u>12.287</u>
4.	Administrations- og foreningsomkostninger			
	Administrationshonorar	95.098	99.000	94.615
	Revision og regnskab	17.000	17.000	16.500
	Assistance med ophør af foreningens skattepligt	3.438	0	0
	Advokathonorar (vurdering af gæsteprincippet)	0	10.000	10.000
	Hjemmeside	968	1.500	1.195
	Gebyrer mv.	11.289	10.000	8.232
	Generalforsamlinger og møder	5.619	10.000	22.067
	Arrangementer og aktiviteter	1.393	2.500	1.877
	Varmeregnskab/Kontrolmanual fra tidligere år	0	0	-1.278
	Tab på debitorer	2	0	2
		<u>134.807</u>	<u>150.000</u>	<u>153.210</u>

Noter til årsrapporten

		Ikke revideret		
		budget		
		2024	2024	2023
5.	Vedligeholdelse, løbende			
	Kloakservice	4.289		0
	Skadedyrsbekæmpelse	2.189		4.356
	Mindre anskaffelser	0		89
	Budgetteret vedligeholdelse		20.000	
		<u>6.478</u>	<u>20.000</u>	<u>4.445</u>
6.	Finansielle omkostninger			
	Låneomkostninger	0	0	2.500
	Renteudgifter, bank	534	0	1.874
		<u>534</u>	<u>0</u>	<u>4.374</u>

Noter til årsrapporten

	2024	2023
7. Kloakrenoveringsprojekt		
Saldo primo	3.911.605	4.106.686
Indbetalt parceller og indfrielse	0	0
Ydelser betalt	-342.236	-342.236
Renter	140.303	147.155
Nykredit gæld ultimo	3.709.672	3.911.605
For meget betalt ydelse pga. indfrielse	3.432	3.432
Ydelse ultimo, opkræves primo næste år	85.548	85.563
Tilgode i alt	3.798.652	4.000.600
8. Nedrivning fælleshus		
Saldo primo	227.722	272.537
Ydelser betalt	-60.000	-60.000
Renter	15.457	15.185
Nykredit gæld ultimo	183.179	227.722
Ydelse ultimo, opkræves primo næste år	-813	-8.313
Tilgode i alt	182.366	219.409
9. Tilgodehavender		
Udlæg	0	1.527
	0	1.527
10. Likvide beholdninger		
Nykredit 8117-4727996, driftskonto	152.612	91.059
	152.612	91.059

Noter til årsrapporten

	2024	2023
11. Vandregnskab		
Vand indbetalt aconto	131.928	119.992
Køb af vand	-189.089	-165.440
Uafregnet vandregnskab tidligere år	-3.244	0
	<u>-60.405</u>	<u>-45.448</u>
12. Øvrig gæld		
Revisionshonorar	17.000	16.500
Mellemregning med administrator	0	465
Forudbetalt parcelafgift	3.478	0
Storskrald og haveaffald, december	533	2.100
Diverse regninger	5.839	3.899
	<u>26.850</u>	<u>22.964</u>

13. Eventualforpligtelser, sikkerhedsstillelser mv. Hæftelsesforhold

Foreningens medlemmer hæfter jf. foreningens vedtægter § 4 solidarisk for foreningens forpligtelser.

Der er udstedt ejerpantebreve i ejendom og parcel kr. 300.000, der er i foreningens eget behold.

Der er udstedt ejerpantebreve i ejendom og parcel kr. 6.100.000, med underpant og fuldmagt til Nykredit Bank.