

**Andelsboligforeningen
Gadekæret
2640 Hedehusene**

Administrator:
Advokatfirmaet Ternstrøm
Hovedgaden 423
2640 Hedehusene

CVR.nr.
26 27 43 46

Årsrapport 2024

Efterfølgende årsrapport er fremlagt og godkendt på andelsboligforeningens
generalforsamling, den 9 / 4 2025.



Dirigent

15659 lj

Indholdsfortegnelse

	<u>side</u>
Foreningsoplysninger	3
Administrator- og bestyrelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	5-7
Anvendt regnskabspraksis	8-10
Resultatopgørelse for året 2024	11
Balance pr. 31. december 2024	12-13
Egenkapitalopgørelse pr. 31. december 2024	14
Noter Resultatopgørelsen	15-16
Noter Balance	17-18
Nøgleoplysninger	19-21
Beregning af andelsværdi 2024	22

Foreningsoplysninger

Foreningen

Andelsboligforeningen: Gadekæret
Beliggende: Ved Gadekæret 1-18
2640 Hedehusene
Matr.nr.: 8 AX, Fløng By
CVR-nr.: 26 27 43 46
Hjemsted: Hedehusene
Regnskabsår: 1. januar - 31. december 2024

Bestyrelse

Svend Møller formand
Henning Baastrup
Britta Bastholm
Leif Bentsen
Jesper Klitsgaard

Administrator

Advokatfirmaet Ternstrøm
Hovedgaden 423
2640 Hedehusene

Revision

Øernes Revision Registreret Revisionsaktieselskab
Næstvedvej 2
4760 Vordingborg

Pengeinstitut

Jyske Bank
Nykredit Bank

Administrator- og bestyrelsespåtegning

Bestyrelsespåtegning:

Bestyrelsen har aflagt årsrapporten 2024 for Andelsboligforeningen Gadekæret.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, andelsboligloven, bekendtgørelse om oplysningspligt ved salg af andelsboliger mv. og foreningens vedtægter.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hedehusene, den 26. februar 2025

Bestyrelsen:



Svend Møller



Henning Bastrup



Britta Bastholm



Leif Bentsen



Jesper Klitsgaard

Administratorpåtegning:

Som administrator i Andelsboligforeningen Gadekæret 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.

Hedehusene, den 26. februar 2025

Administrator:



Advokatfirmaet Ternstrøm

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til medlemmerne i andelsboligforeningen Gadekæret:

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Gadekæret for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis.

Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven, andelsboligloven, bekendtgørelse om oplysningspligt ved salg af andelsboliger mv. 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 - 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 regnskabsvejledning 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.

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.

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.

Vordingborg, den 26. februar 2025

Øernes Revision

Registreret revisionsaktieselskab

Lotte Jensen

Registreret revisor

Medlem af FSR - danske revisorer

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsgrundlag:

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Gadekæret er aflagt i overensstemmelse med bestemmelserne i årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, andelsboligloven, bekendtgørelse om oplysningspligt ved salg af andelsboliger mv. 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 de efter bekendtgørelse nr. 1392 af 14. juni 2021, jf. andelsboliglovens § 6, stk. 2, krævede nøgleoplysninger og at give oplysning om andelenes værdi, jf. lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber § 6, stk. 8, samt at give de efter andelsboliglovens § 5, stk. 11, krævede oplysninger om tilbagebetalingspligt vedrørende modtaget støtte.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Resultatopgørelsen

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 tilstrækkelig til at dække omkostningerne forbundet med de realiserede aktiviteter.

Indtægter:

Boligafgift vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Omkostninger:

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

Finansielle poster:

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

Finansielle indtægter består af renter af bankindeståender.

Finansielle omkostninger består af rentekomkostninger og bidrag vedrørende prioritetsgæld.

Anvendt regnskabspraksis

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 og med fradrag af årets betalte prioritetsafdrag. Opgørelsen illustrerer om den opkrævede boligafgift er tilstrækkelig til at dække foreningens betalte prioritetsafdrag.

Balancen

Materielle anlægsaktiver:

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

Der afskrives ikke på ejendommen.

Tilgodehavender:

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

Likvide beholdninger:

Likvide beholdninger består af indestående i bank.

Egenkapital:

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

”Overført resultat m.v.” indeholder akkumuleret resultat fra tidligere år samt den restandel af årets resultat, der ikke er disponeret til andre formål (fx reserve til vedligeholdelse). Endvidere indeholder posten tillægsværdi ved nyudstedelse af andele, ændringer i basisværdien af finansielle sikringsinstrumenter (renteswap) og kursregulering af prioritetsgæld. I posten fragår beløb, der er overført til andre reserver, herunder reserverede beløb til imødegåelse af værdiforringelse af foreningens ejendom mv. Posten kan også indeholde beløb, som er overført fra andre reserver.

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.

Anvendt regnskabspraksis

Finansielle gældsforpligtelser:

Prioritetsgæld inkl. finansielle sikringsinstrumenter

Prioritetsgæld indregnes ved lånoptagelse til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Kurstab og låneomkostninger ved låneoptagelsen indregnes i resultatopgørelsen. I efterfølgende perioder værdiansættes prioritetsgælden til pantebrevsrestgæld.

Prioritetsgæld er medtaget til den fulde gældsforpligtelse i balancen. Den del af gælden, der forfalder inden for 1 år og efter 5 år, er specificeret i noten.

Øvrige gældsforpligtelser

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

Øvrige noter:

Eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelser

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

Andelsværdi:

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 16. Vedtægterne bestemmer, 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 årsregnskabets balance. Justeringen skyldes, at andelsværdien skal opgøres efter reglerne i andelsboligloven og foreningens vedtægter, mens årsregnskabets 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.

Nøgletalsoplysninger:

Nøgletalsoplysningerne, der fremgår af note 15, følger kravene i bilag 1 i bekendtgørelsen om oplysningspligt ved salg af andelsboliger m.v.

Resultatopgørelse for året 2024

<u>Note</u>	<u>Faktisk</u> <u>2024</u>	ej revideret <u>Budget</u> <u>2024</u>	<u>Faktisk</u> <u>2023</u>
Indtægter:			
1 Indtægter, andelshavere	1.239.117	1.239.000	1.239.117
INDTÆGTER I ALT	1.239.117	1.239.000	1.239.117
Omkostninger:			
2 Ejendoms- og forbrugsudgifter	183.213	219.000	212.066
3 Renholdelse og udenomsarealer	61.525	20.000	51.833
4 Vedligeholdelse, løbende	74.295	50.000	55.880
5 Administrationsomkostninger	90.401	80.000	87.606
OMKOSTNINGER I ALT	409.434	369.000	407.385
RESULTAT FØR FINANSIELLE POSTER	829.683	870.000	831.732
6 Finansielle indtægter	17.031	0	1.404
7 Finansielle omkostninger	-152.197	-158.000	-157.584
Finansielleposter, netto	-135.166	-158.000	-156.180
ÅRETS RESULTAT	694.517	712.000	675.552
Forslag til resultatdisponering:			
Overført til reserve, vedligeholdelse af ejendom	220.000	220.000	220.000
Overført til reserve, vedligeholdelse havestuer	17.100	17.000	17.100
Avendt fra reserve, vedligeholdelse af ejendom	-123.718	0	
Betalte afdrag prioritetslån	439.913	437.000	436.935
Overført restandel af årets resultat til egenkapital	17.504	38.000	1.517
Diponeret i alt	570.799	712.000	675.552
Likviditetsresultat			
Årets Resultat	694.517	712.000	675.552
Betalte prioritetsafdrag	-439.913	-437.000	-436.932
Amortiserede låneomkostninger	938	0	938
Likviditetsresultat i alt	255.542	275.000	239.558

Balance pr. 31. december 2024

<u>Note</u>		<u>31/12 2024</u>	<u>31/12 2023</u>
	Aktiver:		
	Anlægsaktiver:		
	Materielle anlægsaktiver:		
8	Ejendommen	21.380.000	21.380.000
	Materielle anlægsaktiver i alt	21.380.000	21.380.000
	ANLÆGSAKTIVER I ALT	21.380.000	21.380.000
	Omsætningsaktiver:		
	Tilgodehavender:		
	Restancer, andelshavere	1.071	1.071
9	Varmeregnskab	0	-6
10	Vandregnskab	-397	-44
	Periodeafgrænsningsposter	33.577	0
	Andre tilgodehavender	6.546	0
	Tilgodehavender i alt	40.797	1.021
	Likvide beholdninger:		
	Jyske Bank 0687 2396408	559.178	717.933
	Jyske Bank 5142 1041404	1.000.000	750.000
	Nykredit 8117 4086567	319.195	317.997
	Likvide beholdninger i alt	1.878.373	1.785.930
	OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT	1.919.170	1.786.951
	AKTIVER I ALT	23.299.170	23.166.951

Balance pr. 31. december 2024

<u>Note</u>	<u>31/12 2024</u>	<u>31/12 2023</u>
Passiver:		
Andelsindskud	4.276.001	4.276.001
Overført resultat m.v.	5.203.844	4.746.427
	<u>9.479.845</u>	<u>9.022.428</u>
Andre reserver:		
(jf. forslag til generalforsamlingsbeslutning)		
Reserve til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom	142.034	124.934
Reserve til vedligeholdelse af ejendommen	1.600.264	1.503.982
Andre reserver i alt	<u>1.742.298</u>	<u>1.628.916</u>
Egenkapital	<u>11.222.143</u>	<u>10.651.344</u>
Gældsforpligelser:		
11 Prioritetslån inkl. finansielle instrumenter	11.998.447	12.437.422
9 Varmeregnskab	46.927	41.335
12 Øvrig gæld	31.653	36.850
GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT	<u>12.077.027</u>	<u>12.515.607</u>
PASSIVER I ALT	<u>23.299.170</u>	<u>23.166.951</u>
13 Sikkerhedsstillelser og pantsætninger		
14 Eventualaktiver og eventualforpligtelser		
15 Nøgleoplysninger		
16 Beregning af andelsværdi		

Egenkapitalopgørelse pr. 31. december 2024

	<u>31/12 2024</u>	<u>31/12 2023</u>
Andelsindskud		
Andelsindskud primo	4.276.001	4.276.001
	<u>4.276.001</u>	<u>4.276.001</u>
Overført resultat mv.		
Overført resultat mv. primo	4.746.427	4.307.975
Overført til andre reserver	-113.382	-237.100
Overført fra årets resultat	570.799	675.552
	<u>5.203.844</u>	<u>4.746.427</u>
Egenkapital før andre reserver	<u>9.479.845</u>	<u>9.022.428</u>
Reserve for vedligeholdelse af havestuer jf. forslag til generalforsamlingsbeslutning		
Reserve primo	124.934	107.834
Overført fra "overført resultat"	17.100	17.100
	<u>142.034</u>	<u>124.934</u>
Reserve for vedligeholdelse af ejendom jf. forslag til generalforsamlingsbeslutning		
Reserve primo	1.503.982	1.283.982
Reserveret i året	220.000	220.000
Anvendt i året	-123.718	0
	<u>1.600.264</u>	<u>1.503.982</u>
Andre reserver	<u>1.742.298</u>	<u>1.628.916</u>
Egenkapital i alt	<u>11.222.143</u>	<u>10.651.344</u>

Noter Resultatopgørelsen

<u>Note</u>	<u>Faktisk</u> <u>2024</u>	ej revideret	<u>Faktisk</u> <u>2023</u>
		<u>Budget</u> <u>2024</u>	
1 Indtægter			
Boligafgift	1.222.017	1.222.000	1.222.017
Øvrige indtægter, vedligeholdelse udestuer	17.100	17.000	17.100
	<u>1.239.117</u>	<u>1.239.000</u>	<u>1.239.117</u>
2 Ejendoms- og forbrugsudgifter			
Ejendomsskatter	101.406	98.000	98.644
Renovation	47.031	46.000	48.942
Forsikring	34.545	35.000	35.845
Vand- og varme fælleshuset	12.478	20.000	14.483
Elforbrug (fællesarealer)	9.361	20.000	12.673
Elforbrug (ladestandere)	12.133	0	6.472
-opkrævning elforbrug og tilskudsbeløb	-33.741	0	-4.993
	<u>183.213</u>	<u>219.000</u>	<u>212.066</u>
3 Renholdelse og udenomsarealer			
Snerydning	649	0	0
Pasning af grønne arealer	43.046	0	32.903
Diverse renholdelsesudgifter	17.830	20.000	18.930
	<u>61.525</u>	<u>20.000</u>	<u>51.833</u>
4 Vedligeholdelse, løbende			
Drift af maskiner og brændstof	5.520	0	2.288
Blikkenslager- og VVS arbejde	46.442	0	16.582
Elinstallatørarbejde	3.011	0	3.322
Malerarbejde og maling	73.880	0	0
Tømrer- og snedkerarbejde	5.344	0	220
Energimærker	0	0	995
Låseservice	2.207	0	1.650
Diverse fælleshuset	3.675	0	2.916
Diverse vedligeholdelse	0	50.000	1.876
Småanskaffelser	8.096	0	26.031
Installation nye vandmålere	49.838	0	
Anvendt af henlæggelse til vedligeholdelse	-123.718	0	
	<u>74.295</u>	<u>50.000</u>	<u>55.880</u>

Noter Resultatopgørelsen

<u>Note</u>	Faktisk 2024	ej revideret	Faktisk 2023
		Budget 2024	
5 Administrationsomkostninger			
Administratorhonorar	42.724	45.000	42.287
Regnskabsmæssig assistance og revision	12.000	12.000	11.625
Porto, gebyrer bank og nets m.v.	5.188	3.000	4.792
Kontorartikler	525	0	2.004
Administrationsomkostninger	60.437	60.000	60.708
Serviceabonm. hjertestarter	3.745	0	3.750
Kontingent ABF	1.089	4.000	4.176
Internet fælleshus	2.988	0	2.772
Møder, generalforsamling og fællesarbejdsdag	21.841	15.000	15.343
Gaver og blomster	301	500	293
Kørselsgodtgørelse	0	500	564
Foreningsomkostninger	29.964	20.000	26.898
	90.401	80.000	87.606
6 Finansielle indtægter			
Renteindtægter banker	17.031	0	1.404
	17.031	0	1.404
7 Finansielle omkostninger			
Renteudgift Jyske Realkredit	151.259	158.000	156.646
Amortiserede låneomkostninger	938	0	938
	152.197	158.000	157.584

Noter Balance

<u>Note</u>		<u>Faktisk 2024</u>	<u>Faktisk 2023</u>
8 Ejendommen			
Kostpris primo		21.380.000	21.380.000
Kostpris ultimo		21.380.000	21.380.000
Regnskabsmæssig værdi ultimo		21.380.000	21.380.000
9 Varmeregnskab			
Indbetalt a conto		-183.600	-183.600
Varmeomkostning		136.673	142.259
		-46.927	-41.341
10 Vandregnskab			
Indbetalt a conto		-47.520	-47.520
Vandomkostning		47.123	47.476
		-397	-44
11 Prioritetslån inkl. finansielle instrumenter			
	Renter og	Afdrag i	Kursværdi/ basisværdi
Prioritetsgæld	bidrag kr.	året kr.	kr.
Jyske Realkredit	151.259	439.913	9.398.223
Ammortiserede låneomkostninger			-26.246
Prioritetsgæld i alt	151.259	439.913	9.398.223
			11.998.447
Specifikation af prioritetsgæld:			
Kort del af gæld (under 1 år)			442.911
Lang del af gæld (mere end 1 år)			11.581.782
			12.024.693
			12.464.606
Restgæld efter 5 år, afrundet			9.781.883
			10.235.883
Jyske Realkredit, kontantlån, Hovedstol kr. 14.197.000, Kursværdi kr. 9.398.223, rente 0,6798%, restløbetid 25 år			

Noter Balance

<u>Note</u>	<u>Faktisk</u> <u>2024</u>	<u>Faktisk</u> <u>2023</u>
12 Øvrig gæld		
Revision og regskabsmæssig assistance	12.000	11.625
Ørsted	1.975	3.854
Udlæg bestyrelse	4.174	3.935
Andel Energi	9.094	17.436
Øvrige gældsposter	4.410	0
	<u>31.653</u>	<u>36.850</u>
13 Sikkerhedsstillelser og pantsætninger		
Til sikkerhed for gæld til Jyske Realkredit er der følgende		
Pantebrev kr. 14.197.000 med pant i ejendommen, matr. nr.: 8 AX, Fløng By.		
Afgift pantebreve kr. 1.256.000 med pant i ejendommen, matr. nr.: 8 AK, Fløng By.		
Afgift pantebreve indestår alene med henblik på evt. anvendelse af tinglysningsafgift.		
14 Eventualaktiver og eventualforpligtelser		
Støtte fra stat/kommune		
Foreningen har modtaget støtte fra staten til etablering af andelsboligforeningen. Af denne støtte kan kr. 3.285.780,79, jf. § 160 i lov almene boliger, kræves tilbagebetalt ved salg af andelsboligforeningens ejendom eller ved sammenlægning med en anden andelsboligforening.		
Hæftelsesforhold		
Foreningens medlemmer hæfter for foreningens forpligtelser med deres indskud.		
Afgivne garantier		
Der er ikke stillet garantier for andelshaverne.		

Nøgleoplysninger

Note

15 Nøgleoplysninger

Nøgletallene viser centrale dele af foreningens økonomi og er primært udregnet på baggrund af arealer.

		Ultimo 2024	2023	2022
		Antal	BBR Areal m2	
B1	Andelsboliger	18	1.315	1.315
B2	Erhvervsandele	0	0	0
B3	Boliglejemål	0	0	0
B4	Erhvervslejemål	0	0	0
B5	Øvrige lejemål (kældre, garager)	0	0	0
B6	I alt	18	1.315	1.315

	Sæt kryds	Boligernes areal (BBR)	Boligernes areal (anden kilde)	Det oprindelige indskud	Andet
C1	Hvilke fordelingstal benyttes ved opgørelse af andelsværdien ?			x	
C2	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af			x	
C3	Hvis andet, beskrives fordelingsnøglen her	Ikke relevant			

	År
D1 Foreningens stiftelsesår	2002
D2 Ejendommens opførelsesår	2002

	Sæt kryds	Ja	Nej
E1	Hæfter andelshaverne for mere end deres indskud?		x
E2	Foreningens medlemmer hæfter for foreningens forpligtelser med deres indskud.		

	Sæt kryds	Anskaffelses- prisen	Valuarvurder- ing	Off. vurdering	Off. Vurdering + pristalsreg.
F1	Anvendt vurderingsprincip ved beregning af andelsværdien			X	
	Forklaring på udregning		Anvendt værdi pr. 31/12 2024 kr.	Ejendomsværdi (F2) divideret med m2 ultimo året i alt (B6) - kr./m2	
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip		28.000.000	21.293	

	Forklaring på udregning	Anvendt værdi pr. 31/12 2024 kr.	Andre reserver (F3) divideret med m2 ultimo året i alt (B6) - kr./m2
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	1.742.298	1.324,9

	Forklaring på udregning	Andre reserver (F3) divideret med ejendomsværdi (F2) ganget med 100 %
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	6,22

	Sæt kryds	Ja	Nej
G1	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

	Forklaring på udregning	tomgang, tab m.v.) ganget med 12 og divideret med andelsboligernes areal på balancedagen (B1)			kr. /m2
H1	Boligafgift	103.260	12	1.315	942,3
H2	Erhvervslejeindtægt	0	12	0	0,0
H3	Boliglejeindtægter	0	12	0	0,0

	Forklaring på udregning	Årets resultat divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)		
		2024 kr./m2	Ult. 2023 kr./m2	Ult. 2022 kr./m2
J	Årets resultat pr. andels-m2 de sidste tre år	528,1	513,7	452,4

	Sæt kryds	Kr./m2	Forklaring på udregning
K1	Andelsværdi	7.189	Andelsværdi på balancedagen divideret med andelsboligernes areal på balancedagen (B1)
K2	Gæld - omsætningsaktiver	7.725	Gældsforpligtelse jf. balancen minus omsætningsaktiver jf. balancen divideret med andelsboligernes areal på balancedagen (B1)
K3	andelsværdi	14.914	K1 plus K2

	Forklaring på udregning	Vedligehold (hhv. løbende og genopretning/renovering) jf. resultatopgørelsen divideret med det samlede areal ultimo året (B6)		
		2024 kr./m2	Ult. 2023 kr./m2	Ult. 2022 kr./m2
M1	Vedligeholdelse, løbende	56,5	42,5	104,0
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	0,0	0,0	0,0
M3	alt	56,5	42,5	104,0

	Forklaring på udregning	Regnskabsmæssig værdi af ejendommen minus gældsforpligtelser i alt divideret med den regnskabsmæssige værdi af ejendommen ganget med 100 %
P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	43,51

	Forklaring på udregning	Årets afdrag divideret med andelsboligernes areal på balancedagen (B1)		
		2024 kr./m2	Ult. 2023 kr./m2	Ult. 2022 kr./m2
R	Årets afdrag pr. andels-m2 de sidste 3 år	334,5	332,3	330,0

Beregning af andelsværdi 2024

Note

- 16 I henhold til "Lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber" § 5, stk. 2, skal der oplyses om andelenes værdi pr. statusdagen i en note til årsrapporten. Andelenes værdi kan opgøres efter følgende 4 principper:

Metode 1:	Ejendommens anskaffelsespris	21.380.000
Metode 2:	Den kontante handelsværdi som udlejningsejendom	0
Metode 3:	Den seneste ansatte offentlige ejendomsværdi, 2020	28.000.000
Metode 4:	Offentlig vurdering 2012 + pristalsregulering	34.187.373

Bestyrelsen foreslår at metode 3 anvendes til værdiansættelse af andelsværdien.

Beregning af andelsværdien:

Metode 3: Den seneste ansatte offentlige ejendomsværdi, 2020

	<u>31/12 2024</u>	<u>31/12 2023</u>
Andelsforeningens formue	9.479.845	9.022.428
Anskaffelsessum tilbageført	-21.380.000	-21.380.000
Ejendomsvurdering 31/12 2023	28.000.000	28.000.000
	<u>16.099.845</u>	<u>15.642.428</u>
Prioritetsgæld nominel	11.998.447	12.437.422
Prioritetsgæld kursværdi	-9.398.223	-9.491.460
Nedsættelse af andelsværdi (så andelskronen svarer til tidligere års andelskrone tillagt årets afdrag)	-6.841.779	-7.281.692
	<u>11.858.290</u>	<u>11.306.698</u>
Oprindeligt indskud	4.276.001	4.276.001
Værdi pr. indskudt andelskrone	<u>2,7732</u>	<u>2,6442</u>

Andelsværdien:

<u>Antal andele</u>	<u>Indskud I alt</u>	<u>Oprindeligt indskud</u>	<u>Andelsværdi pr. andelstype</u>	<u>Værdi 31/12 2024</u>	<u>Værdi 31/12 2023</u>
2 (nr. 14 & 15)	382.048	191.024	529.752	1.059.503	1.010.220
4 (nr. 5-7-9 & 12)	822.872	205.718	570.501	2.282.005	2.175.857
1 (nr. 3)	220.412	220.412	611.251	611.251	582.818
1 (nr. 2)	235.107	235.107	652.003	652.003	621.675
5 (nr. 1-6-13-16 & 17)	1.249.005	249.801	692.753	3.463.765	3.302.647
2 (nr. 4 & 11)	528.990	264.495	733.503	1.467.005	1.398.767
3 (nr. 8-10 & 18)	837.567	279.189	774.252	2.322.757	2.214.713
	<u>4.276.001</u>			<u>11.858.290</u>	<u>11.306.698</u>