



RevisorGården

Andelsboligforeningen Skovhaven I

4450 Jyderup

CVR-nr. 32 51 30 50

Årsrapport 2024

Godkendt på foreningens generalforsamling
den 26/3 2025

Dirigent

Indholdsfortegnelse

Foreningsoplysninger	3
Ledelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	5 - 6
Anvendt regnskabspraksis	7 - 9
Resultatopgørelse	10
Aktiver	11
Passiver	12
Egenkapitalopgørelse	13
Noter til årsrapporten	14 – 20
Budget for 2025	21

Foreningsoplysninger

Forening	Andelsboligforeningen Skovhaven I 4450 Jyderup
Bestyrelse	Lone Berg (formand) Brigitte Kjeldstrøm (kasserer) Lone Andersen
Revision	RevisorGården Holbæk A/S Kalundborgvej 60 4300 Holbæk

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2024 for Andelsboligforeningen Skovhaven I.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven, 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 – 31. december 2024.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Jyderup, den 14. marts 2025

Bestyrelse



Lone Berg
Formand



Brigitte Kjeldstrøm
Kasserer



Lone Andersen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til medlemmerne i Andelsboligforeningen Skovhaven I

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Skovhaven I for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2024, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. 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 – 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 revisors 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 samt i budgetoversigt. Disse budgettal har, som det også fremgår af resultatopgørelse og noter samt budgetoversigt, ikke været underlagt revision.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Andelsboligforeningens ledelse 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 foreningen, 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. Fejlinformation 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

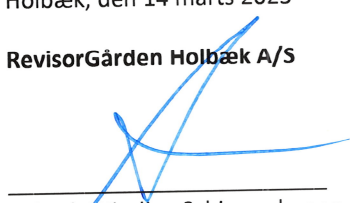
Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- 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 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 noteoplysninger, 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.

Holbæk, den 14 marts 2025

RevisorGården Holbæk A/S



Lisbeth Wierling Schimmelmann
statsautoriseret revisor
mne48474

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Skovhaven I for 2024 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, 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 samt at give oplysninger om tilbagebetalingspligt vedrørende modtaget støtte.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

Resultatopgørelsen

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

Indtægter

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

Finansielle omkostninger består af renteomkostninger og bidrag vedrørende prioritetsgæld, låneomkostninger, kurstab ved optagelse/indfrielse/omlægning af lån (prioritetsgæld), samt betaling på en rentesikringsaftale (renteswap).

Skat af årets resultat

Foreningen har i regnskabsåret ikke haft skattepligtige aktiviteter.

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

Anvendt regnskabspraksis

Balancen

Materielle anlægsaktiver

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

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.

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 reservede beløb til imødegåelse af værdiforringelse af foreningens ejendom mv. Posten kan også indeholde beløb, som er overført fra andre reserver.

Prioritetsgæld

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

Renteswap

Den indgåede aftale om rentesikring (renteswap) værdiansættes til renteswapaftalens basisværdi på balancedagen. Årets regulering af basisværdien på renteswappen indregnes direkte på egenkapitalen.

Basisværdien er opgjort af pengeinstituttet som er leverandøren af aftalen, og er et udtryk for nutidsværdien af de forventede fremtidige pengestrømme over renteswap-aftalens løbetid uden værdiansættelsesjusteringer.

Renteswappen anses for en integreret del af belåningen af foreningens ejendom, men vises særskilt i balancen.

Renteswappens basisværdi på balancedagen er i balancen opdelt i en kortfristet del og en langfristet del. Opdelingen er baseret på en lineær fordeling af basisværdien over renteswappens resterende løbetid. Den kortfristede del udgør således den del af basisværdien overrenteswappens resterende løbetid. Den kortfristede del udgør således den del af basisværdien, der lineært kan henføres til perioden inden for et år efter balancedagen.

Øvrige gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser værdiansættes til nominel værdi.

Eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelser

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

Nøgleoplysninger

Nøgleoplysningerne, der fremgår af note 16, er opgjort i henhold til bekendtgørelsen om oplysningspligt ved salg af andelsboliger m.v.

Anvendt regnskabspraksis

Andelsværdi

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 17. Vedtægterne bestemmer i § 14, 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).

Resultatopgørelse for perioden 1. januar - 31. december

Note	Realiseret 2024 kr.	2024 (ej revideret) kr.	Realiseret 2023 kr.
Boligafgift	1.642.464	1.642.464	1.642.464
Andre indtægter	3.600	2.500	6.000
Indtægter i alt	1.646.064	1.644.964	1.648.464
1 Ejendoms- og forbrugsudgifter	-142.979	-149.970	-153.595
2 Renholdelse og udenomsarealer	-9.879	-12.600	-9.431
3 Vedligeholdelse, løbende	-13.678	-30.900	-5.166
4 Vedligeholdelse, genopretning og renovering	0	-50.000	-56.227
5 Administrations- og foreningsomkostninger	-60.242	-59.300	-61.571
Omkostninger i alt	-226.778	-302.770	-285.990
Resultat før finansielle poster	1.419.286	1.342.194	1.362.474
6 Finansielle indtægter	2.923	3.000	2.662
7 Finansielle omkostninger	-1.118.688	-1.194.331	-1.107.508
Finansielle poster, netto	-1.115.765	-1.191.331	-1.104.846
Årets resultat	303.521	150.863	257.628
Forslag til resultatdisponering:			
Overført til reserve, vedligeholdelse ejendom	19.200	19.200	19.200
Anvendt fra reserve, vedligeholdelse ejendom	0	0	0
Overført restandel af årets resultat	284.321	131.663	238.428
Disponeret i alt	303.521	150.863	257.628
Likviditetsresultat:			
Årets resultat	303.521	150.863	257.628
Betalte prioritetsafdrag	-121.789	0	-163.979
Likviditetsresultat i alt	181.732	150.863	93.649

Balance pr. 31. december

		Aktiver	
<u>Note</u>		2024	2023
		kr.	t.kr.
8	Ejendommens værdi	<u>26.776.800</u>	<u>26.777</u>
	Materielle anlægsaktiver	<u>26.776.800</u>	<u>26.777</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>26.776.800</u>	<u>26.777</u>
9	Vand/vandafledningsafgift	6.979	3
10	Andre tilgodehavender	6.500	7
	Periodeafgrænsningsposter	<u>19.512</u>	<u>15</u>
	Tilgodehavender	<u>32.991</u>	<u>25</u>
11	Likvide beholdninger	<u>814.103</u>	<u>659</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>847.094</u>	<u>684</u>
	Aktiver i alt	<u><u>27.623.894</u></u>	<u><u>27.461</u></u>

Balance pr. 31. december

Passiver

Note		2024	2023
		kr.	t.kr.
	Andelsindskud	5.356.800	5.357
	Overført resultat mv.	-1.127.382	-1.323
		<u>4.229.418</u>	<u>4.033</u>
	Andre reserver (jf. forslag til generalforsamlingsbeslutning)		
	Reserve til vedligeholdelse af ejendom	<u>117.400</u>	<u>98</u>
	Andre reserver	<u>117.400</u>	<u>98</u>
	Egenkapital i alt	<u>4.346.818</u>	<u>4.132</u>
12	Prioritetsgæld	<u>22.976.892</u>	<u>23.027</u>
	Langfristede gældsforpligtelser	<u>22.976.892</u>	<u>23.027</u>
12	Kortfristet del af prioritetsgæld	136.310	119
	Forudbetalt boligafgift	143.874	137
13	Øvrig gæld	<u>20.000</u>	<u>46</u>
	Kortfristede gældsforpligtelser	<u>300.184</u>	<u>302</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>23.277.076</u>	<u>23.329</u>
	Passiver i alt	<u>27.623.894</u>	<u>27.461</u>
14	Eventualforpligtelser		
15	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
16	Nøgleoplysninger		
17.	Beregning af andelsværdi		

Egenkapitalopgørelse pr. 31. december

	Egenkapital før andre reserver		Andre reserver	
	Andels- indskud	Overført resultat mv.	Reserve til vedlige- holdelse af foreningens ejendom	Egenkapital I alt
Saldo pr. 01.01.24	5.356.800	-1.323.477	98.200	4.131.523
Reserveret til vedligeholdelse	0	0		
Anvendt af vedligeholdelse	0	0	19.200	19.200
Ændring i basisværdi, renteswap	0	-88.226	0	0
Overført resultat mv.				
Restandel af årets resultat	0	284.321	0	284.321
Saldo pr. 31.12.24	5.356.800	-1.127.382	117.400	4.346.818

Noter til årsrapporten

	Realiseret 2024 kr.	2024 (ej revideret) kr.	Realiseret 2023 kr.
1. Ejendoms- og forbrugsudgifter			
Ejendomsskatter	50.600	49.495	56.399
Forsikringer	34.906	36.950	33.032
Renovation	53.041	57.025	56.213
El, udendørsbelysning	4.432	6.500	6.279
Difference vandregnskab tidligere år	0	0	1.672
	<u>142.979</u>	<u>149.970</u>	<u>153.595</u>
2. Renholdelse og udenomsarealer			
Grønne arealer	0	10.000	2.379
Fællesarealer	9.879	2.600	7.052
	<u>9.879</u>	<u>12.600</u>	<u>9.431</u>
3. Vedligeholdelse, løbende			
Anden vedligeholdelse	6.870	30.900	0
Småanskaffelser	6.808	0	5.166
	<u>13.678</u>	<u>30.900</u>	<u>5.166</u>
4. Vedligeholdelse, genopretning og renovering			
Genopretning	0	50.000	56.227
	<u>0</u>	<u>50.000</u>	<u>56.227</u>
5. Administrations- og foreningsomkostninger			
IT-udgifter	619	1.000	619
Gaver	0	0	450
Kontor, møder og generalforsamling	5.731	5.500	7.681
Kursus	-490	3.000	440
Administrator	0	0	12.878
Revision og regnskabsmæssig assistance	39.893	35.000	21.500
Bogføringsassistance	0	6.000	7.625
ABF kontingent	6.260	5.300	4.640
Porto og gebyrer	8.229	3.500	5.738
	<u>60.242</u>	<u>59.300</u>	<u>61.571</u>
6. Finansielle indtægter			
Renteindtægter bank	2.923	3.000	2.662
	<u>2.923</u>	<u>3.000</u>	<u>2.662</u>
7. Finansielle omkostninger			
Prioritetsrenter og bidrag	891.440	933.431	800.797
Renteudgifter bank	0	0	0
Rentesikring	227.248	260.900	306.711
	<u>1.118.688</u>	<u>1.194.331</u>	<u>1.107.508</u>

Noter til årsrapporten

	2024 kr.	2023 tkr.
8. Ejendommens værdi		
Kostpris pr. 1. januar	<u>26.776.800</u>	<u>26.777</u>
Kostpris pr. 31. december	<u>26.776.800</u>	<u>26.777</u>
Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december	<u><u>26.776.800</u></u>	<u><u>26.777</u></u>
Den offentlige ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2020 udgør 26.776.800 kr.		
9. Vand/vandafledningsafgift		
Tilgodehavende vandafgift	<u>6.979</u>	<u>3</u>
Tilgodehavende vandregnskab i alt	<u><u>6.979</u></u>	<u><u>3</u></u>
10. Andre tilgodehavender		
Andre tilgodehavender, andelshavere	6.500	6
Tilgodehavende Jyderup Vandværk	<u>0</u>	<u>1</u>
	<u><u>6.500</u></u>	<u><u>7</u></u>
11. Likvide beholdninger		
Kassebeholdning	182	0
Nykredit Bank 1160030 (tekniskabe)	250.887	13
Nykredit Bank 1601355 (driftskonto)	335.032	498
Nykredit 5471 2617589 Konto - kort	1.872	0
Nykredit Bank 1160022 (vedligeholdelseskonto)	<u>226.130</u>	<u>148</u>
	<u><u>814.103</u></u>	<u><u>659</u></u>

Noter til årsrapporten

12. Prioritetsgæld

	Kurs	Rest-løbetid i år	Renter og bidrag	Betalte afdrag i året	Nominel restgæld	Regnskabs-mæssig værdi	Heraf første års afdrag	Kurs-værdi
Nykredit, obligationslån fastrente 5,0 %, opr. 16.491.000	100,34	15	767.545	0	16.491.000	16.491.000	0	16.547.069
Nykredit renteswap		4	0	0	4.039.164	4.039.164	0	4.039.164
Nykredit, kontantlån fastrente 1,3080 %, opr. 4.258.000	100,340	18	123.895	121.789	2.583.038	2.583.038	136.310	2.591.821
			891.440	121.789	23.113.202	23.113.202	136.310	23.178.054

Lån nr. 1

Lånet på DKK 16.491.000 er et lån med variabel rente på 3,5114% p.a. pt og en restløbetid på 14 3/4 år.
Lånet udløber i år 2039 og afdragsfrit indtil 31.03.34.

Ved indgåelsen af renteswap er aftalt en fast rente på 5% frem til udløb pr. 31.03.34.
Udover den fastsatt rente betales der et bidrag.

Renteswap vedrørende lån med restgæld på DKK 16.491.000 har pr. 31.12.24 en negativ markedsværdi på DKK 3.637.587. Swapaftalen udløber pr. 31.03.38

Lån nr. 2

Lånet på DKK 4.848.000 er et lån med variabel rente på 3,5114% p.a. pt og en restløbetid på 15 1/4 år.
Lånet udløber i 2040

Ved indgåelsen af renteswap er aftalt en fast rente på 5% frem til udløb pr. 31.12.38
Udover den fastsatt rente betales der et bidrag.

Renteswap vedrørende lån med restgæld på DKK 2.583.030 har pr. 31.12.24 en negativ markedsværdi på DKK 401.577. Swapaftalen udløber pr. 31.12.38

Markedsværdien ved de indgående renteaftaler er for begge lån negative med samlet DKK 4.039.164

Noter til årsrapporten

	2024 kr.	2023 tkr.
13. Øvrig gæld		
Andre skyldige omkostninger	20.000	24
Mellemregning ved salg af andele	0	22
	<u>20.000</u>	<u>46</u>

14. Eventualforpligtelser

Afgivne garantier: Der er ikke stillet garanti for andelshaverne.

Forsikring: Til sikkerhed for bestyrelsesmedlemmers økonomiske ansvar overfor foreningen, andelshavere og tredjemand, er der tegnet bestyrelsesansvarsforsikring og besvigelsesrisiko. Dækningssummen udgør maksimalt 2.000.000 kr. pr. skade.

15. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, tkr. 21.113, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2024 udgør tkr. 26.777.

Noter til årsrapporten

16. Nøgleoplysninger

	Antal	BBR Areal (m ²)
Andelsboliger	20	1.736
Erhvervsandele	0	0
Boliglejemål	0	0
Erhvervslejemål	0	0
Øvrige lejemål, kældre, garager m.v.	0	0
I alt	20	1.736

	Boligernes areal (BBR)	Boligernes areal (anden kilde)	Det oprindelige indskud
Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af andelsværdien			x
Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af boligafgiften	x		

Foreningens stiftelsesår	2004
Ejendommens opførelsesår	2004

Hæfter den enkelte andelshaver for mere, end det der er betalt for andelen	Ja/nej nej
--	---------------

	Anskaffelsesprisen	Valuarvurdering	Offentlig vurdering
Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien			x

Er vurdering fastholdt pr. 1. juli 2020	Ja/nej nej
---	---------------

	Kr.	Gns. kr. pr. m ²
Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	27.000.000	15.553
Generalforsamlingsbestemte reserver	117.400	68

Reserver i procent af ejendomsværdi	0,43
-------------------------------------	------

NOTER TIL ÅRSRAPPORTEN

16. Nøgleoplysninger

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

	Gns. kr. pr. andels-m ² pr. år
Boligafgift	946
Erhvervslejeindtægter	0
Boliglejeindtægter	0

	2024	2023	2022
Årets overskud (før afdrag), gns. kr. pr. andels-m ² (sidste 3 år)	175	148	101

	Gns. kr. pr. andels-m ²
Andelsværdi	5.964
Gæld ÷ omsætningsaktiver	12.920
Teknisk andelsværdi	18.885

	2024	2023	2022
Vedligeholdelse, løbende (gns. kr. pr. m ²)	8	4	4
Vedligeholdelse, genopretning og renovering (gns. kr. pr. m ²)	0	32	78
Vedligeholdelse, i alt (gns. kr. pr. m ²)	8	36	82

Friværdi i procent (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	13
--	----

	2024	2023	2022
Årets afdrag pr. andels.m ² (sidste 3 år)	70	91	94

Noter til årsrapporten

17. Beregning af andelsværdi

Bestyrelsen foreslår følgende værdiansættelse i henhold til andelsboligforeningslovens § 5, stk. 2, litra D (senest ansatte offentlig vurdering reguleret efter udviklingen i nettoprisindeks), samt vedtægternes § 14.:

		Kr.
Foreningens egenkapital før generalforsamlingsbestemte reserver		4.229.418
Korrekationer i henhold til andelsboligforeningsloven:		
Ejendom, kostpris	-26.776.800	
Ejendom, ejendomsværdi 1. oktober 2020	<u>27.000.000</u>	223.200
Prioritetsgæld, regnskabsmæssig værdi	23.113.202	
Prioritetsgæld, kursværdi	<u>-23.178.054</u>	-64.852
Udvikling i nettoprisindeks fra oktober 2012 til oktober 2024		<u>5.966.395</u>
		<u><u>10.354.161</u></u>
	<u>10.354.161</u>	
Værdi pr. indskudt andelskrone	<u>5.356.800</u>	1,93
Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning (vedtaget på generalforsamlingen den 29. maj 2024)		1,82

Andelshavere 20 stk.

Ejendoms- numre	I andels- havere	Indskud	Indskud pr. Andelstype DKK	Andelsværdi pr. andels- type	Forslag til værdi af andele
Andelsbolig 103 kvm	8	316.200	2.529.600	611.183	4.889.465
Andelsbolig 76 kvm	12	<u>235.600</u>	<u>2.827.200</u>	<u>445.391</u>	<u>5.464.696</u>
	<u>20</u>		<u>5.356.800</u>		<u><u>10.354.161</u></u>

Budgetoversigt 2025

	Budget 2025 (ej revideret) kr.
Boligafgift	1.642.464
Indtægter i alt	1.642.464
Ejendomsskatter	-49.495
Forsikringer	-36.950
Renovation	-50.000
Elforbrug	-6.500
Fællesarealer	-5.000
Vedligeholdelse, løbende	-52.600
Administration incl. revisor	-65.000
Omkostninger i alt	-265.545
Resultat før finansielle poster	1.376.919
Finansielle indtægter	3.000
Finansielle omkostninger	-1.185.000
Finansielle poster, netto	-1.182.000
Driftsresultat	194.919
Betalte prioritetsafdrag	-136.310
Årets resultat efter afdrag	58.609

Bestyrelsen foreslår at boligafgiften i 2025 forbliver som den senest vedtagne boligafgift.