

Andelsboligforeningen Andedammen

c/o Mette Bæk Blond

Andedammen 10

3460 Birkerød

CVR-nr. 32 62 21 27

Årsrapport 2024

39. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på foreningens ordinære generalforsamling
den /

Dirigent

Indholdsfortegnelse

	side
Påtegninger og foreningsoplysninger	
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Foreningsoplysninger	6
Årsregnskab	
Regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	10
Balance 31. december	11
Egenkapitalopgørelse	13
Noter	14
Beregning af andelsværdi	22
Fordeling af andelskapitalen pr. 31. december 2024	23

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen har dags dato aflagt årsrapporten for Andelsboligforeningen Andedammen for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024.

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 resultatet af foreningens aktivitet for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Birkerød, den 26. marts 2025

Bestyrelse

Jakob Borbye
Formand

Leif Nordberg

Peer Ellekjær

Tone Madsen

Mette Bæk Blond, kasserer

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til andelshaverne i Andelsboligforeningen Andedammen

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Andedammen for regnskabsåret 1. januar - 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 foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling 31. december 2024 samt af resultatet af foreningens 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 foreningens 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.

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 foreningens 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 foreningens 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 foreningen 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

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet - 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.

Roskilde, den 26. marts 2025

Trekroner Revision A/S
Godkendte Revisorer
CVR-nr.: 28 99 13 55

John Cubbin
Registreret revisor
MNE-nr.: mne3105

Foreningsoplysninger

Foreningen

Andelsboligforeningen Andedammen
Matr.nr. 60b Kajerød by, Birkerød, beliggende
Andedammen 1-15
3460 Birkerød

CVR-nr.: 32 62 21 27
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

Bestyrelse

Jakob Borbye, formand
Leif Nordberg
Peer Ellekjær
Tone Madsen
Mette Bæk Blond, kasserer

Revision

Trekroner Revision A/S
Godkendte Revisorer
Universitetsparken 2
4000 Roskilde

Bankforbindelse

Nordea A/S
Vesterbrogade 8
0900 København C

Regnskabspraksis

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Andedammen for 2024 er aflagt i overensstemmelse med Årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, med tilvalg af enkelte bestemmelser fra regnskabsklasse B og C, Andelsboligloven samt foreningens vedtægter.

Formålet med årsregnskabet 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.

Regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

Årsregnskabet aflægges i danske kroner.

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

Boligafgift fra andelshavere og lejeindtægt vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Omkostninger

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

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger.

Regnskabspraksis - fortsat

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 (f.eks. afskrivninger, indeksregulering af indekslån, driftsførte kurstab låneomkostninger) og med fradrag af årets betalte prioritetsafdrag. Opgørelsen illustrerer om den opkrævede boligafgift er tilstrækkelig til at dække foreningens betalte prioritetsafdrag.

Materielle anlægsaktiver

Foreningens ejendom (grund og bygning) indregnes på anskaffelsestidspunktet og værdiansættes ved første indregning til kostpris.

Ved efterfølgende indregninger værdiansættes ejendommen til dagsværdi på balancedagen. Opskrivninger i forhold til seneste indregning føres direkte på foreningens egenkapital på en særskilt opskrivningshenlæggelse.

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

Tilgodehavender

Tilgodehavender er optaget til nominelle værdier med fradrag af nedskrivninger til tab på fordringer, hvor debitor vurderes at have manglende betalingsevne.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger.

Egenkapital

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

Under "andre reserver" indregnes beløb reserveret til fremtidig vedligeholdelse samt reservation til imødegåelse af værdiforringelse af foreningens ejendom, kursreguleringer m.v. i overensstemmelse med generalforsamlingsbeslutning.

Regnskabspraksis - fortsat

Prioritetsgæld

Prioritetsgæld indregnes ved lånoptagelsen til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Låneomkostninger ved lånoptagelsen indregnes i resultatopgørelsen. I efterfølgende perioder værdiansættes prioritetsgælden til kursværdien, som er oplyst af realkreditinstituttet. Regulering af prioritetsgældens kursværdi indregnes direkte på egenkapitalen under posten ”Overført resultat”.

Øvrige gældsforpligtelser

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

Nøgleoplysninger

Nøgleoplysningerne, der fremgår af note 11, er opgjort i henhold til bekendtgørelsen om oplysningspligt ved salg af andelsboliger m.v.

Andelsværdi

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af regnskabet. Andelsværdien opgøres i henhold til Andelsboligforeningsloven samt vedtægternes § 14.

Vedtægterne bestemmer desuden 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 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.

”Andre reserver” i årsregnskabets balance omfatter reserve til vedligeholdelse af foreningens ejendom, reserve til imødegåelse af værdiforringelse af ejendommen. I henhold til vedtægternes § 14 indgår disse reserver ikke i beregningen af andelsværdien.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

Note	Budget 2024		
	2024 kr.	(ej revideret) kr.	2023 kr.
Boligafgift fra andelshaverne	918.156	918.156	895.740
Tomgang	0	0	-29.292
Andre indtægter	0	0	37.203
Avance salg bolig 11	0	0	19.112
INDTÆGTER	918.156	918.156	922.763
1 Vedligeholdelse, bolig 1-15	74.923	66.798	66.456
2 Vedligeholdelse, bolig 17-18	39.671	39.671	38.760
Vedligeholdelse, byggeprojekt	9.686	0	16.189
Ejendomsforsikring	25.844	19.513	19.711
3 Ejendomsskat	230.487	240.445	239.479
Renovation	79.093	85.882	59.316
Vand	85.981	76.526	67.009
4 Administrationsudgifter	29.577	35.200	37.729
Konsulentassistance, bogføring og adm.	41.000	60.121	38.000
Øvrig konsulentassistance	0	-	2.000
Kursregulering og låneomkostninger m.v.	-2	0	-2
Renter, Nordea Kredit	157.529	160.000	159.689
Øvrige renteudgifter	0	0	26.522
UDGIFTER	773.789	784.156	770.858
ÅRETS RESULTAT	144.367	134.000	151.905
Forslag til resultatdisponering:			
Overført til/fra reservation til imødegåelse af værdiforringelse	-400.000	0	-870.000
Overførsel til/fra reservefond	20.000	20.000	20.000
Overført resultat m.v.	524.367	114.000	1.001.905
Henlæggelse til vedligeholdelse, hus 1-15	0	0	0
Disponeret i alt	144.367	134.000	151.905
Likviditetsresultat:			
Årets resultat	144.367	134.000	151.905
6 Betalte prioritetsafdrag	-113.989	-114.000	-112.372
Likviditetsresultat i alt	30.378	20.000	39.533

Balance 31. december

Aktiver

<u>Note</u>	2024 kr.	2023 kr.
5 Ejendom	40.900.000	39.000.000
Byggeprojekt tag/facade	0	0
Materielle anlægsaktiver	40.900.000	39.000.000
ANLÆGSAKTIVER	40.900.000	39.000.000
Gældsbreve, I/S Manenvej, hovedstol kr. 300.000	50.000	125.000
Forudbetalte forsikringer	38.294	27.798
Andre tilgodehavender	0	23.384
Tilgodehavender	88.294	176.182
Nordea A/S, driftskonto	1.949.281	1.747.988
Likvide beholdninger	1.949.281	1.747.988
OMSÆTNINGSAKTIVER	2.037.575	1.924.170
AKTIVER	42.937.575	40.924.170

Passiver

Note	2024 kr.	2023 kr.
Andelsindskud	2.128.386	2.128.386
Opskrivningshenlæggelse	26.490.667	24.590.667
Overført resultat m.v.	3.307.619	3.033.590
Reservefond	360.519	340.519
Egenkapital ekskl. hensættelser	32.287.191	30.093.162
Andre reserver (jf. forslag til generalforsamlingsbeslutning)		
Reservation til imødegåelse af værdiforringelse	2.564.402	2.964.402
Henlæggelse, vedligeholdelse (foreningens helejede konto)	1.153.139	1.153.139
Henlæggelse, vedligeholdelse (Villa Prudens)	438.219	371.497
Andre reserver	4.155.760	4.489.038
EGENKAPITAL I ALT	36.442.951	34.582.200
6 Prioritetsgæld	6.193.126	6.058.417
Langfristede gældsforpligtelser	6.193.126	6.058.417
6 Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	115.630	113.989
7 Mellemregning, I/S Manenvej 12	62.206	61.399
8 Mellemregning, Nina Persson	19.090	17.940
Skyldigt vand 2024/25	42.947	33.146
Depositum	0	6.537
Revision, afsat	20.625	19.375
Bogføring, afsat	41.000	30.000
Kreditorer i øvrigt	0	1.167
Kortfristede gældsforpligtelser	301.498	283.553
GÆLDSFORPLIGTELSE	6.494.624	6.341.970
PASSIVER	42.937.575	40.924.170
9 Fastholdt valuarvurdering		
10 Sikkerhedsstillelser og eventualforpligtelser		
11 Nøgleoplysninger		

Egenkapitalopgørelse

	I alt primo kr.	Årets regulering kr.	Årets resultat- fordeling kr.	I alt ultimo kr.
	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>
Andelsindskud	2.128.386	0	0	2.128.386
Opskrivningshenlæggelse	24.590.667	1.900.000	0	26.490.667
Overført resultat m.v.	3.033.590	-250.338	524.367	3.307.619
Ovf. til reservation til imøde- gåelse af værdiforringelse	2.964.402	0	-400.000	2.564.402
Overførsel til/fra reservefond	340.519	0	20.000	360.519
Henlæggelse til vedligeholdelse, hus 1-15	1.153.139	0	0	1.153.139
Henlæggelse til vedligeholdelse, hus 17-18	371.497	66.722	0	438.219
	<u>34.582.200</u>	<u>1.716.384</u>	<u>144.367</u>	<u>36.442.951</u>
Regulering - overført resultat m.v.:				
Kursregulering, indfrielse af lån		0		
Kursregulering, primo/ultimo		<u>-250.338</u>		
		<u>-250.338</u>		

Noter

	2024 kr.	2023 kr.
1 Vedligeholdelse afholdt af foreningens helejede vedligeholdskonto (1-15)		
Øvrig indvendig vedligeholdelse	74.923	91.456
Øvrig indvendig vedligeholdelse, aktiveres fra 2020	0	-25.000
	74.923	66.456
2 Vedligeholdelse, andel i Samejet Villa Prudens (17-18)		
A/B andel 594/1400	39.671	38.760
Villa Prudens vedligehold inkl. øvrige ejeranparter		
Saldo 1. januar	371.497	283.186
Årets opsparing	93.500	91.353
Øvrig vedligeholdelse inkl. gasfyr og varmemåling	-26.778	-3.042
	438.219	371.497
3 Ejendomsskat		
Ejendomsskat, Matr. 6ob Kajerød by, Birkerød (bolig 1-15)	218.358	227.681
Ejendomsskat, Matr. 6x Kajerød by, Birkerød (bolig 17-18)	12.129	11.798
	230.487	239.479

Noter

	2024 kr.	2023 kr.
4 Administrationsudgifter		
Opkrævningsgebyr, PBS	2.385	3.322
Kontingent, ABF	4.692	4.532
Revisionshonorar	20.625	19.375
Budget og regnskabsmæssig assistance tidl. år	1.875	10.000
Kontorhold og gebyrer	0	500
	<u>29.577</u>	<u>37.729</u>
5 Ejendom		
Bogført værdi 1. januar, ejendommen Andedammen 1-18	39.000.000	37.000.000
Byggeprojekt afsluttet	0	2.818.369
Reguleret til skønnet dagsværdi	<u>1.900.000</u>	<u>-818.369</u>
	<u>40.900.000</u>	<u>39.000.000</u>

Ejendommen er indregnet til dagsværdi pr. 31. december 2024 i henhold til vurdering af den 14. februar 2025 af ejendomsmægler og valuar Jacobsen-bolig, Emil Egekilde. Den offentlige ejendomsvurdering for 2020 udgør kr. 20.800.000.

Valuaren oplyser, at vurderingsrapportens beregninger er baseret på en DCF-model med en diskonteringsfaktor på 5,05% inkl. inflation. Afkastprocenten svarer til det forrentningskrav, en køber ville stille til ejendommens afkast. Jo højere krav der stilles til afkastet, jo lavere bliver ejendommens dagsværdi alt andet lige.

Noter

6 Prioritetsgæld

	Renteomk. 2024 kr.	Restgæld 2024 kr.	Kursværdi 2024 kr.	Restgæld 2023 kr.
Nordea Kredit t.kr. 4.081 1,0%	72.092	3.698.854	3.187.932	3.812.843
Nordea Kredit t.kr. 4.315 1,5%	85.437	4.315.000	3.120.824	4.315.000
	157.529	8.013.854	6.308.756	8.127.843
Restgæld pr. 1. januar			8.127.843	8.240.215
Optagelse lån, netto			0	0
Restgæld pr. 31. december			8.013.854	8.127.843
Betalte afdrag			113.989	112.372
			2024 kr.	2023 kr.
Specifikation af prioritetsgæld i balancen:				
Kort del af gæld (under 1 år)			115.630	113.989
Lang del af gæld (mere en 1 år)			6.193.126	6.058.417
			6.308.756	6.172.406
Restgæld efter 5 år			7.418.812	7.695.834

Noter

	2024 kr.	2023 kr.
7 Mellemregning, I/S Manenvej 12		
Saldo primo	61.399	69.759
Udgifter afholdt for I/S Manenvej 12	-7.284	-32.872
Boligafgift	48.156	48.152
Ændring af lån, for meget indbetalt	0	12.500
I/S andel af forsikringsregning	-6.071	-4.051
Henlæggelse til vedligehold	-33.994	-32.090
	62.206	61.399
8 Mellemregning, Nina Persson		
Saldo primo	17.940	8.743
Udgifter afholdt for Nina Persson	-18.480	-33.719
Boligafgift	43.008	63.660
Henlæggelse til vedligehold	-19.835	-18.380
I/S andel af forsikringsregning	-3.543	-2.364
	19.090	17.940

9 Fastholdt valuarvurdering

Den fastsatte andelsværdi er fastsat på baggrund af en fastholdt vurdering, fastsat af en valuar forud for den 1. juli 2020, og vurderingen er gyldig den 1. juli 2020.

10 Sikkerhedsstillelser og eventualforpligtelser

Til sikkerhed for prioritetsgæld er deponeret pantebrev stort t.kr. 8.396 med sikkerhed i foreningens ejendom.

Erklæringer om adkomst i forbindelse med privat låntagning med pant i andelsboligen efter regler af 1. februar 2005 om pant og udlæg i andelsboliger er ikke noteret i foreningens regnskab.

Foreningen har modtaget støtte fra staten til etablering af andelsboligforeningen. Af denne støtte kan t.kr. 6.926, jf. § 160 k i Lov om almene boliger, kræves tilbagebetalt ved salg af andelsboligforeningens ejendom eller ved sammenlægning med en anden andelsboligforening.

Noter

11 Nøgleoplysninger

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

		31.12.24 Antal	31.12.24 BBR Areal	31.12.23 BBR Areal
B1	Andelsboliger	16	1.514	1.514
B2	Erhvervsandele	0	0	0
B3	Boliglejemål	0	0	0
B4	Erhvervslejemål	0	0	0
B5	Øvrige lejemål (kælder, garager m.v.)	0	0	0
B6	I alt	16	1.514	1.514

	Sæt kryds	Boligernes areal (BBR)	Boligernes areal (anden kilde)	Det oprinde- lige indskud	Andet
C1	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af andelsværdien			x	
C2	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af boligafgiften			x	

		År
D1	Foreningens stiftelsesår	1983
D2	Ejendommens opførelsesår	1936/1984

	Sæt kryds	Ja	Nej
E1	Hæfter den enkelte andelshaver for mere, end der er betalt for andelen?		x
E2	Foreningens medlemmer hæfter for foreningens forpligtelser med deres indskud.		

	Sæt kryds	Anskaffelses- prisen	Valuar- vurdering	Offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip ved beregning af andelsværdien		x	

Noter

11 Nøgleoplysninger - fortsat

	Sæt kryds	Ja	Nej
F1a	Er vurdering fastholdt pr. 1. juli 2020	x	

	Forklaring på udregning	Anvendt værdi pr. 31.12.24 kr.	Ejd.værdi divideret med m ² ultimo året i alt kr. pr. m ²
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	40.900.000	27.015

	Forklaring på udregning	Anvendt værdi pr. 31.12.24 kr.	Andre reserver divideret med m ² ultimo året i alt kr. pr. m ²
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	2.564.402	1.694

	Forklaring på udregning	Andre reserver divideret med ejendomsværdi x 100
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	6%

	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

Noter

11 Nøgleoplysninger - fortsat

	Forklaring på udregning	Ultimo månedens indtægt (uden fradrag for tomgang, tab m.v.) x 12 og divideret med andelsboligernes areal på balancedagen			kr. pr. m ²
H1	Boligafgift	76.513	x 12	/ 1.514	606
H2	Erhvervslejeindtægter	0	x 12	/ 1.514	0
H3	Boliglejeindtægter	0	x 12	/ 1.514	0

	Forklaring på udregning	Årets resultat divideret med andelsboligernes areal på balancedagen		
		2024 kr. pr. m ²	2023 kr. pr. m ²	2022 kr. pr. m ²
J	Årets overskud (før afdrag), gns. pr. andelsm ² de sidste 3 år	95	100	-1.510

		kr. pr. m ²	Forklaring på udregning
K1	Andelsværdi	21.326	Andelsværdi på balancedagen divideret med andelsboligernes areal på balancedagen
K2	Gæld - omsætningsaktiver	2.944	Gældsforpligtelser (jf. balancen) minus omsætningsaktiver (jf. balancen) divideret med andelsboligernes areal på balancedagen
K3	Teknisk andelsværdi	24.270	

	Forklaring på udregning	Vedligehold (hvv. løbende og genopretning og reovering) jf. resultatopgørelsen divideret med det samlede areal ultimo året		
		2024 kr. pr. m ²	2023 kr. pr. m ²	2022 kr. pr. m ²
M1	Vedligeholdelse, løbende	76	69	37
M2	Vedligeholdelse, genopretning/reovering	6	11	1.632
M3	Vedligeholdelse i alt	82	80	1.669

Noter

11 Nøgleoplysninger - fortsat

	Forklaring på udregning	Regnskabsmæssig værdi af ejendommen - gældsforpligtelser i alt divideret med den regnskabsmæssige værdi af ejendommen x med 100
P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	84%

	Forklaring på udregning	Årets afdrag divideret med andelsboligernes areal på balancedagen		
		2024 kr. pr. m ²	2023 kr. pr. m ²	2022 kr. pr. m ²
R	Årets afdrag pr. andels-m ² de sidste 3 år	75	74	73

Supplerende nøgletal i øvrigt

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

Beregnete nøgletal

	Kr. pr. kvm. andel
Offentlig ejendomsvurdering	15.756
Valuarvurdering	27.015
Foreslået andelsværdi	20.595
Gæld	4.290
Boligafgift, gennemsnit i 2024	606
	I pct.
Drift af totale udgifter	65%
Renter af totale udgifter	20%
Afdrag af totale udgifter	15%

Beregning af andelsværdi

Ifølge "Lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber" fastsættes en andelsværdi ifølge bestemmelserne i foreningens vedtægter.

Dog må den udregnede værdi ikke overstige den beregnede maksimalpris ifølge ovenstående lovs § 5. Nedenfor er udregnet maksimalprisen ifølge lovens § 5, stk. 2 b.

Den fastsatte andelsværdi er fastsat på baggrund af en fastholdt vurdering, fastsat af en valuar forud for den 1. juli 2020, og vurderingen er gyldig den 1. juli 2020.

		<u>kr.</u>
Egenkapital pr. 31. december ekskl. reserver, ifølge balancen		32.287.191
Ejendommens bogførte værdi pr. 31. december 2024	-40.900.000	
Fastfrosset værdi pr. 31. december 2024	<u>37.000.000</u>	-3.900.000
Tillagt ikke indregnet forbedring		<u>2.793.369</u>
Reguleret andelskapital inkl. andelsindskud		<u><u>31.180.560</u></u>
Beregnet værdi pr. andelskrone:		
<u>Fordelingsgrundlag</u>	<u>31.180.560</u>	
Samlet andelsindskud	2.128.386	<u><u>14,650</u></u>
Den enkelte andelsværdi fås ved at gange fordelingstallet med ovennævnte faktor. Den fremkomne værdi er inkl. det oprindelige indskud.		
Fordelingstallet pr. 31. december 2023 udgjorde		<u><u>14,512</u></u>

Fordeling af andelskapitalen pr. 31. december 2024

Hus nr.	Fordelings- tal*	Andelsindskud kr.	Andel i andels- kapital ekskl. indskud kr.	Maksimal pris pr. andel i 2024 kr.	Maksimal pris pr. andel i 2023 kr.
1	100,5	141.302	243.525	2.070.055	2.050.534
2	100,5	141.302	243.525	2.070.055	2.050.534
3	100,5	141.302	243.525	2.070.055	2.050.534
4	100,5	141.302	243.525	2.070.055	2.050.534
5	86,6	121.758	209.843	1.783.738	1.766.917
6	86,6	121.758	209.843	1.783.738	1.766.917
7	86,6	121.758	209.843	1.783.738	1.766.917
9	66,5	93.499	161.138	1.369.747	1.356.831
10	116,0	163.094	281.083	2.389.304	2.366.774
11 **	49,5	69.597	119.945	1.019.586	1.009.972
12	105,5	148.332	255.640	2.173.043	2.152.552
13	105,5	148.332	255.640	2.173.043	2.152.552
14	105,5	148.332	255.640	2.173.043	2.152.552
15	105,5	148.332	255.640	2.173.043	2.152.552
17	97,0	136.381	235.044	1.997.963	1.979.122
18	101,0	142.005	244.736	2.080.354	2.060.735
	1.513,8	2.128.386	3.668.135	31.180.560	30.886.529

*) Fordelingsnøglen er kvadratmetertallet for de enkelte huse.

***) Bolig nr. 10 og bolig nr. 11 er pr. 1. juli 2023 blevet opdelt. Hus 11 er herefter på 49,5 m², og bolig 10 på 116 m².

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.”

Leif Verner Vanggaard Nordberg (CPR valideret)

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 3e2888a7-3737-4925-be9f-ea865e4d830a

IP: 5.103.xxx.xxx

2025-05-03 08:21:50 UTC



Peer Ellekjær (CPR valideret)

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: c32d5b55-66ce-47b6-b42b-c75b05430e25

IP: 87.49.xxx.xxx

2025-05-04 15:43:19 UTC



Tone Madsen (CPR valideret)

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: f34bf8d3-5b68-4c26-943b-d041fa101a12

IP: 212.237.xxx.xxx

2025-05-04 16:02:49 UTC



Mette Bæk Blond (CPR valideret)

Bestyrelsesmedlem, kasserer

Serienummer: b931a3a9-bd7a-4937-8e26-d4aa10e38855

IP: 217.74.xxx.xxx

2025-05-05 10:21:09 UTC



Jakob Borbye (CPR valideret)

Bestyrelsesformand

Serienummer: cd9a7f49-e34e-4422-b15f-3921f087b717

IP: 87.52.xxx.xxx

2025-05-06 19:39:25 UTC



John Cubbin

Registreret revisor

På vegne af: Tre Kroner Revision A/S

Serienummer: 1ff4577a-a274-4cde-95bc-10ed3711318b

IP: 2.109.xxx.xxx

2025-05-07 07:07:08 UTC



Dette dokument er underskrevet digitalt via [Penneo.com](https://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.