

ANDELSBOLIGFORENINGEN PRÆSTEVANGEN

ÅRSRAPPORT

1. JANUAR - 31. DECEMBER 2024

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
foreningens ordinære generalforsamling,
den

Vedtaget andelskrone

Dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Foreningsoplysninger	
Foreningsoplysninger.....	3
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	4
Administratorerklæring.....	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning.....	5-6
Ledelsesberetning	
Hoved- og nøgletal.....	7
Ledelsesberetning.....	8
Årsregnskab 1. januar - 31. december	
Anvendt regnskabspraksis.....	9-11
Resultatopgørelse	12
Balance.....	13
Egenkapitalopgørelse.....	14
Noter.....	15-22
Andelsværdiberegning.....	22
Supplerende beretning	
Bestyrelsens forslag til drifts- og likviditetsbudget.....	23

FORENINGSOPLYSNINGER

Foreningen	Andelsboligforeningen Præstevangen Præstevangen 3B 3460 Birkerød
	Ejendomme: Matr.nr. 1eg, Birkerød By, Bistrup
	CVR-nr.: 19 65 72 05
	Stiftet: 15. september 1994
	Hjemsted: Rudersdal
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Bestyrelse	Jens Larsen, formand
	Hanne Lundberg, næstformand
	Peter Kongshøj
	N.O. Coops Olsen
	Kleis Nielsen
Administrator	Advokatfirmaet Claus Clausen
	Frederiksholms Kanal 20 1220 København K
Revision	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
	Havneholmen 29
	1561 København V
Pengeinstitut	Nykredit Bank
	Kalvebod Brygge 1-3
	1780 København V

LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 for Andelsboligforeningen Præstevangen.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligloven samt 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 aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024.

Ledelsesberetningen indeholder efter vores opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Den supplerende beretning giver en retvisende redegørelse inden for rammerne af almindeligt anerkendte retningslinjer for sådanne beretninger.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Birkerød, den 10. april 2025

Bestyrelse:

Jens Larsen
Formand

Hanne Lundberg
Næstformand

Peter Kongshøj

N.O. Coops Olsen

Kleis Nielsen

ADMINISTRATORERKLÆRING

Som administrator i Andelsboligforeningen Præstevangen skal vi hermed erklære, at vi har forestået administrationen af foreningen for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024. Ud fra vores administration og føring af bogholderi for foreningen er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2024.

København K, den 10. april 2025

Administrator:

Advokatfirmaet Claus Clausen

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til andelshaverne i Andelsboligforeningen Præstevangen

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Præstevangen for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven, andelsboligloven samt 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 aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligloven samt 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

Foreningen har i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens vejledning om årsregnskaber for andelsboligforeninger, der aflægger årsregnskab efter årsregnskabsloven, medtaget budgettal som sammenligningstal i resultatopgørelsen og noter. Disse budgettal og den supplerende beretning på sidste side i regnskabet har, som det også fremgår af resultatopgørelsen, noter og den supplerende beretning, 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 samt foreningens vedtægter. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser 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.

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:

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

- 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.

Vi kommunikerer med ledelsen 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.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

København, den 10. april 2025

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Jesper Buch
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne34089

HOVED- OG NØGLETAL

Nøgletallene viser centrale dele af foreningens økonomi og er primært udregnet på baggrund af arealer. I Andelsboligforeningen Præstevangen anvendes andelsindskuddene som fordelingsnøgle, og de arealbaserede nøgletal for andelsværdi og boligafgift svarer derfor ikke til de, der konkret gælder for den enkelte andelshaver. Ejendommens areal udgør ifølge BBR-oplysninger følgende:

Ejendom	Antal	Areal m ²
Andelsboliger.....	36	2.971
Øvrige lejemål, kældre, garager mv.....	16	541
	52	3.512

Nøgletal	Kr. pr. m ² andel	Kr. pr. m ² total
Offentlig ejendomsvurdering.....	15.483	13.098
Indekseret offentlig ejendomsvurdering.....	18.904	15.992
Valuarvurdering.....	24.840	21.014
Anskaffelsessum (kostpris).....	10.493	8.876
Gældsforpligtelser fratrasket omsætningsaktiver.....	12.283	10.391
Foreslået andelsværdi.....	9.361	7.919
Reserver uden for andelsværdi.....	3.216	2.720

Kr. pr. m²

Boligafgift i gennemsnit pr. m ² andelsbolig.....	943
--	-----

Omkostninger mv. i %

Vedligeholdelsesomkostninger.....	19 %
Øvrige omkostninger.....	26 %
Finansielle poster, netto.....	53 %
Afdrag.....	2 %
	100 %

Boligafgift i % af samlede ejendomsindtægter.....	98 %
---	------

Udvikling i hovedtal

	2024	2023	2022	2021	2020
Udviklingen i boligafgift og andelskrone					
Boligafgift (2020 = index 100).....	105	100	100	100	100
Vedtaget andelskrone.....		4,00	3,50	3,00	2,80

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Foreningens aktivitet består i at eje og drive ejendommen beliggende Præstevangen 3 B, 3460 Birkerød.

Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

21. februar afholdtes ekstra ordinær generalforsamlingen bl.a. med Punkt 2: Bestyrelsens anmodning om bemyndigelse til at omlægge foreningens prioritetslån og især det i Årsberetningen omhandlede SWAP lån. Forinden var der indhentet diverse, som blev udsendt inden generalforsamlingen.

Forslaget vedtaget. Efterfølgende blev låneomlægningen effektueret med et 30 årligt afdragsfrit kreditforeningslån på 4% og udbetalt 20. marts 2025. Det kan i budget 2025 ses at den årlige ydelse er 1.526.000 kr mod i 2024 på 1.646.020 kr.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Præstevangen for 2024 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse A med tilvalg af enkelte bestemmelser fra regnskabsklasse B og C, 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, oplysning om andelenes værdi og oplysninger om eventuel tilbagebetalingspligt vedrørende modtaget støtte.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år, bortset fra følgende ændringer.

Ændring i anvendt regnskabspraksis og klassifikation

Anvendt regnskabspraksis er ændret på følgende områder:

- Foreningens ejendom var tidligere målt til dagsværdi. Praksis ændres til, at ejendommen indregnes og måles til kostpris.

Årsagen til praksisændringen skyldes, at foreningens tidligere regnskabspraksis vedrørende indregning af ejendommen til dagsværdi er påvirket af lovændringer, som har medført at der ikke længere er krav om indhentning af ny vurdering til andelskroneberegningen, hvorfor anvendelse af kostpris vil give et mere retvisende billede, da foreningens regnskabsbrugere ikke har fokus på den regnskabsmæssige værdi af ejendommen. Regnskabspraksis er ændret i overensstemmelse hermed.

Sammenligningstal vedrørende praksisændringerne er tilrettet for sidste år. Praksisændringerne på sammenligningstallene er indregnet direkte på egenkapitalen primo, jf. egenkapitalopgørelsen.

Den akkumulerede virkning af praksisændringen for 2024 er, at årets resultat er ændret med 0 tkr., mens balancesummen primo er faldet med 42.626 tkr. og egenkapitalen pr. 1. januar 2024 er faldet med 42.626 tkr.

RESULTATOPGØRELSEN

Opstillingsform

Resultatopgørelsen er opstillet, så den bedst viser indtægter og omkostninger i forbindelse med foreningens aktivitet i det forløbne regnskabsår.

De i resultatopgørelsen anførte ureviderede budgettal for regnskabsåret er medtaget for at vise afvigelserne i forhold til de realiserede tal og dermed vise, hvorvidt de opkrævede boligafgifter har været tilstrækkelige til at dække omkostningerne i forbindelse med de gennemførte aktiviteter.

Indtægter

Der er i årsregnskabet medtaget den for perioden opkrævede boligafgift.

Indtægter fra ventelistegebyrer og lignende indtægtsføres løbende. Disse indtægter er således ikke nødvendigvis fuldt ud periodiseret i resultatopgørelsen.

Omkostninger

Omkostninger omfatter omkostninger til drift af foreningen, herunder ejendomsskatter og forbrugsafgifter, reparation og vedligeholdelse, foreningsomkostninger samt afskrivninger på foreningens anlægsaktiver.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Finansielle indtægter og omkostninger

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

Likviditetsresultat

Opgørelsen af likviditetsresultatet viser årets resultat korrigeret for ikke-likvide transaktioner fx afskrivninger, indeksregulering af indeksslån, driftsførte kurstab eller amortisering af kurstab og låneomkostninger 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 måles til kostpris med tillæg af værdien af foretagne forbedringer. Der afskrives ikke på ejendommen, bortset fra afskrivninger på eventuelt indlagte installationer mv., som må antages at have en forkortet levetid.

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Egenkapital

Under foreningens egenkapital indregnes medlemmers andelsindskud.

"Overført resultat" indeholder akkumuleret resultat fra tidligere år, samt den restandel af årets resultat, der ikke er disponeret til andre formål (fx reserve til vedligeholdelse).

Gældsforpligtelser

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 måles prioritetsgælden til pantebrevsrestgæld.

Gæld i øvrigt måles til nominel værdi.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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. 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, der lineært kan henføres til perioden inden for ét år efter balancedagen.

Bemærk, at renteswappen er indfriet i marts 2025, se ledelsesberetningen.

ØVRIGE NOTER

Nøgleoplysninger

I henhold til bekendtgørelse om oplysningspligt ved salg af andelsboliger mv. fra Erhvervsministeriet, skal der ifølge § 3 afgives en række nøgleoplysninger som note til andelsboligforeningens årsregnskab.

De lovkrævede oplysninger, anført i note 17, er udarbejdet i overensstemmelse med bilag 1 til bekendtgørelsen og har til formål at give regnskabsbrugeren et bedre grundlag for at analysere foreningens økonomiske situation samt sammenligne foreningens økonomiske situation med andre foreningers økonomiske forhold. Nøgletallene i noten indgår som en del af "Nøgleoplysningsskema for andelsboligforeningen", som skal udleveres til købere af en andel i foreningen.

Andelskroneopgørelse

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 18. Beregningen af andelskronens værdi foretages i overensstemmelse med § 5 stk. 2 i andelsboligloven samt foreningens vedtægter § 20.

Vedtægterne bestemmer desuden i § 20, at selv om der lovligt kan vedtages en højere andelsværdi, er det den på generalforsamlingen vedtagne andelsværdi, der er gældende.

RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

			Er ikke underlagt revision	
	Note	Regnskab 2024 kr.	Budget 2024 kr.	Regnskab 2023 kr.
Boligafgift.....		2.802.735	2.802.734	2.723.305
Øvrige indtægter.....	1	49.325	38.000	63.850
INDTÆGTER.....		2.852.060	2.840.734	2.787.155
Ejendomsskat og forsikringer.....	2	-289.172	-290.000	-282.351
Forbrugsafgifter.....	3	-230.690	-265.000	-193.516
Renholdelse.....	4	-109.602	-80.000	-84.329
Vedligeholdelse, løbende.....	5	-553.625	-746.000	-172.123
Vedligeholdelse, genopretning og renovering....	6	-6.156	0	-5.208.759
Administrationsomkostninger.....	7	-164.865	-163.000	-164.200
OMKOSTNINGER.....		-1.354.110	-1.544.000	-6.105.278
RESULTAT FØR FINANSIELLE POSTER.....		1.497.950	1.296.734	-3.318.123
Andre finansielle indtægter.....		49.516	50.000	67.086
Andre finansielle omkostninger.....	8	-1.646.020	-1.646.000	-1.613.930
Finansielle poster.....		-1.596.504	-1.596.000	-1.546.844
ÅRETS RESULTAT.....		-98.554	-299.266	-4.864.967
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING				
Overført restandel af årets resultat.....		-98.554	-299.266	-4.864.967
DISPONERET I ALT.....		-98.554	-299.266	-4.864.967
LIKVIDITETSRESULTAT				
Årets resultat.....		-98.554	-299.266	-4.864.967
Afdrag på prioritetsgæld.....		-52.460	-52.000	-24.976
LIKVIDITETSRESULTAT.....		-151.014	-351.266	-4.889.943

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2024 kr.	2023 kr.
Grunde og bygninger.....		31.173.676	31.173.676
Materielle anlægsaktiver.....	9	31.173.676	31.173.676
ANLÆGSAKTIVER.....		31.173.676	31.173.676
Periodeafgrænsningsposter.....	10	63.856	62.018
Tilgodehavender.....		63.856	62.018
Likvide beholdninger.....		1.858.361	2.865.746
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		1.922.217	2.927.764
AKTIVER.....		33.095.893	34.101.440
PASSIVER			
Andelskapital.....		6.180.615	6.180.615
Overført resultat.....		-11.499.448	-11.020.125
EGENKAPITAL.....		-5.318.833	-4.839.510
Prioritetsgæld.....	11	30.140.364	30.195.564
Renteswap.....	12	7.321.004	7.011.364
Langfristede gældsforpligtelser.....		37.461.368	37.206.928
Prioritetsgæld.....	11	55.200	52.460
Renteswap.....	12	563.154	492.025
Mellemregning andelshavere ved salg.....		11.171	746.654
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		24.227	28.689
Anden gæld.....	13	30.145	59.033
Varmeregnskab.....	14	262.226	328.448
Vandregnskab.....	15	5.402	23.615
Antenneregnskab.....		1.833	3.098
Kortfristede gældsforpligtelser.....		953.358	1.734.022
GÆLDSFORPLIGTELSE.....		38.414.726	38.940.950
PASSIVER.....		33.095.893	34.101.440
 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	16		
Nøgleoplysninger	17		
Andelsværdiberegning	18		

EGENKAPITALOPGØRELSE 31. DECEMBER

EGENKAPITAL	2024 kr.	2023 kr.
Andelskapital		
Primo.....	6.180.615	6.180.615
	6.180.615	6.180.615
Reserve for opskrivning af foreningens ejendom		
Primo.....	0	42.626.324
Ændring af praksis.....	0	-42.626.324
Korrigeret reserve for opskrivning af foreningens ejendom		
primo.....	0	0
	0	0
Overført resultat mv.		
Primo.....	-11.020.125	-4.662.822
Ændring i dagsværdi rentesikring.....	-380.769	-1.492.336
Rest af årets resultat.....	-98.554	-4.864.967
	-11.499.448	-11.020.125
EGENKAPITAL FØR ANDRE RESERVER.....	-5.318.833	-4.839.510
EGENKAPITAL.....	-5.318.833	-4.839.510

Foreningen har valgt at indregne ejendommen til kostpris i balancen. Dette skyldes ændringer i Andelsboligloven, der giver andelsboligforeninger lov til at anvende samme valuarvurdering i 42 måneder. Der er derfor ikke hentet en ny valuarvurdering i år. Foreningens egenkapital i balancen er negativt påvirket af denne ændring. Bestyrelsen henviser derfor til noten for andelsværdiberegning, der viser foreningens formue til fordeling mellem andelshaverne.

NOTER

	<i>Er ikke underlagt revision</i>			
	Regnskab 2024 kr.	Budget 2024 kr.	Regnskab 2023 kr.	Note
Øvrige indtægter				1
Interesseliste.....	8.950	5.000	10.200	
Overdragelsesgebyrer.....	15.000	10.000	30.000	
Carporte.....	18.100	18.000	18.850	
Fælleshus.....	7.275	5.000	4.800	
	49.325	38.000	63.850	
Ejendomsskat og forsikringer				2
Ejendomsskat.....	223.522	225.000	217.434	
Forsikringer.....	54.983	53.000	52.102	
Skadedyrsbekæmpelse.....	10.667	12.000	12.815	
	289.172	290.000	282.351	
Forbrugsafgifter				3
Elforbrug, fællesarealer.....	78.390	90.000	86.203	
Renovation.....	149.876	175.000	107.313	
Anden containerordning.....	2.424	0	0	
	230.690	265.000	193.516	
Renholdelse				4
Øvrig renholdelse.....	1.938	0	0	
Saltning og snerydning m.v.....	107.664	80.000	84.329	
	109.602	80.000	84.329	

NOTER

	Er ikke underlagt revision			
	Regnskab 2024 kr.	Budget 2024 kr.	Regnskab 2023 kr.	Note
Vedligeholdelse, løbende				5
Blikkenslager.....	9.526	0	0	
Asfaltering.....	107.978	0	0	
Pergolaer.....	56.125	0	0	
Glarmester.....	3.913	0	1.000	
Elektriker.....	999	0	65.943	
Maler.....	2.875	0	0	
Varmeanlæg.....	8.210	0	8.126	
Låseservice.....	0	0	1.825	
Reparations af murkroner.....	168.625	0	0	
Småanskaffelser.....	11.047	0	7.433	
Gårdanlæg/maskiner/redskaber.....	32.615	0	24.030	
Fælleshus.....	20.214	0	19.947	
Vedligehold skure/carporte.....	60.015	0	0	
Elevatorservice.....	20.257	0	19.676	
Elevatorreparationer.....	22.624	0	12.229	
Kloakservice.....	14.240	0	13.759	
Forsikringserstatning.....	0	0	-17.247	
Diverse vedligeholdelse.....	14.362	746.000	15.402	
	553.625	746.000	172.123	
Vedligeholdelse, genopretning og renovering				6
Projekt nye vinduer og døre.....	6.156	0	5.208.759	
	6.156	0	5.208.759	
Administrationsomkostninger				7
Administration.....	61.000	61.000	59.920	
Revision.....	18.510	18.000	17.000	
Honorar for nøgleoplysninger.....	2.000	2.000	2.000	
Advokat.....	0	0	5.750	
Kontingenter/abonnementer.....	11.716	12.000	11.072	
IT-Webhotel.....	400	0	400	
Kontorartikler mv.....	2.046	3.000	1.927	
Porto/gebyrer/stempel.....	14.909	14.000	13.767	
Tab på tilgodehavender.....	0	0	-10	
Handelsværdiurdering.....	18.125	18.000	17.500	
Målerpasning og varmeregnskab.....	30.838	30.000	29.633	
Generalforsamling, møder, gaver mv.....	5.321	5.000	5.241	
	164.865	163.000	164.200	

NOTER

	<i>Er ikke underlagt revision</i>			
	Regnskab 2024 kr.	Budget 2024 kr.	Regnskab 2023 kr.	Note
Andre finansielle omkostninger				8
Renteomkostninger bank.....	0	0	33.543	
Prioritetsrenter.....	1.295.141	1.354.000	1.091.522	
Betaling vedrørende renteswap.....	350.879	292.000	456.740	
Låneomkostninger.....	0	0	32.125	
	1.646.020	1.646.000	1.613.930	
 Materielle anlægsaktiver				9
			Grunde og bygninger	
Kostpris 1. januar 2024.....			31.173.676	
Kostpris 31. december 2024.....			31.173.676	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2024.....			31.173.676	
		2024	2023	
		kr.	kr.	
Periodeafgrænsningsposter				10
Forsikringer.....		52.775	50.631	
Abonnementer.....		11.081	9.802	
Forudbetalt el.....		0	1.585	
		63.856	62.018	

NOTER

Note

Prioritetsgæld

11

	Restgæld primo	Afdrag i året	Renter og bidrag	Restgæld ultimo	Kursværdi ultimo
Nykredit opr. 26.740.000.....	26.740.000	0	1.102.378	26.740.000	26.633.040
Nykredit opr. 3.533.000.....	3.508.024	52.460	192.763	3.455.564	3.502.857
	30.248.024	52.460	1.295.141	30.195.564	30.135.897
				2024	2023
				kr.	kr.
Specifikation af prioritetsgæld i balancen:					
Kort del af gæld (under 1 år).....				55.200	52.460
Lang del af gæld (mere end 1 år).....				30.140.364	30.195.564
				30.195.564	30.248.024

Informationer om indregnede lån

Lån 1 i Nykredit er et afdragsfrit lån med en variabel rente. Lånet har en restløbetid på 13 år og 3 måneder. Der er til lånet tilknyttet en renteswap.

Lån 2 i Nykredit er et kontantlån med en rente på 5,1248 % og en restløbetid på 28 år og 9 måneder.

	2024 kr.	2023 kr.
Renteswap		
Renteswap Nykredit.....	7.884.158	7.503.389
	7.884.158	7.503.389
Specifikation af renteswap i balancen:		
Kort del af gæld (under 1 år), lineært fordelt.....	563.154	492.025
Lang del af gæld (mere end 1 år).....	7.321.004	7.011.364
	7.884.158	7.503.389

12

Informationer om renteswap

Renteswap hos Nykredit giver en fast rente på 5,04 %, der er gældende i aftalens løbetid, indtil den 31. marts 2038.

Bemærk, at renteswappen er indfriet i marts 2025, se Ledelsesberetning.

NOTER

	2024 kr.	2023 kr.	Note
Anden gæld			13
Skyldig el.....	10.373	0	
Afsat hjemmeside.....	0	3.204	
Skyldig ejendomsservice.....	16.622	28.654	
Skyldig administrator.....	3.080	2.000	
Diverse omkostningskreditorer.....	70	25.175	
	30.145	59.033	
Varmeregnskab			14
Indbetalt a conto varme.....	472.264	577.427	
Afholdte varmeudgifter.....	-192.538	-248.242	
EMO - Energimærkning.....	-17.500	-737	
	262.226	328.448	
Vandregnskab			15
Indbetalt a conto vand.....	102.680	108.520	
Afholdte vandudgifter.....	-97.278	-84.905	
	5.402	23.615	
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser			16
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 30.196 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2024 udgør 31.174 tkr.			

NOTER

Note

Nøgleoplysninger

17

1. GRUNDLÆGGENDE OPLYSNINGER OM ANDELSBOLIGFORENINGEN

		31-12-2024		31-12-2023	31-12-2022
		Antal	BBR Areal m ²	BBR Areal m ²	BBR Areal m ²
B1	Andelsboliger	36	2.971	2.971	2.971
B2	Erhvervsandele	0	0	0	0
B3	Boliglejemål	0	0	0	0
B4	Erhvervslejemål	0	0	0	0
B5	Øvrige lejemål, kældre, garager mv.	16	541	541	541
B6	I alt	52	3.512	3.512	3.512

	Sæt kryds	Boligernes areal (BBR)	Boligernes areal (anden kilde)	Det oprindelige indskud	Andet
C1	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelsen af andelsværdien?			☒	
C2	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelsen af boligafgiften?			☒	
C3	Hvis andet, beskrives fordelingsnøglen her:				

D1	Foreningens stiftelsesår	1995
D2	Ejendommens opførelsesår	1995

		Ja	Nej
E1	Hæfter andelshaverne for mere end deres indskud?		☒
E2	Hvis ja, beskriv hvilken hæftelse der er i foreningen:		

	Sæt kryds	Anskaffelsesprisen	Valuarvurdering	Offentlig vurdering	Indeksere t offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip ved beregning af andelsværdien		☒		
	Sæt kryds	Ja		Nej	
F1a	Er vurderingen fastholdt fra før 1. juli 2020?			☒	
		kr.		Gns. kr. pr. m ²	
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	73.800.000		21.014	
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	9.554.391		2.720	
		%			
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	13			

NOTER

Note

17

Nøgleoplysninger (fortsat)

		Ja	Nej
G1	Har foreningen modtaget offentligt tilskud, som skal tilbagebetales ved foreningens opløsning?		☒
G2	Er foreningens ejendom pålagt tilskudsbestemmelser, jf. lov om frigørelse for visse tilskudsbestemmelser mv. (lovbekendtgørelse nr. 978 af 19. oktober 2009)?		☒
G3	Er der tinglyst en tilbagekøbsklausul (hjemfaldspligt) på foreningens ejendom?		☒

2. ANDELSBOLIGFORENINGENS DRIFT, HERUNDER UDLEJNINGSVIRKSOMHED

		Gns. kr. pr. andels-m ² pr. år
H1	Boligafgift	962
H2	Erhvervslejeindtægter	0
H3	Boliglejeindtægter	0

		2022 kr. pr. m ²	2023 kr. pr. m ²	2024 kr. pr. m ²
J	Årets resultat pr. andels-m ² (sidste 3 år)	125	-1.637	-33

		Gns. kr. pr. andels-m ²
K1	Andelsværdi	9.361
K2	Gæld - omsætningsaktiver	12.283
K3	Teknisk andelsværdi	21.644

3. BYGGETEKNIK OG VEDLIGEHOLDELSE

		2022 kr. pr. m ²	2023 kr. pr. m ²	2024 kr. pr. m ²
M1	Vedligeholdelse, løbende	67	49	158
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	0	1.483	2
M3	Vedligeholdelse i alt	67	1.532	160

4. FINANSIELLE FORHOLD

P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	-23 %
---	--	-------

		2022 kr. pr. m ²	2023 kr. pr. m ²	2024 kr. pr. m ²
R	Årets afdrag pr. andels-m ² (sidste 3 år)	0	8	18

NOTER

Note

18

Andelsværdiberegning

I henhold til andelsboligloven § 5, stk. 2 skal vi oplyse, at foreningens formue på grundlag af de bogførte værdier udgør kr. -5.318.833.

For at konstatere den samlede "handelsværdi" for andelene i henhold til andelsboligloven § 5, stk. 2 er det tilladt at opskrive ejendommen til en af følgende værdier:

1. Anskaffelsesprisen (jf. note 9).....	31.173.676
2. Handelsværdi som udlejningsejendom.....	73.800.000
3. Offentlig ejendomsvurdering.....	46.000.000
4. Indeksret offentlig ejendomsvurdering.....	56.164.969

Ejendommen blev den 13. januar 2024 vurderet af valuarfirmaet Sand Estate ApS til en kontant handelspris på kr. 73.800.000 pr. 31. december 2023.

Vurderingen er i henhold til Andelsboliglovens § 5, stk. 2 litra b gældende i 42 måneder.

I den udstrækning markedsrenter ændrer sig, eller ejendommens forhold i øvrigt ændres, kan ejendommens værdi tilsvarende ændre sig. Endvidere kan en vurdering, foretaget af en anden valuar, eller revurdering af den offentlige ejendomsvurdering føre til en anden beregning af andelskronen.

Foreningens formue til brug for salg af andele opgjort efter handelsværdi som udlejningsejendom kan opgøres således:

Bogført egenkapital 31. december 2024.....	-5.318.833
Handelsværdi som udlejningsejendom.....	73.800.000
- Bogført værdi af ejendom.....	<u>31.173.676</u>
	42.626.324
Bogført værdi prioritetsgæld.....	30.195.564
- Kursværdi prioritetsgæld.....	<u>30.135.897</u>
	59.667
Andre reserver.....	-9.554.391
Foreningens formue pr. 31. december 2024.....	27.812.767

Hver andelshaver kan herefter i henhold til vedtægterne opgøre sin andel af foreningens formue (andelskronen) ved at indsætte det oprindelige indskud ifølge andelsbeviset i følgende brøk:

$$\frac{27.812.767}{6.180.615} \times \text{andelsindskud}$$

Bestyrelsen indstiller, af hensyn til fremtidige vedligeholdelsesarbejder, den foretagne opskrivning af ejendommen samt kursudviklingen på prioritetsgælden, at andelskronen sættes til 4,5000, svarende til 9.361,42 kr. pr. m².

BESTYRELSENS FORSLAG TIL DRIFTS- OG LIKVIDITETSBUDGET 1. JANUAR - 31. DECEMBER

	<i>Er ikke underlagt revision</i>	
	Budget 2025 kr.	Regnskab 2024 kr.
Boligafgift.....	2.910.274	2.802.735
Carporte.....	23.400	18.100
Fælleshus.....	8.000	7.275
Interesseliste.....	10.000	8.950
Overdragelsesgebyrer.....	15.000	15.000
Indtægter.....	2.966.674	2.852.060
Ejendomsskat.....	-246.730	-223.522
Forsikringer.....	-53.000	-54.983
Skadedyrsbekæmpelse.....	-12.000	-10.667
Renovation.....	-124.000	-149.876
Elforbrug, fællesarealer.....	-90.000	-78.390
Anden containerordning.....	0	-2.424
Renholdelse.....	-150.000	-109.602
Vedligeholdelse, løbende.....	-595.000	-553.625
Projekt nye vinduer og døre.....	0	-6.156
Administration.....	-62.000	-61.000
Revision.....	-18.000	-18.510
Honorar for nøgleoplysninger.....	-2.000	-2.000
Kontingenter/abonnementer.....	-12.000	-11.716
Målerpasning og varmeregnskab.....	-30.000	-30.838
Handelsværdiurdering.....	-18.000	-18.125
Generalforsamling, møder, gaver mv.....	-20.000	-5.321
Kontorartikler mv.....	-3.000	-2.046
Porto/gebyrer/stempel.....	-14.000	-14.909
IT-Webhotel.....	0	-400
Renteindtægter bank.....	50.000	49.516
Prioritetsrenter/SWAP/Låneomkostninger.....	-1.526.000	0
Prioritetsrenter.....	0	-1.295.141
Betaling vedrørende renteswap.....	0	-350.879
Omkostninger.....	-2.925.730	-2.950.614
ÅRETS RESULTAT.....	40.944	-98.554
Afdrag på prioritetsgæld.....	-55.200	-52.460
Nettoresultat.....	-14.256	-151.014
Likviditetsforskydning.....	-14.256	
Disponibel beholdning, primo.....	1.024.059	
Disponibel beholdning, ultimo.....	1.009.803	