



VIBS REVISION

Registreret revisor ApS

vhu@vibsrevision.dk

Tlf: +45 59 43 00 43

Mob: +45 23 20 46 06

CVR: 39130335

ANDELSBOLIGFORENINGEN BØGESKOVEN

ÅRSRAPPORT

1. JANUAR - 31. DECEMBER 2024

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
foreningens ordinære generalforsamling,
den 26. marts 2025

Vedtaget andelskrone

2,1142



Dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Foreningsoplysninger	
Foreningsoplysninger.....	3
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning.....	5-6
Ledelsesberetning	
Hoved- og nøgletal.....	7
Årsregnskab 1. januar - 31. december	
Anvendt regnskabspraksis.....	8-10
Resultatopgørelse.....	11
Balance.....	12-13
Egenkapitalopgørelse.....	14
Noter.....	15-21
Andelsværdiberegning.....	21

FORENINGSOPLYSNINGER

Foreningen	Andelsboligforeningen Bøgeskoven
	Dyremosevej 2-8
	4450 Jyderup
	CVR-nr.: 31 95 12 24
	Stiftet: 1. februar 2003
Bestyrelse	Hjemsted: Holbæk Kommune
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Revision	Jørgen Enøe, formand
	Kate Lund Jensen
	Martin Borgaa
Revision	Vibs Revision, registreret revisor ApS
	Stavensbølgade 44b
	6440 Augustenborg
	Kontaktpersoner: Vibeke Hundevad

LEDELSESPÅTEGNING

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

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.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Jyderup, den 22. februar 2025

Bestyrelse:


Jørgen Enøe
Formand


Kate Lund Jensen


Martin Borgaa

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til andelshaverne i Andelsboligforeningen Bøgeskoven

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Bøgeskoven 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 aflægges årsregnskab efter årsregnskabsloven, medtaget budgettal som sammenligningstal i resultatopgørelsen og noter. Disse budgettal har, som det også fremgår af resultatopgørelsen 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 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.

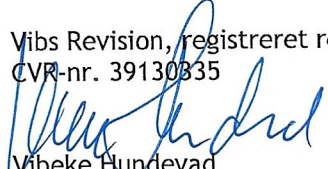
I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

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.

Augustenborg, den 22. februar 2025

Vibs Revision, registreret revisor ApS
CVR-nr. 39130835


Yibekke Hundevad
Registreret revisor
MNE-nr. mne28752

HOVED- OG NØGLETAL

Nøgletallene viser centrale dele af foreningens økonomi og er primært udregnet på baggrund af arealer. I Andelsboligforeningen Bøgeskoven 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.....	22	1.958
	22	1.958

Nøgletal	Kr. pr. m ² andel	Kr. pr. m ² total
Offentlig ejendomsvurdering.....	10.470	10.470
Anskaffelsessum (kostpris).....	14.645	14.645
Gældsforpligtelser fratrasket omsætningsaktiver	7.464	7.464
Foreslået andelsværdi.....	6.533	6.533
Reserver uden for andelsværdi.....	648	648

Kr. pr. m²

Boligafgift i gennemsnit pr. m² andelsbolig..... 542

Omkostninger mv. i %

Vedligeholdelsesomkostninger.....	14 %
Øvrige omkostninger.....	33 %
Finansielle poster, netto.....	27 %
Afdrag.....	26 %
	100 %

Boligafgift i % af samlede ejendomsindtægter..... 99 %

Udvikling i hovedtal

	2024	2023	2022
Udviklingen i boligafgift og andelskrone			
Boligafgift (2022 = index 100).....	78	95	100
Vedtaget andelskrone.....		2,09	2,04

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Bøgeskoven 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 tilbagebetalingspligt vedrørende modtaget støtte.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

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 og leje.

Indtægter fra vaskeri, 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.

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, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer.

Forslag til resultatdisponering

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

Likviditetsresultat

Opgørelsen af likviditetsresultatet viser årets resultat korrigeret for ikke-likvide transaktioner fx afskrivninger, 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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Andre materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdi:

	Brugstid	Restværdi
Installationer.....	10 år	0 %

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer indregnet under omsætningsaktiver, omfatter børsnoterede obligationer, aktier og andre værdipapirer, der måles til dagsværdi på balancedagen. Børsnoterede værdipapirer måles til børskurs. Ikke børsnoterede værdipapirer og kapitalandele måles til kostpris.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger består af kassebeholdning og indestående i bank.

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

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.

Periodeafgrænsningsposter, passiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under passiver omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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 § 20a, 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.....		1.061.001	1.056.000	1.139.002
Øvrige indtægter.....		11.900	0	20.650
INDTÆGTER.....		1.072.901	1.056.000	1.159.652
Ejendomsskat og forsikringer.....	1	-73.422	-74.900	-110.890
Forbrugsafgifter.....	2	-60.997	-66.000	-65.573
Renholdelse.....	3	-47.457	-51.500	-45.731
Vedligeholdelse, løbende.....	4	-129.430	-169.000	-170.312
Administrationsomkostninger.....	5	-50.940	-60.400	-50.905
Afskrivninger.....	6	-62.486	-60.000	-62.486
OMKOSTNINGER.....		-424.732	-481.800	-505.897
RESULTAT FØR FINANSIELLE POSTER.....		648.169	574.200	653.755
Andre finansielle indtægter.....	7	87.688	0	29.830
Andre finansielle omkostninger.....	8	-330.712	-331.654	-335.854
Finansielle poster.....		-243.024	-331.654	-306.024
ÅRETS RESULTAT.....		405.145	242.546	347.731
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING				
Reserveret til vedligeholdelse af ejendom.....		300.000	120.000	120.000
Overført restandel af årets resultat.....		105.145	122.546	227.731
DISPONERET I ALT.....		405.145	242.546	347.731
LIKVIDITETSRESULTAT				
Årets resultat.....		405.145	242.546	347.731
Afdrag på prioritetsgæld.....		-240.712	-240.221	-237.480
Regnskabsmæssige afskrivninger på inventar....		62.486	0	62.486
LIKVIDITETSRESULTAT.....		226.919	2.325	172.737

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2024 kr.	2023 kr.
Grunde og bygninger.....		28.050.000	28.050.000
Installationer, gasfyr.....		421.780	484.266
Materielle anlægsaktiver.....	9	28.471.780	28.534.266
ANLÆGSAKTIVER.....		28.471.780	28.534.266
Andre værdipapirer.....		1.135.992	1.056.491
Likvide beholdninger.....	10	996.709	857.506
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		2.132.701	1.913.997
AKTIVER.....		30.604.481	30.448.263

BALANCE 31. DECEMBER

PASSIVER	Note	2024 kr.	2023 kr.
Andelsindskud.....		6.050.000	6.050.000
Overført resultat.....		6.616.057	6.510.912
EGENKAPITAL FØR ANDRE RESERVER.....		12.666.057	12.560.912
Reserveret til vedligeholdelse af ejendom.....		1.190.750	890.750
Andre reserver (jf. forslag til generalforsamlingsbeslutning).. ANDRE RESERVER.....		1.190.750	890.750
EGENKAPITAL.....		13.856.807	13.451.662
Prioritetsgæld.....	11	16.429.931	16.673.918
Langfristede gældsforpligtelser.....		16.429.931	16.673.918
Prioritetsgæld.....	11	243.987	240.712
Anden gæld.....	12	24.838	23.000
Periodeafgrænsningsposter.....	13	34.500	25.000
Vandregnskab.....	14	14.418	33.971
Kortfristede gældsforpligtelser.....		317.743	322.683
GÆLDSFORPLIGTELSE.....		16.747.674	16.996.601
PASSIVER.....		30.604.481	30.448.263
 Eventualposter mv.	15		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	16		
Nøgleoplysninger	17		
Andelsværdiberegning	18		

EGENKAPITALOPGØRELSE 31. DECEMBER

EGENKAPITAL	2024 kr.	2023 kr.
Andelsindskud		
Primo.....	6.050.000	6.050.000
	6.050.000	6.050.000
Overført resultat mv.		
Primo.....	6.510.912	6.283.181
Rest af årets resultat.....	105.145	227.731
	6.616.057	6.510.912
EGENKAPITAL FØR ANDRE RESERVER.....	12.666.057	12.560.912
Reserveret til vedligeholdelse af ejendom		
Primo.....	890.750	770.750
Henlagt af årets overskud.....	300.000	120.000
	1.190.750	890.750
Andre reserver (ikke bunden).....	1.190.750	890.750
ANDRE RESERVER.....	1.190.750	890.750
EGENKAPITAL.....	13.856.807	13.451.662

NOTER

	Regnskab 2024 kr.	<i>Er ikke underlagt revision</i> Budget 2024 kr.	Regnskab 2023 kr.	Note
Ejendomsskat og forsikringer				1
Ejendomsskat.....	46.941	48.000	86.755	
Bygningsforsikring.....	25.661	26.000	23.315	
Andre forsikringer.....	820	900	820	
	73.422	74.900	110.890	
Forbrugsafgifter				2
Elforbrug, fællesarealer.....	5.651	10.000	7.941	
Korr. vandregnskab.....	-2.665	0	0	
Renovation.....	58.011	56.000	57.632	
	60.997	66.000	65.573	
Renholdelse				3
Snerydning, grus og saltning.....	37.500	40.000	37.500	
Skadedyrsbekæmpelse.....	9.957	11.500	8.231	
	47.457	51.500	45.731	
Vedligeholdelse, løbende				4
VVS vedligeholdelse.....	54.755	44.000	32.057	
kloakarbejde.....	0	5.000	1.422	
Murer.....	1.844	5.000	185	
Tømrer og snedker.....	4.838	12.000	2.340	
Elektriker.....	0	0	575	
Maler.....	28.125	30.000	60.505	
Rensning af tagrender.....	12.469	0	12.469	
Rensning tag.....	7.844	30.000	0	
Arkitekt og rådgivende ingeniør.....	1.700	0	0	
Gartner/havearbejde.....	600	16.000	16.475	
VVS serviceaftale.....	0	0	24.200	
Græsslåning/Klipning af hække.....	17.105	21.000	17.025	
Diverse vedligeholdelse.....	150	6.000	3.059	
	129.430	169.000	170.312	

NOTER

	Er ikke underlagt revision			
	Regnskab 2024 kr.	Budget 2024 kr.	Regnskab 2023 kr.	Note
Administrationsomkostninger				5
Revision.....	24.375	25.000	25.744	
Kontingenter/abonnementer.....	5.524	6.000	5.304	
Kontorartikler mv.....	1.536	1.800	1.989	
EDB udgifter - software.....	6.735	6.800	5.798	
Porto/gebyrer/stempel.....	1.265	1.100	1.096	
Telefon og internet.....	4.800	4.800	4.800	
Diverse udgifter/øredifferencer.....	0	5.000	0	
Bestyrelsesgodtgørelse.....	1.600	1.600	1.500	
Generalforsamling.....	1.599	3.000	1.561	
Hjemmeside.....	1.444	1.700	1.331	
Repræsentation.....	2.062	2.100	1.200	
Kursusomkostninger.....	0	1.500	582	
	50.940	60.400	50.905	
Afskrivninger				6
Afskrivning installationer.....	62.486	60.000	62.486	
	62.486	60.000	62.486	
Andre finansielle indtægter				7
Renteindtægter bank.....	5.687	0	3.433	
Indtægter værdipapirer.....	2.500	0	0	
Kursregulering værdipapirer.....	79.501	0	26.397	
	87.688	0	29.830	
Andre finansielle omkostninger				8
Prioritetsrenter.....	330.712	331.654	335.854	
	330.712	331.654	335.854	
Materielle anlægsaktiver				9
		Grunde og bygninger	Installationer, gasfyr	
Kostpris 1. januar 2024.....		28.050.000	624.860	
Kostpris 31. december 2024.....		28.050.000	624.860	
Af- og nedskrivninger 1. januar 2024.....		0	140.594	
Årets afskrivninger.....		0	62.486	
Af- og nedskrivninger 31. december 2024.....		0	203.080	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2024.....		28.050.000	421.780	

Den offentlige ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2020 udgør 20.500.000 kr.

NOTER

					Note
Likvide beholdninger					10
Lån og Spar, driftskonto.....		996.688		857.506	
Lån og Spar, overdragelser.....		21		0	
		996.709		857.506	
Prioritetsgæld					11
	Restløbetid i år	Afdrag i året	Renter og bidrag	Restgæld ultimo	Kursværdi ultimo
Nykredit Obligationslån.....	26	0	161.136	8.952.000	6.778.275
Nykredit Kontantlån.....	26	240.712	169.576	7.721.918	6.349.449
		240.712	330.712	16.673.918	13.127.724
				2024	2023
				kr.	kr.
Specifikation af prioritetsgæld i balancen:					
Kort del af gæld (under 1 år).....			243.987	240.712	
Lang del af gæld (mere end 1 år).....			16.429.931	16.673.918	
			16.673.918	16.914.630	
Restgæld efter 5 år, afrundet.....			15.420.319	15.677.862	
Informationer om indregnede lån					
Nykredit 1% Obligationslån 30 år, afdragfrihed indtil 11.09.2031, Nykredit 1% Kontantlån 30 år, eff. rente 1,354 pct.					
Anden gæld					12
Skyldig revision.....			23.000	23.000	
Diverse omkostningskreditorer.....			1.838	0	
			24.838	23.000	
Periodeafgrænsningsposter					13
Periodeafgrænsningsposter.....			3.000	0	
Forudbetalt boligafgift og leje.....			31.500	25.000	
			34.500	25.000	
Vandregnskab					14
Indbetalt a conto vand.....			75.490	75.740	
Afholdte vandudgifter.....			-60.714	-51.268	
Afregning vand.....			-358	9.499	
			14.418	33.971	

NOTER

	Note
Eventualposter mv.	15
Eventualforpligtelser	
Ingen	
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	16
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, TDKK 17.503, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2024 udgør TDKK 28.050.	

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	22	1.958	1.958
B2	Erhvervsandele	0	0	0
B3	Boliglejemål	0	0	0
B4	Erhvervslejemål	0	0	0
B5	Øvrige lejemål, kældre, garager mv.	0	0	0
B6	I alt	22	1.958	1.958

	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	2003
D2	Ejendommens opførelsesår	2003

	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
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	28.674.860	14.645	
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	1.268.858	648	
			%	
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi		4	

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	539
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)	241	178	207

	Gns. kr. pr. andels-m ²
K1 Andelsværdi	6.533
K2 Gæld - omsætningsaktiver	7.464
K3 Teknisk andelsværdi	13.997

3. BYGGETEKNIK OG VEDLIGEHOLDELSE

	2022 kr. pr. m ²	2023 kr. pr. m ²	2024 kr. pr. m ²
M1 Vedligeholdelse, løbende	74	87	66
M2 Vedligeholdelse, genopretning og renovering	0	0	0
M3 Vedligeholdelse i alt	74	87	66

4. FINANSIELLE FORHOLD

P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	40 %
---	--	------

	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)	120	121	123

NOTER

Note

Andelsværdiberegning

18

I henhold til andelsboligloven § 5, stk. 2 skal vi oplyse, at foreningens formue før andre reserver på grundlag af de bogførte værdier udgør kr. 12.666.057.

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).....	28.674.860
2. Handelsværdi som udlejningsejendom.....	Ej foretaget
3. Kontantejendomsværdi.....	20.500.000

Foreningens formue til brug for salg af andele opgjort efter anskaffelsesprisen kan herefter opgøres således:

Bogført egenkapital før andre reserver 31. december 2024.....	12.666.057
Anskaffelsesprisen.....	28.674.860
- Bogført værdi af ejendom.....	<u>28.471.780</u>
	203.080
Afskrivninger installationer.....	-78.108
Politisk reserve.....	<u>0</u>
	-78.108
Foreningens formue pr. 31. december 2024.....	12.791.029
	<u>12.791.029</u>
Andelsværdi pr. andelskrone.....	<u>6.050.000</u>
	2,1142

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:

$$\frac{12.791.029}{6.050.000} \times \text{andelsindskud}$$

Bestyrelsen indstiller, at andelskronen udgør kr. 2,1142.

Fordelingen af andelsværdien på typer af andele:

Antal andele	Indskud (kr.)	Indskud i alt (kr.)	Andelsværdi pr. andelstype (kr.)	Andelsværdi inkl. indskud (kr.)
22	275.000	6.050.000	581.410	12.791.029