



Sønderjyllands Revision
Statsautoriseret revisionsaktieselskab

Nørreport 3 · 6200 Aabenraa
Tlf. 74 62 61 12

Torvegade 6 · 6330 Padborg
Tlf. 74 67 20 21

Porten 13ST · 6400 Sønderborg
Tlf. 74 43 77 00

kontakt@sr.dk · www.sr.dk

Andelsboligforeningen Søkparken afd. 5

Søkparken 147, 6230 Rødokro

Årsrapport

1. januar - 31. december 2024

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på andelsboligforeningens ordinære generalforsamling den 16. april 2025.

Indholdsfortegnelse

	Side
Oplysninger og påtegninger	
Foreningsoplysninger	1
Bestyrelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
 Årsregnskab 1. januar - 31. december 2024	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Egenkapitalopgørelse	12
Noter	13

Foreningsoplysninger

Andelsboligforeningen

Andelsboligforeningen Søparken afd. 5
Søparken 147
6230 Rødekro

CVR-nr.: 34 14 58 22
Hjemsted: Aabenraa Kommune
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

Andelskapital: 2.436.600
Andelshavere: 16

Bestyrelse

Iver Mørk-Jensen, Formand
Sara Hansen, Kasserer
Jørgen Paulsen, Bestyrelsesmedlem

Revisor

Sønderjyllands Revision, Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Nørreport 3
6200 Aabenraa

Bestyrelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 2024 for Andelsboligforeningen Søparken afd. 5.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligloven og foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2024 samt af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024.

Ingen af andelsboligforeningens aktiver er pantsat eller behæftet med ejendomsforbehold ud over de anførte, og der påhviler ikke andelsboligforeningen eventualforpligtelser, som ikke fremgår af årsregnskabet.

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, der væsentligt vil kunne påvirke vurderingen af andelsboligforeningens finansielle stilling.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Rødekro, den 2. april 2025

Bestyrelsen



Iver Mørk-Jensen
Formand

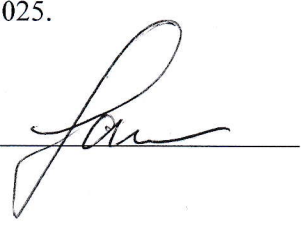


Sara Hansen
Kasserer



Jørgen Paulsen
Bestyrelsesmedlem

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på andelsboligforeningens ordinære generalforsamling den 16. april 2025.



Dirigent

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til medlemmerne i Andelsboligforeningen Søkparken afd. 5

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Søkparken afd. 5 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 andelsboligforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2024 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligloven og foreningens vedtægter.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af andelsboligforeningen i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Fremhævelse af forhold vedrørende revisionen

Andelsboligforeningen Søkparken afd. 5 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 fremgår af resultatopgørelse og noter, ikke været underlagt revision.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligloven og foreningens vedtægter. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere andelsboligforeningens evne til at fortsætte driften, at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant, samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere andelsboligforeningen, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

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

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af andelsboligforeningens interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, og om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om andelsboligforeningens evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at andelsboligforeningen ikke længere kan fortsætte driften.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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.

Aabenraa, den 2. april 2025

Sønderjyllands Revision
Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 18 06 16 35

Jesper Rosenvinge
Statsaut. revisor
mne45950

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Søparken afd. 5 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, andelsboliglovens § 5 stk. 12 § 6 stk. 2 og 8 bekendtgørelse nr. 1392 af 14. juni 2021 jf. andelsboliglovens § 6 stk. 2 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.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

Resultatopgørelsen

Resultatopgørelsen er opstillet, så denne bedst viser andelsboligforeningens aktivitet i det forløbne regnskabsår.

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.

Finansielle poster

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

Finansielle indtægter består af renter af bankindestående.

Finansielle omkostninger består af renteomkostninger og bidrag vedrørende prioritetsgæld, låneomkostninger og kurstab ved optagelse/indfrielse/omlægning af lån (prioritetsgæld), indeksregulering af restgælden vedrørende indeksslån, renter af bankgæld og kreditter. Herudover indregnes betalinger på indgået rentesikringsaftale (renteswap/rentecap).

Anvendt regnskabspraksis

Forslag til resultatdisponering

Under resultatdisponering indgår bestyrelsens forslag til, hvordan regnskabsperiodens resultat skal anvendes, herunder eventuelle forslag om at reservere beløb til fremtidig vedligeholdelse på andelsboligforeningens ejendom. Forslag om overførsel af beløb til "Overført resultat mv." er alene specificeret til at dække betalte prioritetsafdrag med fradrag af ikke likvide omkostninger (regnskabsmæssige afskrivninger, amortisering af kurstab, indeksregulering vedrørende indeksslån mv.). Det fremgår også, hvis der i årets løb er anvendt og omkostningsført beløb, der i tidligere år er reserveret til vedligeholdelse på andelsboligforeningens ejendom.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Andelsboligforeningens ejendom (grund og bygning) værdiansættes til kostpris på anskaffelsestidspunktet.

Der afskrives ikke på andelsboligforeningens ejendom.

Tilgodehavender

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

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter under aktiver, omfatter omkostninger afholdt vedrørende det efterfølgende regnskabsår.

Egenkapital

"Andelsindskud" fra andelsboligforeningens medlemmer indregnes direkte på andelsboligforeningens egenkapital.

"Overført resultat mv." indeholder akkumuleret resultat, ændringer i dagsværdien af finansielle sikringsindtrumenter (renteswap/rentecap) samt resterende overførsel af årets resultat.

"Andre reserver" omfatter reservede beløb til formål, som generalforsamlingen har besluttet, herunder reserve til vedligeholdelse af andelsboligforeningens ejendom og reserve til imødegåelse af værdiforringelse m.v., i overensstemmelse med generalforsamlingsbeslutning. I henhold til vedtægternes § 30 indgår de reservede beløb ikke i beregningen af andelsværdien.

Anvendt regnskabspraksis

Prioritetsgæld

Prioritetsgæld indregnes ved låneoptagelsen til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder værdiansættes prioritetsgælden til amortiseret kostpris, svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente. Forskellen mellem det modtagne provenu og prioritetsgældens nominelle værdi ved låneoptagelsen, indregnes dermed i resultatopgørelsen over lånets løbetid.

Prioritetsgælden er således værdiansat til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld, der opgøres som det oprindeligt modtagne provenu ved låneoptagelsen reduceret med betalte afdrag og korregeret for en over afdragstiden foretagen afskrivning af lånets kurstab og låneomkostninger på optagelsestidspunktet.

Eventuelt væsentlige låneomkostninger og kurstab, som ikke udgiftsføres på låneoptagelsestidspunktet, fordeles og udgiftsføres over lånets samlede løbetid. Det endnu ikke udgiftsførte restbeløb pr. statusdagen medtages i årsrapporten under prioritetsgæld.

Finansielle instrumenter i form af indgåede aftaler om rentesikring (renteswap/rentecap) værdiansættes til kostpris på aftaletidspunktet, svarende til kr. 0. Efterfølgende indregnes renteswappen til basisværdien på balancedagen. Årets regulering af basisværdien på renteswappen føres direkte på egenkapitalen. Basisværdien er opgjort af leverandøren af aftalen. Renteswappen/rentecappen indregnes i tilknytning til prioritetsgælden, da den anses for en integreret del af belåningen af andelsboligforeningens ejendom. Værdien af renteswappen/rentecappen indgår i beregningen af andelsværdien.

Øvrige noter

Nøgleoplysninger

Nøgleoplysningerne, der fremgår af note 15, er opgjort i henhold til bekendtgørelsen om oplysningspligt ved salg af andelsboliger m.v.

Herudover indeholder noten visse supplerende nøgletal, der informerer om foreningens økonomi.

Andelsværdi

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 16. Andelsværdien opgøres i henhold til andelsboligloven samt vedtægternes § 14.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

Note	2024	Budget 2024 (ej revideret)	2023
Boligafgift	889.032	889.032	874.302
1 Øvrige indtægter	5.450	0	5.500
Indtægter i alt	894.482	889.032	879.802
2 Ejendomsskat og forsikringer	-56.616	-56.005	-52.810
3 Forbrugsafgifter	-71.467	-70.800	-68.593
4 Vedligeholdelse, løbende	-13.947	-16.000	-15.811
5 Administrationsomkostninger	-36.041	-36.300	-42.715
Omkostninger i alt	-178.071	-179.105	-179.929
Resultat før finansielle poster	716.411	709.927	699.873
6 Finansielle indtægter	6.494	0	3.972
7 Finansielle omkostninger	-504.373	-521.164	-514.268
Finansielle poster netto	-497.879	-521.164	-510.296
Årets resultat	218.532	188.763	189.577
Forslag til resultatdisponering:			
Overført til reserve, vedligeholdelse af ejendom	75.000	75.000	75.000
Overført restandel af årets resultat til egenkapital	8.578	-19.928	61.941
Disponeret i alt	83.578	55.072	136.941
Årets resultat	218.532	188.763	189.577
Betalte prioritetsafdrag	-134.954	-133.691	-52.636
Likviditetsresultat i alt	83.578	55.072	136.941

Balance 31. december

Aktiver			
<u>Note</u>		<u>2024</u>	<u>2023</u>
Anlægsaktiver			
8	Ejendom	<u>12.235.000</u>	<u>12.235.000</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>12.235.000</u>	<u>12.235.000</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>12.235.000</u>	<u>12.235.000</u>
Omsætningsaktiver			
9	Periodeafgrænsningsposter	<u>3.922</u>	<u>1.583</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>3.922</u>	<u>1.583</u>
10	Likvide beholdninger	<u>1.601.902</u>	<u>1.441.160</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>1.605.824</u>	<u>1.442.743</u>
	Aktiver i alt	<u>13.840.824</u>	<u>13.677.743</u>

Balance 31. december

Passiver		
<u>Note</u>	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Egenkapital		
Andelsindskud	2.436.600	2.436.600
Overført resultat m.v.	731.605	877.878
Egenkapital før andre reserver	3.168.205	3.314.478
Reserve for vedligeholdelse af ejendom	930.505	855.505
Andre reserver	930.505	855.505
Egenkapital i alt	4.098.710	4.169.983
Gældsforpligtelser		
11 Gæld til realkreditinstitutter	9.583.898	9.436.096
Langfristede gældsforpligtelser i alt	9.583.898	9.436.096
Kortfristet del af langfristet gæld	141.216	51.914
12 Deposita	2.000	0
Gæld til lejere	0	4.750
13 Anden gæld	15.000	15.000
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	158.216	71.664
Gældsforpligtelser i alt	9.742.114	9.507.760
Passiver i alt	13.840.824	13.677.743
14 Eventualforpligtelser, sikkerhedsstillelser m.v.		
15 Nøgleoplysninger		
16 Beregning af andelsværdi		

Egenkapitalopgørelse 31. december

	2024	2023
Andelsindskud		
Andelsindskud	2.436.600	2.436.600
	<u>2.436.600</u>	<u>2.436.600</u>
Overført resultat m.v.		
Overført overskud eller underskud	877.878	958.002
Restandel af årets resultat	8.578	61.941
Årets regulering af renteswap/rentecap til dagsværdi	-289.805	-194.701
Betalte prioritetsafdrag	134.954	52.636
	<u>731.605</u>	<u>877.878</u>
Egenkapital før andre reserver	<u>3.168.205</u>	<u>3.314.478</u>
Reserve for vedligeholdelse af ejendom		
Reserve primo	855.505	780.505
Reserveret i året	75.000	75.000
	<u>930.505</u>	<u>855.505</u>
Andre reserver (ikke bunden) i alt	<u>930.505</u>	<u>855.505</u>
Andre reserver i alt	<u>930.505</u>	<u>855.505</u>
Egenkapital i alt	<u>4.098.710</u>	<u>4.169.983</u>

Noter

	2024	Budget 2024 (ej revideret)	2023
1. Øvrige indtægter			
Gebyrer ved salg af andele	5.450	0	5.500
	5.450	0	5.500
2. Ejendomsskat og forsikringer			
Ejendomsskatter	18.744	18.133	21.919
Forsikringer	37.872	37.872	30.891
	56.616	56.005	52.810
3. Forbrugsafgifter			
Elforbrug fællesarealer	3.201	3.800	2.939
Renovation	68.266	67.000	65.654
	71.467	70.800	68.593
4. Vedligeholdelse, løbende			
Vedligeholdelse arealer	13.947	16.000	15.811
	13.947	16.000	15.811

Noter

	2024	Budget 2024 (ej revideret)	2023
5. Administrationsomkostninger			
Bestyrelseshonorar	3.500	4.500	3.500
Regnskabs- og bogholderimæssig assistance	15.000	15.000	22.500
Gebyrer m.v.	4.580	5.200	5.962
Kontorartikler	859	500	669
Kontingenter	4.591	0	4.381
Generalforsamling	1.660	1.500	1.879
Bestyrelsesmøder	0	0	306
Blomster og gaver	200	0	0
Småanskaffelser	0	2.000	0
Forsikringer	2.993	3.000	3.118
EDB-udgifter	2.658	4.600	400
	36.041	36.300	42.715
6. Finansielle indtægter			
Renter, pengeinstitutter	2.989	0	3.972
Indtægter vedrørende rentecap	3.505	0	0
	6.494	0	3.972
7. Finansielle omkostninger			
Prioritetsrenter og bidrag	421.074	521.164	356.323
Betaling vedrørende renteswap/rentecap	5.127	0	157.945
Renter, pengeinstitutter	163	0	0
Kurstab og låneomkostninger ved låneomlægning	78.009	0	0
	504.373	521.164	514.268

Noter

8. Materielle anlægsaktiver

	<u>Ejendom</u>
Kostpris 1. januar	12.235.000
Kostpris 31. december 2024	12.235.000
Opskrivninger 31. december 2024	0
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2024	12.235.000
Ejendomsvurdering 1. oktober 2022	16.300.000

9. Periodeafgrænsningsposter

	<u>31/12 2024</u>	<u>31/12 2023</u>
Forudbetalt forsikring	1.652	1.583
Forudbetalt hjemmeside	2.270	0
	3.922	1.583

10. Likvide beholdninger

Kreditbanken, kto. 7930 7461974	0	735.626
Sydbank, kto. 7910 1079071	0	705.532
Nykredit, kto. 8117 1952239	0	2
Nordea, kto. 9038 793397	301.902	0
Nordea Aftaleindskud, kto. 9041 662414	1.300.000	0
	1.601.902	1.441.160

Noter

11. Gæld til realkreditinstitutter inkl. ikke finansielle instrumenter

	Kurs	Restlø- betid i år	Afdrag	Renter og bidrag	Restgæld	Regnskabs- mæssig værdi	Heraf afdrag første år	Kursværdi
Nykredit H: 7.347.000	0,0	0	0	8.841	0	0	0	0
Nykredit H: 2.020.000	0,0	0	1.263	1.272	0	0	0	0
Rentecap	0,0	0	0	1.623	289.805	289.805	0	289.805
Nordea Kredit, H: 1.900.000	95,95	11	133.691	66.389	1.766.309	1.766.309	141.216	1.800.737
Nordea Kredit, H: 7.669.000	100,21	29	0	344.572	7.669.000	7.669.000	0	7.685.105
			134.954	422.697	9.725.114	9.725.114	141.216	9.775.647

Noter

	31/12 2024	31/12 2023
12. Deposita		
Deposita, venteliste	2.000	0
	2.000	0
13. Anden gæld		
Revisor	15.000	15.000
	15.000	15.000

14. Eventualforpligtelser, sikkerhedsstillelser m.v.

Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 9.435 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi 31. december 2024 udgør 12.235 t.kr.

Eventualforpligtelser

Andelsboligforeningen har modtaget støtte fra staten og/eller kommunen til etablering af andelsboligforeningen. Af denne støtte kan 214.318 kr., jf. § 160 i lov om almene boliger, kræves tilbagebetalt ved salg af andelsboligforeningens ejendom eller ved sammenlægning med en anden andelsboligforening.

15. Nøgleoplysninger

Nøgletallene viser centrale dele af foreningens økonomi og er primært udregnet på baggrund af arealer. I Andelsboligforeningen Søparken afd. 5 anvendes andelsindskuddene som fordelingsnøgler, og de arealbaserede nøgletal for andelsværdi og boligafgift svarer derfor ikke til de, der konkret gælder for den enkelte andelshaver.

Lovkrævede nøgleoplysninger

I bilag 1 til bekendtgørelse nr. 1392 af 14. juni 2021 er opregnet en række nøgleoplysninger om foreningens økonomi, der skal optages som noter til årsregnskabet. Disse nøgleoplysninger følger her:

Noter

15. Nøgleoplysninger (fortsat)

Felt nr.	Boligtype	31/12 2022	31/12 2023	31/12 2024	
		BBR Areal m ²	BBR Areal m ²	Antal	BBR Areal m ²
B1	Andelsboliger	1.520	1.520	16	1.520
B2	Erhvervsandele	0	0	0	0
B3	Boliglejemål	0	0	0	0
B4	Erhvervslejemål	0	0	0	0
B5	Øvrige lejemål (kældre, garager m.v.)	0	0	0	0
B6	I alt	1.520	1.520	16	1.520

Felt nr.	Sæt kryds	Boligernes areal			Andet
		Boligernes areal (BBR)	Boligernes areal (anden kilde)	Det oprindelige indskud	
C1	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af andelsværdien?	☐	☐	☒	☐
C2	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af boligafgiften?	☐	☐	☒	☐

Felt nr.		År
D1	Foreningens stiftelsesår	1993
D2	Ejendommens opførelsesår	1994

Felt nr.	Sæt kryds	Ja	Nej
E1	Hæfter andelshaverne for mere end deres indskud?	☐	☒

Felt nr.	Sæt kryds	Anskaffelsesprisen	Valuarvurdering	Offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien	☐	☐	☒

Felt nr.	Sæt kryds	Ja	Nej
F1a	Er vurderingen fastholdt fra før 1. juli 2020?	☒	☐

Felt nr.	Forklaring på udregning:	Ejendomsværdi (F2)	
		Anvendt værdi 31/12 2024 kr.	m ² ultimo året i alt (B6) kr. pr. m ²
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	16.300.000	10.724

Noter

15. Nøgleoplysninger (fortsat)

Felt nr.	Forklaring på udregning:	Anvendt værdi 31/12 2024 kr.	Andre reserver (F3)
			m ² ultimo året i alt (B6) kr. pr. m ²
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	930.505	612

Felt nr.	Forklaring på udregning:	(F3 * 100) / F2 %
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	6

Felt nr.	Sæt kryds	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 m.v. (lovbekendtgørelse nr. 978 af 19. oktober 2009)?	☐	☒
G3	Er der tinglyst en tilbagekøbsklausul (hjemfaldspligt) på foreningens ejendom?	☐	☒

Forklaring på udregning:

$$\frac{\text{Ultimo månedens indtægt (uden fradrag for tomgang, tab m.v.)} * 12}{\text{m}^2 \text{ pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)}}$$

Felt nr.				kr. pr. m ²
H1	Boligafgift	74.086	* 12 /	585
H2	Erhvervslejeindtægter	0	* 12 /	0
H3	Boliglejeindtægter	0	* 12 /	0

Forklaring på udregning:

$$\frac{\text{Årets resultat}}{\text{m}^2 \text{ pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)}}$$

Felt nr.		År 2022 kr. pr. m ²	År 2023 kr. pr. m ²	År 2024 kr. pr. m ²
J	Årets resultat (før afdrag), gns. kr. pr. andels m ² de sidste 3 år	106	125	144

Forklaring på udregning af K1:

$$\frac{\text{Andelsværdi pr. balancedagen}}{\text{m}^2 \text{ pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)}}$$

Forklaring på udregning af K2:

$$\frac{(\text{Gældsforpl. - omsætningsaktiver}) \text{ pr. balancedagen}}{\text{m}^2 \text{ pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)}}$$

Felt nr.		kr. pr. m ²
K1	Andelsværdi	7.095
K2	+ (Gæld - omsætningsaktiver)	5.353
K3	Teknisk andelsværdi	12.448

Noter

15. Nøgleoplysninger (fortsat)

Feltnr.	Sæt kryds	Ja	Nej
L1	Er der udarbejdet en plan for vedligeholdelse/renovering	☐	☒

Forklaring på udregning:

Vedligeholdelse pr. år
m² ultimo året i alt (B6)

Feltnr.		År 2022 kr. pr. m ²	År 2023 kr. pr. m ²	År 2024 kr. pr. m ²
M1	Vedligeholdelse, løbende	9	10	9
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	0	0	0
M3	Vedligeholdelse i alt	9	10	9

Forklaring på udregning:

(Regnskabsmæssig værdi af ejendom - Gældsforpligtelser i alt) på balancedagen * 100

Regnskabsmæssig værdi af ejendommen på balancedagen

Feltnr.		%
P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	20

Forklaring på udregning:

Årets afdrag
m² pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)

Feltnr.		År 2022 kr. pr. m ²	År 2023 kr. pr. m ²	År 2024 kr. pr. m ²
R	Årets afdrag pr. andels m ² de sidste 3 år	44	35	89

Supplerende nøgletal i øvrigt

Ud over de lovkrævede nøgleoplysninger ovenfor er der beregnet følgende nøgletal, der medvirker til at skabe det fornødne overblik over foreningens økonomiske udvikling. Der er taget udgangspunkt i værdierne pr. balancedagen.

	kr. pr. m ² an- dele (B1 + B2)	kr. pr. m ² i alt (B6)
Offentlig ejendomsvurdering	10.724	10.724
Anskaffelsessum (kostpris)	8.049	8.049
Gældsforpligtelser fratrasket omsætningsaktiver	5.353	5.353
Foreslået andelsværdi	7.095	7.095
Reserver uden for andelsværdi	612	612
Boligafgift i gennemsnit pr. andelsboligm ² ultimo (H1)		585

Noter

15. Nøgleoplysninger (fortsat)

Omkostninger mv. i pct. af (omkostninger + finansielle poster, netto + afdrag):	%
Vedligeholdelsesomkostninger	2
Øvrige omkostninger	20
Finansielle poster, netto	61
Afdrag	17
	<u>100</u>
Boligafgift i pct. af samlede ejendomsindtægter	<u>99</u>

16. Beregning af andelsværdi

Bestyrelsen foreslår følgende værdiansættelse i henhold til andelsboliglovens § 5, stk. 2, litra c, (offentlig ejendomsvurdering):

Andelsboligforeningens egenkapital for generalforsamlingsbestemte reserver	3.168.205
Ejendommens offentlige ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2012	16.300.000
Nettoprisindeks oktober 2012	
98,2	
Nettoprisindeks oktober 2024	
119,9	
Pristalsregulering	3.601.935
Ejendommens kostpris	<u>-12.235.000</u>
	10.835.140
Korrektioner i henhold til andelsboligloven:	
Prioritetsgæld, regnskabsmæssig værdi	9.725.114
Prioritetsgæld, kursværdi	<u>-9.775.647</u>
	<u>10.784.607</u>

Ejendommen er indregnet til kostpris pr. 31. december 2024.

Fordelingstal er indskudt andelskrone.	<u>2.436.600</u>
--	------------------

Værdi pr. fordelingstal	<u>4,43</u>
-------------------------	--------------------

Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning (vedtaget på generalforsamlingen den 11. april 2024)	<u>3,02</u>
--	--------------------

Noter

16. Beregning af andelsværdi (fortsat)

Fordelingen af andelsværdien på typer af andele:

Antal andele	Antal m ² pr. andel	Indskud pr. andelstype (kr.)	Indskud i alt (kr.)	Andelsværdi pr. andelstype (kr.)	Andelsværdi inkl. indskud (kr.)
2	80	129.900	259.800	574.949	1.149.898
2	90	144.500	289.000	639.570	1.279.140
8	95	152.000	1.216.000	672.765	5.382.121
2	100	159.800	319.600	707.289	1.414.579
2	110	176.100	352.200	779.434	1.558.869
16	1.520	762.300	2.436.600	3.374.007	10.784.607

Bestyrelsen gør opmærksom på, at ovennævnte offentlige vurdering er foretaget før 1. juli 2020 og således omfattet af § 5, stk. 3 i lov om andelsboligforeninger (fastfrysning af offentlig vurdering). Jævnfør denne bestemmelse kan ejendommens værdi på baggrund af en gyldig vurdering foretaget inden den 1. juli 2020 fastholdes i en ubegrænset periode, med mindre foreningen den 1. juli 2020 eller senere vælger at anvende en ny vurdering som grundlag for fastsættelsen af andelsværdier.

I felt F1 er der valgt offentlig vurdering, herunder er der valgt nettoprisindekseret offentlig vurdering.