

**ANDELSBOLIGFORENINGEN
TINGPARKEN
3450 ALLERØD
CVR.NR. 30 41 33 26**

**ÅRSRAPPORT
1. JANUAR 2024 - 31. DECEMBER 2024
31. REGNSKABSÅR**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på foreningens ordinære generalforsamling, den 24. april 2025

dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE**Påtegning og erklæring**

Ledelsespåtegning	2
-------------------	---

Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3-6
--	-----

Ledelsesberetning

Foreningsoplysninger	7
----------------------	---

Ledelsesberetning	8
-------------------	---

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis	9-12
--------------------------	------

Resultatopgørelse	13
-------------------	----

Balance	14-15
---------	-------

Egenkapitalopgørelse	16
----------------------	----

Noter	17-23
-------	-------

Nøgleoplysningsskema for andelsboligforeningen	24-27
--	-------

LEDELSESPÅTEGNING

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

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

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Allerød, den 20. marts 2025

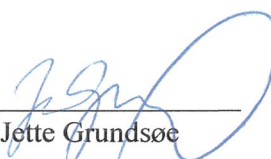
Bestyrelse



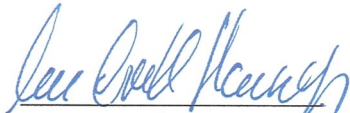
Lars Bock



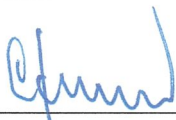
Niels Iver Rødtne



Jette Grundsøe



Anne Grethe Havndrup



Lone Elmer Jensen

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til medlemmerne i Andelsboligforeningen Tingparken

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Tingparken for regnskabsåret 1. januar 2024 - 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 2024 – 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 retningslinier 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 vejledning 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.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

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.

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.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om andelsboligforeningens evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at andelsboligforeningen ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

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 væsentlig inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

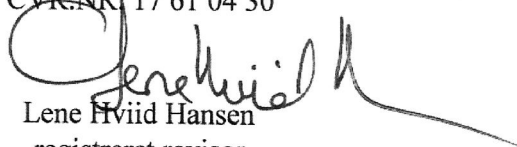
Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

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.

Allerød, den 20. marts 2025
GBH REVISION & RÅDGIVNING
REGISTRERET REVISIONSAKTIESELSKAB

CVR-NR. 17 61 04 30

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Lene Hviid Hansen', with a long horizontal flourish extending to the right.

Lene Hviid Hansen
registreret revisor
medlem af FSR - danske revisorer
mne 28610

FORENINGSOPLYSNINGER

Foreningen	Andelsboligforeningen Tingparken Tingvej 49 3450 Allerød CVR. Nr.: 30 41 33 26 Hjemsteds kommune: Allerød Regnskabsperiodens startdato: 1. januar 2024 Regnskabsperiodens slutdato: 31. december 2024
Bestyrelse	Lars Bock, formand Lone Elmer Jensen, kasserer Anne Grethe Havndrup, næstformand Niels Iver Rødtne Jette Grundsøe
Revisor	GBH Revision & Rådgivning Registreret Revisionsaktieselskab M. D. Madsensvej 13 3450 Allerød
Pengeinstitut	Nordea

LEDELSESBERETNING FOR 2024

Andelsboligforeningens væsentligste aktiviteter

Foreningens formål er i lighed med tidligere år drift af Andelsboligforeningen Tingparken.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er fra regnskabsårets afslutning og frem til i dag ikke indtrådt væsentlige forhold, som vil kunne påvirke foreningens stilling, som den fremgår af årsrapporten.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Tingparken 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 årsrapporten er at give et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsperioden og vise om den budgetterede og hos medlemmerne opkrævede boligafgift er tilstrækkelig.

Endvidere er formålet at give oplysninger om andelenes værdi, at give krævede nøgleoplysninger og at give oplysninger om tilbagebetalingspligt vedrørende modtaget støtte.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

De væsentligste indregnings- og målingsprincipper er følgende:

Resultatopgørelsen

Opstillingsform

Resultatopgørelsen er opstillet, så denne bedst viser foreningens 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 budget har været tilstrækkelige til at dække de realiserede omkostninger.

Indtægter

Boligafgift fra andelshavere vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Indtægter fra udlejning af fælleshus og salgsgebyrer mv. indtægtsføres i takt med indbetalte indtægter. Disse indtægter er således ikke nødvendigvis periodiseret fuldt ud i regnskabsperioden.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Omkostninger

Omkostninger vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen. Omkostninger består af ejendoms- og forbrugsudgifter, renholdelse, vedligeholdelse, administrations- og foreningsomkostninger mv.

Finansielle poster

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

Finansielle omkostninger består af rentekomkostninger og bidrag vedrørende prioritetsgæld og låneomkostninger fra optagelse af lån (prioritetsgæld), samt negative renter af bankindeståender.

Kursregulering af gæld indregnes over egenkapitalen.

Forslag til resultatdisponering

Under resultatdisponering indgår bestyrelsens forslag til, hvordan regnskabsperiodens resultat skal anvendes.

Likviditetsresultat

Opgørelsen af likviditetsresultatet viser årets resultat korrigeret for ikke-likvide transaktioner 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 (grund og bygninger) værdiansættes til dagsværdi på balancedagen. Opskrivninger til dagsværdi føres direkte på foreningens egenkapital på en særskilt opskrivningsreserve

Opskrivninger tilbageføres i det omfang, ejendommens dagsværdi 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 opskrivningsreserven, indregnes i resultatopgørelsen.

Andelsboligforeningen anvender en ekstern valuar til brug for opgørelse af ejendommens dagsværdi.

Der afskrives ikke på foreningens ejendom.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Aktiver med en kostpris på kr. 33.100 og derunder indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

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.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger består af indestående i banker.

Egenkapital

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

"Reserve for opskrivning af ejendommen" omfatter de akkumulerede opskrivninger til dagsværdi, der er foretaget på ejendommen (og som ikke senere er tilbageført).

"Reserve til vedligeholdelse af ejendom" omfatter reserve til vedligeholdelse og renovering af foreningens ejendom.

"Overført resultat m.v." indeholder akkumuleret resultat fra tidligere år samt den restandel af årets resultat, der ikke er disponeret til andre formål. Endvidere indeholder posten ændringer i kursregulering af prioritetsgæld.

Prioritetsgæld

Prioritetsgæld indregnes ved låneoptagelsen til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Låneomkostninger ved låneoptagelsen indregnes i resultatopgørelsen. I efterfølgende perioder værdiansættes prioritetsgælden til kursværdien, som er oplyst af realkreditinstituttet.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Kursregulering af prioritetsgælden indregnes direkte på egenkapitalen under posten "Overført resultat m.v."

Øvrige gældsforpligtelser

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

Eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelser

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

Andelsværdi

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 17. Andelsværdien opgøres i forhold 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.

Nøgleoplysninger

De i regnskabet anførte nøgleoplysninger har til formål at leve op til de krav, der følger af §3 i bekendtgørelse nr. 1392 af 14. juni 2021 fra Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter om oplysningspligt ved salg af andelsboliger.

RESULTATOPGØRELSE FOR 2024

<u>Noter</u>		Budget 2024 (ej revideret)		Regnskab 2023
		Kr. 1.000	Kr. 1.000	Kr. 1.000
1	Indtægter, andelshavere	2.206.134	2.272	2.142
	INDTÆGTER	2.206.134	2.272	2.142
2	Ejendoms- og forbrugsudgifter	804.704	816	636
3	Renholdelse og udenomsarealer	59.877	70	42
4	Vedligeholdelse, løbende	21.698	33	26
5	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	27.000	277	1.421
6	Administrations- og foreningsomkostninger	100.394	119	104
	OMKOSTNINGER	1.013.673	1.315	2.229
	RESULTAT FØR FINANSIELLE POSTER	1.192.461	957	-87
7	Finansielle indtægter	26.650	20	26
8	Finansielle omkostninger	286.301	298	296
	FINANSIELLE POSTER NETTO	259.651	278	270
	ÅRETS RESULTAT	932.810	679	-357
	Forslag til resultatdisponering			
	Overført til reserver til vedligeh. af ejendom	72.000	72	0
	Anvendt fra reserver til vedligeh. af ejendom	0	0	-1.394
	Overført af årets resultat til egenkapital	860.810	607	1.037
	DISPONERET I ALT	932.810	679	-357
	Likviditetsresultat			
	Årets resultat	932.810	679	-357
	Afdrag prioritetsgæld	-579.319	-572	-572
	LIKVIDITETSRESULTAT I ALT	353.491	107	-929

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2024

A K T I V E R

<u>Noter</u>		31.12.2023 <u>Kr. 1.000</u>
9	Ejendommens værdi	<u>59.307.000</u> <u>59.267</u>
	ANLÆGSAKTIVER	<u>59.307.000</u> <u>59.267</u>
10	Andre tilgodehavender	0 3
11	Periodeafgrænsningsposter	<u>68.564</u> <u>63</u>
	Tilgodehavender	<u>68.564</u> <u>66</u>
12	Likvide beholdninger	<u>3.412.427</u> <u>2.887</u>
	OMSÆTNINGSAKTIVER	<u>3.480.991</u> <u>2.953</u>
	AKTIVER	<u>62.787.991</u> <u>62.220</u>

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2024**P A S S I V E R**

<u>Noter</u>		31.12.2023	Kr. 1.000
	Andelsindskud	4.857.822	4.858
	Reserve for opskrivning af ejendom	34.825.025	34.785
	Reserve til vedligeholdelse af ejendommen	585.506	513
	Overført resultat m.v.	7.660.995	7.153
	EGENKAPITAL	47.929.348	47.309
13	Prioritetsgæld	13.889.247	14.123
14	LANGFRISTET GÆLD	13.889.247	14.123
13	Prioritetsgæld	586.598	579
15	Vandregnskab, gæld til andelshavere	10.810	26
16	Varmeregnskab, gæld til andelshavere	293.109	124
17	Anden gæld	78.879	59
	KORTFRISTET GÆLD	969.396	788
	GÆLD	14.858.643	14.911
	PASSIVER	62.787.991	62.220
18	Andelskroneværdi ultimo		
19	Eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelser		

EGENKAPITALOPGØRELSE PR. 31. DECEMBER 2024

		2023 Kr. 1.000
Andelsindskud		
Indskuddet hidrører fra 30 andelshavere		
15 stk. á kr. 159.614	2.394.218	2.394
8 stk. á kr. 162.588	1.300.704	1.301
5 stk. á kr. 175.476	877.380	877
2 stk. á kr. 142.760	285.520	286
	4.857.822	4.858
 Reserve for opskrivning af ejendom		
Saldo 1.1. 2024	34.785.025	37.026
Regulering af ejendomsværdi	40.000	-2.241
Saldo 31.12.2024	34.825.025	34.785
 Reserve til vedligeholdelse af ejendommen		
Saldo 1.1. 2024	513.506	1.907
Årets reservation	72.000	0
Anvendt i året	0	-1.394
Saldo 31.12.2024	585.506	513
 Overført resultat m.v.		
Saldo 1.1.2024	7.153.226	7.143
Årets resultat	860.810	1.037
Kursregulering prioritetsgæld	-353.041	-1.027
Saldo 31.12.2024	7.660.995	7.153
 EGENKAPITAL I ALT	47.929.348	47.309

NOTER

		Budget 2024 (ej revideret) Kr. 1.000	Regnskab 2023 Kr. 1.000
1 Indtægter, andelshavere			
Boligafgift	2.065.344	2.122	1.985
	2.065.344	2.122	1.985
Opkrævning til Copydan og kabel tv	123.590	135	145
Udlejning fælleshus	4.900	3	4
Indtægter ekstra parkering	2.400	3	3
Indtægter ventelisten	7.200	4	4
Gebyrer ved salg	0	3	0
Opkrævet for arbejdsweekender	2.700	2	1
	2.206.134	2.272	2.142
2 Ejendomsskatter og forbrugsudgifter			
Ejendomsskat	446.481	447	314
Renovation	172.003	172	111
Forsikringer	47.263	48	43
El, fælleshus	8.830	7	13
Vand, fælleshus	685	0	1
Copydan / VerdensTV	17.955	18	20
Kabeltv	105.015	117	126
Småanskaffelser, fællesareal	6.472	7	8
	804.704	816	636
3 Renholdelse og udendørsarealer			
Pasning af grønne arealer	44.393	60	29
Glatførebekæmpelse fællesvej og stier	15.484	10	13
	59.877	70	42

NOTER

		Budget 2024 (ej revideret) Kr. 1.000	Regnskab 2023 Kr. 1.000
4 Vedligeholdelse, løbende			
Vedligeholdelse driftsmidler og bygninger	20.586	23	23
Vedligeholdelse og småansk., fælleshus	1.112	10	3
	21.698	33	26
5 Vedligeholdelse, genopretning og renovering			
Varmtvandsbeholdere	0	0	1.394
Tagrensning	27.000	27	27
Budgetteret vedligeholdelse, ej fordelt	0	250	0
	27.000	277	1.421
6 Administrations- og foreningsomkostninger			
Revision og regnskabsmæssig assistance	35.625	37	36
Anden økonomisk assistance	1.500	0	1
Advokat	0	13	0
Kontorartikler og kursus	727	0	1
Porto, gebyrer og diverse	9.064	0	9
Administrationsomkostninger	46.916	50	47
Godtgørelse til bestyrelsen	15.000	0	15
Kørselsgodtgørelse	726	0	2
Valuarvurdering	11.563	13	13
ABF kontingent og hjemmeside	16.097	20	15
Bestyrelsesmøder og generalforsamling	4.541	0	6
Ista omkørsel varme	1.469	0	0
Sommerfest	0	0	2
Blomster og gaver	4.082	3	4
Budgetterede omkostninger, ej fordelt	0	33	0
Foreningsomkostninger	53.478	69	57
	100.394	119	104

NOTER

		Budget 2024 (ej revideret) Kr. 1.000	Regnskab 2023 Kr. 1.000
7 Finansielle indtægter			
Renteindtægter pengeinstitutter	26.650	20	26
	26.650	20	26
8 Finansielle omkostninger			
Prioritetsrenter og bidrag	286.301	298	296
	286.301	298	296
9 Ejendommens værdi			31.12.2023 Kr. 1.000
Anskaffelsessum	24.416.687	24.417	
Forbedringer 1.1.2024	65.288	65	
Forbedringer 31.12.2024	65.288	65	
Opskrivninger 1.1.2024	34.785.025	37.026	
Regulering opskrivning	40.000	-2.241	
Opskrivninger 31.12.2024	34.825.025	34.785	
Regnskabsmæssig værdi 31.12.2024	59.307.000	59.267	
Seneste offentlige vurdering pr. 1.10.2020	40.500.000	40.500	

Foreningens ejendom er værdiansat til dagsværdi pr. 31.12.2024 i henhold til vurderingsrapport foretaget af valuar Peter Ryaa, Valuaren International ApS, den 2.2.2025. Ejendommens kontante handelsværdi som udlejningsejendom udgør ifølge valuarrapporten tkr. 59.307 baseret på DCF-model med en diskonteringsfaktor på 5,1 pct.

NOTER

Dagsværdiberegningen er derfor følsom overfor udkast i afkastprocenten, idet en følsomhedsberegning viser, at en stigning i afkastsatsen fra 5,1% til 6,1% alt andet lige vil reducere dagsværdien af ejendommen med 9,5 mio kr.

Hvis ejendommen ikke var opskrevet til dagsværdi, ville den regnskabsmæssig værdi i balancen have udgjort tkr. 24.482.

	31.12.2023	
	Kr. 1.000	
10 Andre tilgodehavender		
Tilgodehavende vandafledningsafgift	0	0
Tilgodehavende vandafgift	0	0
Tilgodehavende varmemforsyning	0	3
	<u>0</u>	<u>3</u>
11 Periodeafgrænsningsposter		
Forudbetalt forsikring	38.813	37
Forudbetalt kabel tv	29.751	26
	<u>68.564</u>	<u>63</u>
12 Likvide beholdninger		
Danske Bank 11696058	0	0
Nordea 6890829390	1.405.044	2.883
Nordea 6296430143	4.343	4
Nordea 9033870954	0	0
Nordea 9039817834	2.003.040	0
	<u>3.412.427</u>	<u>2.887</u>

NOTER

	31.12.2023	
	Kr. 1.000	
13 Prioritetsgæld		
Nordea kredit, 1,25% kontant annuitet		
Hovedstol	20.000.000	20.000
Akkumuleret afdrag	-2.116.680	-1.545
Afdrag i regnskabsåret	-579.319	-572
Restgæld i alt	17.304.001	17.883
Kursregulering primo	-3.181.197	-4.208
Kursregulering 2023	353.041	1.027
Kursregulering ultimo	-2.828.156	-3.181
Kursværdi af restgæld i alt	14.475.845	14.702
Specifikation af prioritetsgæld i balancen		
Kort del af gælden (under 1 år)	586.598	579
Lang del af gælden (mere end 1 år)	13.889.247	14.123
	14.475.845	14.702

Restløbetid 26 år. Indfrielse sker til restgæld hvis beholdes til udløb.

14 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld i alt 31.12.2024	Første års afdrag	Restgæld efter 5 år
Nordea kredit, 1,25% kontant annuitet	17.304.001	586.598	14.296.377
	17.304.001	586.598	14.296.377

NOTER

	31.12.2023	
	Kr. 1.000	
15 Vandregnskab, gæld til andelshavere		
Opkrævet aconto hos andelshaverne	124.920	125
Afholdte vandomkostninger	-114.110	-99
	10.810	26
16 Varmeregnskab, gæld til andelshavere		
Opkrævet aconto hos andelshaverne	727.200	727
Afholdte varmeomkostninger	-434.091	-603
	293.109	124
17 Anden gæld		
Afsat revisionshonorar	25.000	25
Afsat Ista, vand- og varmeregnskab	19.905	18
Afsat honorar valuarvurdering	11.250	11
Skyldig vandafgift	1.332	0
Skyldig vandafledningsafgift	3.471	0
Skyldig varmforsyning	15.130	0
Skyldig snerydning	2.791	5
Skyldig salg af andelsboliger	0	0
	78.879	59

NOTER

18 Andelskroneværdi ultimo

Egenkapital ifølge balancen	47.929.348
Reservering i øvrigt	<u>-2.000.000</u>
	<u>45.929.348</u>
Andelskroneværdi ultimo (45.929.348 / 4.857.822)	<u>9,45</u>

Fordeling af andelsværdi på typer af andele

Type andele	Fordelings-tal	Antal	Oprindeligt indskud	Andelsværdi andelen	Andelsværdi i alt
D	177	5	175.476	1.659.076	8.295.394
E&F	161	15	159.614	1.509.106	22.636.621
G&H	144	2	142.760	1.349.756	2.699.519
J,K,L&M	<u>164</u>	8	162.588	1.537.224	<u>12.297.813</u>
	<u>4.900</u>				<u>45.929.347</u>

19 Eventualposter og garantistillelser

Der stillet sikkerhed i ejendommen overfor realkreditinstitutter.

Til sikkerhed for mellemværende med kreditinstitutter er tinglyst ejerpantebrev på i alt kr. 20.000.000.

Andelsboligforeningen har afgivet adkomsterklæringer for i alt 10 boliger, svarende til et samlet beløb på i alt kr. 8.731.500.

Andelsboligforeningen har tegnet forsikring for bestyrelsesansvar med en dækningssum på kr. 2.691.780 pr. skade i alt pr. forsikringsår.

NØGLEOPLYSNINGSSKEMA FOR ANDELSBOLIGFORENINGEN

§ 3. De i bilag 1 nævnte nøgleoplysninger B1-B6, C1-C3, D1-D2, E1-E2, F1-F4, G1-G3, H1-H3, J, K1-K3, M1-M3, P og R skal optages som noter til andelsboligforeningens

1. Grundlæggende oplysninger for andelsboligforeningen

	Antal	BBR Areal m ²
B1 Andelsboliger	30	2.571
B2 Erhvervsandele	0	0
B3 Boliglejemål	0	0
B4 Erhvervslejemål	0	0
B5 Øvrige lejemål, kældre, garager m.v. (fælleshus)	1	92
B6 I alt	31	2.663

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

C3 Hvis andet, beskrives fordelingsnøglen her:

D1 Foreningens stiftelsesår	1992
D2 Ejendommens opførelsesår	1992 - 93
	Ja Nej
E1 Hæfter den enkelte andelshaver for mere, end det der er betalt for andelen?	X

E2 Hvis ja, beskriv hvilken hæftelse der er i foreningen:

Foreningens medlemmer hæfter for foreningens forpligtelser med deres indskud. Herudover hæfter medlemmerne personligt og pro rate for eventuel pantegæld.

NØGLEOPLYSNINGSSKEMA FOR ANDELSBOLIGFORENINGEN

Sæt kryds	Anskaffelses- prisen	Valuarvurde- ring	Offentlig vurdering
F1 Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien		X	
		Ja	Nej
F1a Er vurderingen fastholdt fra før 1. juli 2020?			X
		Kr.	Gns. kr. pr. m ²
F2 Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip		59.307.000	22.271
F3 Generalforsamlingsbestemte reserver		585.506	220
			%
F4 Reserver i procent af ejendomsværdi		1%	
		Ja	Nej
G1 Har foreningen modtaget offentligt tilskud, som skal tilbagebetales ved foreningens opløsning?		X	
Ydelsesstøtte til lån i Nykredit i alt kr. 5.919.450.			
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

NØGLEOPLYSNINGSSKEMA FOR ANDELSBOLIGFORENINGEN

2. Andelsboligforeningens drift, herunder udlejningsvirksomhed

	Gns. kr. pr. andels-m ² pr. år		
H1 Boligafgift			803
H2 Erhvervslejeindtægter			-
H3 Boliglejeindtægter			-
	<i>Forrige år</i>	<i>Sidste år</i>	<i>I år</i>
J Årets overskud (før afdrag), gns. kr. pr. andels-m ² (sidste 3 år)	391	-139	363
			Gns. kr. pr. andels-m ²
K1 Andelsværdi			17.864
K2 Gæld - omsætningsaktiver			4.425
K3 Teknisk andelsværdi			22.289

3. Byggeteknik og vedligeholdelse

	<i>Forrige år</i>	<i>Sidste år</i>	<i>I år</i>
M1 Vedligeholdelse, løbende (gns. kr. pr. m ²)	11	10	8
M2 Vedligeholdelse, genopretning og renovering (gns. kr. pr. m ²)	43	553	11
M3 Vedligehold, i alt (kr. pr. m²)	54	563	19

4. Finansielle forhold

P Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	75%
---	-----

NØGLEOPLYSNINGSSKEMA FOR ANDELSBOLIGFORENINGEN**4.1. Afdrag**

	<i>Forrige år</i>	<i>Sidste år</i>	<i>I år</i>
R Årets afdrag pr. andels-m ² (sidste 3 år)	220	223	225