



MØLLER & MADSEN

REGISTRERET REVISIONSAKTIESELSKAB

**Andelsboligforeningen Højen I
Højen 42
4200 Slagelse**

**ÅRSRAPPORT
1. januar 2024 - 31. december 2024**

Godkendt på andelsboligforeningens ordinære generalforsamling, den 23/6 2025


dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

Foreningsoplysninger	3
Ledelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	5
Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse for 2024	12
Balance pr. 31. december 2024	13
Egenkapitalopgørelse	15
Noter til årsrapporten 2024	16

FORENINGSOPLYSNINGER

Foreningen	Andelsboligforeningen Højen I Højen 42 4200 Slagelse CVR-nr: 29 58 34 63
Bestyrelse	Lars Mikkelsen, formand Gerly Christensen Jacob Jensen Jes Madsen Søren Mandal
Pengeinstitut	Danske Bank Holmens Kanal 2-12 1092 København K
Revisor	Møller & Madsen Registreret Revisionsaktieselskab Tjørne Allé 2 4200 Slagelse

LEDELSESPÅTEGNING

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar til 31. december 2024 for Andelsboligforeningen Højen I.

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 perioden 1. januar til 31. december 2024.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Slagelse, den 6. marts 2025

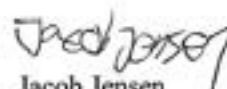
Bestyrelse



Lars Mikkelsen
Formand



Genly Christensen



Jacob Jensen

Jes Madsen



Søren Mandal

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til medlemmerne i Andelsboligforeningen Højen I

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Højen I for perioden 1. januar - 31. december 2024, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven, andelsboligloven og foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2024 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2024 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligloven og foreningens vedtægter.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet".

Vi er uafhængige af foreningen i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Fremhævelse af forhold ved revisionen

Foreningen har i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens vejledning om årsregnskaber for andelsboligforeninger, der aflægger årsregnskab efter årsregnskabsloven, medtaget budgettal som sammenligningstal i resultatopgørelse og noter. Disse budgettal har, som det også fremgår af resultatopgørelse og noter, ikke været underlagt revision.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

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

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

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

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. Fejlinformation kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

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

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

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

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.

Slagelse, den 6. marts 2025

MØLLER & MADSEN
REGISTRERET REVISIONSAKTIESELSKAB
CVR-nr. 30 83 56 54



Helle Ebsen, HD
registreret revisor
mme12357

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

GENERELT

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Højen I 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 foreningens aktiviteter for regnskabsperioden, og vise, om den budgetterede og hos medlemmerne opkrævede boligafgift er tilstrækkelig.

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

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

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 budgettet har været tilstrækkelige til at dække de realiserede omkostninger.

Indtægter

Boligafgift vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Indtægter salg af andele m.v. indtægtsføres i takt med administrators modtagelse af oplysninger om indbetalte indtægter. Disse indtægter er således ikke nødvendigvis periodiseret fuldt ud i regnskabsperioden.

Omkostninger

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

Finansielle poster

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

Finansielle indtægter består af renter af bankindeståender og eventuelle andre indeståender.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Finansielle omkostninger består af rentekomkostninger og bidrag vedrørende prioritetsgæld, låne-omkostninger og kurstab ved optagelse/indfrielse/omlægning af lån (prioritetsgæld) samt negative renter af indestående i pengeinstitutter.

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 likviditetsresultat viser årets resultat korrigeret for ikke-likvide transaktioner (fx afskrivninger, driftsførte kurstab) 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 bygning) værdiansættes til kostpris på anskaffelsestidspunktet med tillæg af senere forbedringer og med fradrag af eventuelle nedskrivninger.

Hvis der er indikationer på, at ejendommen er faldet i værdi, udarbejdes en nedskrivningstest. Ejendommen nedskrives til genindvindingsværdi, som er den højeste værdi af en forventet nettosalgspris og en beregnet kapitalværdi. Kapitalværdi er nutidsværdien af de fremtidige nettoindbetalinger, som ejendommen på balance-dagen forventes at indbringe ved fortsat benyttelse i den nuværende funktion.

Der afskrives ikke på foreningens ejendom.

Foreningens øvrige materielle anlægsaktiver (inventar og driftsmateriel) værdiansættes til kostpris på anskaffelsestidspunktet med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Aktiverne afskrives lineært over forventet brugstid efter følgende principper:

	<u>Brugstid</u>	<u>Restværdi</u>
Inventar, driftsmateriel mv.	5-20 år	0 %

Tilgodehavender

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

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger består af kassebeholdning og indestående i bank.

Egenkapital

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

"Overført resultat m.v." indeholder akkumuleret resultat fra tidligere år samt den restandel af årets resultat, der ikke er disponeret til andre formål (fx reserve til vedligeholdelse). Endvidere indeholder posten tillægsværdi ved nyudstedelse af andele og kursregulering af prioritetsgæld. 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.

Nogle reservationer foretages via resultatdisponeringen som en del af årets resultat. Andre større reservationer overføres direkte fra egenkapitalposten "overført resultat" og indgår således ikke i resultatdisponeringen.

Prioritetsgæld

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 værdiansættes prioritetsgælden til pantebrevsrestgæld.

Eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelser

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

Nøgleoplysninger

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

Andelsværdi

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af notene. Vedtægterne bestemmer i § 20, at selvom der lovligt kan vedtages en højere andelsværdi, er det den på generalforsamlingen vedtagne andelsværdi, der er gældende.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Ved opgørelsen af andelsværdien skal der foretages en række justeringer af de beløb, der fremgår af årsregnskabet balance. Justeringen skyldes, at andelsværdien skal opgøres efter reglerne i andelsboligloven og foreningens vedtægter, mens årsregnskabet balance og resultatopgørelse skal opgøres efter reglerne i årsregnskabsloven. Afhængig af den valgte regnskabspraksis vil der ofte være væsentlige justeringer i værdien af foreningens ejendom og prioritetsgælden.

"Andre reserver" i årsregnskabet balance omfatter reserve til vedligeholdelse af foreningens ejendom samt reserve til imødegåelse af værdiforringelse af ejendommen. I henhold til vedtægternes § 20 indgår disse reserver ikke i beregningen af andelsværdien.

RESULTATOPGØRELSE
1. JANUAR - 31. DECEMBER 2024

	2024	Budget 2024 (ej revideret)	2023
Indtægter, andelshavere	1.337.256	1.337.256	1.337.256
1 Øvrige indtægter	8.500	2.500	7.170
Indtægter i alt	1.345.756	1.339.756	1.344.426
2 Ejendomsskat og forsikringer	-82.129	-88.600	-85.809
3 Forbrugsafgifter	-104.793	-112.000	-89.543
4 Vedligeholdelse, løbende	-195.017	-190.000	-117.495
5 Vedligeholdelse, genopretning og renovering	-480.436	-495.000	0
6 Administrationsomkostninger	-49.184	-45.000	-40.806
7 Øvrige foreningsomkostninger	-27.129	-35.200	-40.268
8 Afskrivninger m.v.	-6.399	-13.900	-10.678
Omkostninger i alt	-945.087	-979.700	-384.599
Resultat før finansielle poster	400.669	360.056	959.827
Finansielle indtægter	24.934	18.000	15.095
9 Finansielle omkostninger	-286.377	-289.000	-292.453
Finansiering i alt	-261.443	-271.000	-277.358
Årets resultat	139.226	89.056	682.469
Forslag til resultatdisponering:			
Hensættelse til udskiftning af varmekilde	100.000	100.000	100.000
Ekstraordinær hensættelse til vedligeholdelse	0	0	170.000
Anvendelse af hensættelser	-430.000	-430.000	0
Overført til "Overført resultat m.v.":			
Overført restandel af årets resultat	469.226	419.056	412.469
Resultatdisponering i alt	139.226	89.056	682.469
Likviditetsresultat:			
Årets resultat	139.226	89.056	682.469
Betalte prioritetsafdrag	-104.849	-404.849	-399.515
Afskrivning driftsmidler mv.	6.399	13.900	10.678
Likviditetsresultat i alt	-259.224	-301.893	293.632

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2024

AKTIVER

		2024	2023
	Ejendommen Højen I, matr.nr. 13as, Slots Bjergby By. (Offentlig ejendomsvurdering 1/10 2020 kr. 27.500.000)	28.879.185	28.879.185
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	0	6.400
	Materielle anlægsaktiver i alt	28.879.185	28.885.585
	Anlægsaktiver	28.879.185	28.885.585
	Fælleshus, Vort indestående	8.669	5.242
10	Andre tilgodehavender	38.054	131.505
	Periodeafgrænsningsposter	48.719	47.658
	Tilgodehavender i alt	95.442	184.405
11	Likvide beholdninger	2.500.043	2.724.860
	Omsætningsaktiver	2.595.485	2.909.265
	AKTIVER	31.474.670	31.794.850

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2024

PASSIVER

	2024	2023
Andelsindskud	7.164.000	7.164.000
Overført resultat m.v.	4.368.479	3.899.253
	<u>11.532.479</u>	<u>11.063.253</u>
Andre reserver (jf. forslag til generalforsamlingsbeslutning)		
Reserveret til udskiftning af varmekilde	650.000	550.000
Reserveret til vedligeholdelse af ejendom	951.393	1.381.393
	<u>1.601.393</u>	<u>1.931.393</u>
Andre reserver i alt	1.601.393	1.931.393
Egenkapital	13.133.872	12.994.646
12 Prioritetsgæld	17.841.005	18.251.259
	<u>17.841.005</u>	<u>18.251.259</u>
Langfristede gældsforpligtelser i alt	17.841.005	18.251.259
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser	410.254	404.849
Vandafgift, opkrævet a conto	20.200	117.453
Skyldige omkostninger	69.339	26.643
	<u>499.793</u>	<u>548.945</u>
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	499.793	548.945
Gældsforpligtelser	18.340.798	18.800.204
PASSIVER	31.474.670	31.794.850
13 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
14 Beregning af andelsværdi		
15 Fastfrysning af ejendomsværdien		
16 Nøgleoplysninger		

EGENKAPITALOPGØRELSE

	2024	2023
<i>Andelsindskud</i>		
Andelsindskud	7.164.000	7.164.000
Andelsindskud	7.164.000	7.164.000
<i>Overført resultat m.v.</i>		
Overført fra tidligere år	3.899.253	3.486.784
Årets resultat, jf. resultatdisponeringen	469.226	412.469
Overført resultat m.v.	4.368.479	3.899.253
Egenkapital før andre reserver	11.532.479	11.063.253
<i>Reserveret til udskiftning af varmekilde</i>		
Hensættelse til udskiftning af fremtidige varmekilder	550.000	450.000
Årets hensættelse	100.000	100.000
Reserveret til udskiftning af varmekilde	650.000	550.000
<i>Reserveret til vedligeholdelse af ejendom</i>		
Hensat til større vedligeholdelse	1.381.393	1.211.393
Årets hensættelse	0	170.000
Årets frigivelse	-430.000	0
Reserveret til vedligeholdelse af ejendom	951.393	1.381.393
EGENKAPITAL	13.133.872	12.994.646

NOTER

	2024	Budget 2024 (ej revideret)	2023
1 Øvrige indtægter			
Gebyr ved handel af andele	2.500	2.500	7.500
Manglende fremmøde, arbejdsdag	6.000	0	-330
	<u>8.500</u>	<u>2.500</u>	<u>7.170</u>
2 Ejendomsskat og forsikringer			
Ejendomsskat	40.571	40.600	39.465
Forsikringer	41.558	48.000	46.344
	<u>82.129</u>	<u>88.600</u>	<u>85.809</u>
3 Forbrugsafgifter			
Renovation	105.983	106.000	92.465
Vanddifferentier	-1.190	6.000	-2.922
	<u>104.793</u>	<u>112.000</u>	<u>89.543</u>
4 Vedligeholdelse, løbende			
Vedligeholdelse bygninger	11.451	0	32.449
Reparation af bygninger, kloak mv.	794	30.000	0
Vedligeholdelse af havearealer	13.507	19.000	24.416
Vejbelysning	11.715	20.000	12.995
Ladestandere	25.000	25.000	0
Snerydning	24.272	30.000	32.170
Gas anlæg serviceaftale	41.580	30.000	0
Gas anlæg reparation mv.	53.693	20.000	0
Reparation og vedligeholdelse, maskiner	3.480	10.000	11.880
Småanskaffelser	6.614	5.000	3.585
Vedligeholdelse, maling mv.	2.911	1.000	0
	<u>195.017</u>	<u>190.000</u>	<u>117.495</u>

NOTER

	2024	Budget 2024 (ej revideret)	2023
5 Vedligeholdelse, genopretning og renovering			
Facadebeklædning og stormkrog	480.436	495.000	0
	<u>480.436</u>	<u>495.000</u>	<u>0</u>
6 Administrationsomkostninger			
Kontorartikler	5.089	2.000	1.741
Hjemmeside	3.274	4.000	3.274
Bankgebyrer	4.658	1.500	1.370
Gebyr betalingsservice	4.432	4.500	3.971
Revision og regnskabsmæssig assistance	24.049	24.000	23.075
Juridisk rådgivning	7.682	9.000	7.375
	<u>49.184</u>	<u>45.000</u>	<u>40.806</u>
7 Øvrige foreningsomkostninger			
Omkostningsgodtgørelse bestyrelsen	8.450	9.200	8.450
Andel af fælleshus	5.161	12.000	10.570
Mødeomkostninger	5.841	6.000	14.413
Gaver og blomster	2.049	2.000	1.447
Kontingent ABF	5.628	6.000	5.388
	<u>27.129</u>	<u>35.200</u>	<u>40.268</u>
8 Afskrivninger m.v.			
Afskrivninger hegn og redskabsskur	0	4.500	4.278
Afskrivninger græsslåmaskine	6.399	6.400	6.400
Afskrivninger postkasser	0	3.000	0
	<u>6.399</u>	<u>13.900</u>	<u>10.678</u>

NOTER

	2024	Budget 2024 (ej revideret)	2023
9 Finansielle omkostninger			
Renteudgifter, Realkredit Danmark	286.377	289.000	292.453
	<u>286.377</u>	<u>289.000</u>	<u>292.453</u>
		2024	2023
10 Andre tilgodehavender			
Debitorer	5.347	0	
Vandafregning, årsopgørelse	8.596	8.241	
Áconto opkrævning	0	96.952	
Vand, áconto opkrævning	24.111	26.312	
	<u>38.054</u>	<u>131.505</u>	
11 Likvide beholdninger			
Danske Bank	771.978	1.020.178	
Arbejdernes Landsbank	507.439	503.172	
Arbejdernes Landsbank	1.220.626	1.201.510	
	<u>2.500.043</u>	<u>2.724.860</u>	

NOTER

	2024	2023
12 Prioritetsgæld		
Realkredit Danmark, Kontantlån, Lån 002	13.229.259	13.634.108
Realkredit Danmark, Flexlån, Lån 001	5.022.000	5.022.000
Overført til kortfristet gæld	-410.254	-404.849
	<u>17.841.005</u>	<u>18.251.259</u>

Informationer om indregnede lån:

Realkredit Danmark 001, FlexLån. Hovedstol kr. 5.022.000, inkonvertibelt. Pålydende rente 0,1932% p.a. Restløbetid 27 år. Næste års afdrag udgør kr. 0.

Realkredit Danmark 002, Kontantlån. Hovedstol kr. 14.430.000. Pålydende rente 1%. Effektiv rente 1,3284% p.a. Restløbetid 27 år. Næste års afdrag udgør kr. 410.254.

13 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for kredit til realkreditinstitutter kr. 19.452.000, med en restgæld på kr. 18.251.259 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør kr. 28.879.185.

Hæftelsesforhold

Foreningens medlemmer hæfter alene for foreningens forpligtelser med deres indskud. Hæftelsesforhold er ligeledes oplyst i nøgleoplysninger, E1 og E2.

Afgivne garantier

Der er ikke stillet sikkerhed for andelshaverne.

Fremtidige vedligeholdelsesplaner

Andelsboligforeningen har ikke planer om større vedligeholdelsesarbejder i det kommende år.

NOTER

14 Beregning af andelsværdi

Bestyrelsen foreslår nedenstående værdiansættelse i henhold til andelsboligforeningslovens § 5, stk. 2 litra a (kostpris) samt foreningens vedtægter:

Beregning efter litra a, anskaffelsessum	<u>11.532.479</u>
--	-------------------

	Oprindelig anskaffel- sessum pr. andel	Oprindelig anskaffel- sessum i alt	Litra a pr andel	Litra a i alt
Maksimal værdi pr. andel (87 kvm) 6 stk.	261.000	1.566.000	420.153	2.520.919
Maksimal værdi pr. andel (95 kvm) 6 stk.	285.000	1.710.000	458.788	2.752.727
Maksimal værdi pr. andel (108 kvm) 12 stk.	324.000	3.888.000	521.569	6.258.833
		<u>7.164.000</u>		<u>11.532.479</u>

Værdi pr. indskudt andelskrone	<u>1,61</u>
--------------------------------	-------------

Seneste værdi pr. indskudt andelskrone vedtaget på generalforsamling 24/4 2024	<u>1,54</u>
--	-------------

15 Fastfrysning af ejendomsværdien

Andelsboliglovens § 5, stk. 3 giver andelsboligforeningen mulighed for at fastfryse ejendommens værdi til brug for beregning af andelsværdien på baggrund af enten:

- Seneste valuarvurdering foretaget før den 1. juli 2020
- Seneste offentlige vurdering foretaget før den 1. juli 2020

Andelsboligforeningen har valgt at anvende seneste offentlige ejendomsvurdering før 1. juli 2020 til at fastfryse ejendommens værdi hvis foreningen på et tidspunkt ændrer værdiansættelsesprincip.

NOTER

16 Nøgleoplysninger

Oplysninger i skemaet er opgjort pr.	31/12 2024
1 Grundlæggende oplysninger om andelsboligforeningen	
Oplysningerne i afsnit 1-3 samt P og R i afsnit 4 er opgjort pr.	31/12 2024
Låneoplysninger i afsnit 4 (undtagen P og R) er opgjort pr.	31/12 2024
Seneste regnskabsperiode	1/1 – 31/12 2024

B		Antal	BBR Areal m ²
B1	Andelsboliger	24	2.388
B2	Erhvervsandele	0	
B3	Boliglejemål	0	
B4	Erhvervslejemål	0	
B5	Øvrige lejemål, kældre, garager mv.	0	
B6	I alt	24	2.388

C	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:				

D		
D1	Foreningen stiftelsesår	2003
D2	Ejendommens opførelsesår	2003

E		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:		

NOTER

16 Nøgleoplysninger, fortsat

1 Grundlæggende oplysninger om andelsboligforeningen, fortsat					
F	Sæt kryds	Anskaffelses- prisen	Valuar- vurdering	Offentlig vurdering	Indekseret offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien	x			
			Ja	Nej	
F1a	Er vurderingen fastholdt pr. 1. juli 2020		x		
			Kr.	Gennemsnit kr.pr.m ²	
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip		28.879.185	12.093	
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver		1.601.393	671	
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi			5,5%	

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

2 Andelsboligforeningens drift, herunder udlejningsvirksomhed		
H		Gennemsnit kr. pr. andels-m ² pr. år
H1	Boligafgift	560
H2	Erhvervslejeindtægter	
H3	Boliglejeindtægter	

J		Forrige år	Sidste år	I år
J1	Årets overskud (før afdrag), gennemsnit kr. pr. andels-m ² (sidste 3 år)	225	285	58

NOTER

16 Nøgleoplysninger, fortsat

2	Andelsboligforeningens drift, herunder udlejningsvirksomhed, fortsat	
K		Gennemsnit kr. pr. andels-m ²
K1	Andelsværdi	4.829
K2	Gæld - omsætningsaktiver	6.594
K3	Teknisk andelsværdi	11.423

	Forklaring på udregning	Vedligehold (hhv. løbende genopretning og renovering) jf. resultatopgørelsen divideret med det samlede areal ultimo året (B6)		
M		2022 kr. pr. m ²	2023 kr. pr. m ²	2024 kr. pr. m ²
M1	Vedligeholdelse løbende	88	49	82
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	0	0	201
M3	Vedligeholdelse i alt	88	49	283

	Forklaring på udregning	Regnskabsmæssig værdi af ejendommen (jf. balancen) – gældsforpligtelser i alt (jf. balancen) divideret med den regnskabsmæssige værdi af ejendommen (jf. balancen) ganget med 100%
P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	36,49%

	Forklaring på udregning	Årets afdrag divideret med andelsboligernes areal på balancedagen (B1)		
R		2022 kr. pr. m ²	2023 kr. pr. m ²	2024 kr. pr. m ²
	Årets afdrag pr. andels-m ² de sidste tre år	166	167	170