

Andelsboligforeningen Blikfanget

Blikfanget 1-17, 3460 Birkerød
CVR-nr. 29 58 91 00

Årsrapport for 2024

Andelsboligforeningsoplysninger m.v.	3
Bestyrelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	5 - 7
Resultatopgørelse	8
Balance	9 - 10
Egenkapitalopgørelse	11
Noter	12 - 26

Andelsboligforeningen

Andelsboligforeningen Blikfanget
Blikfanget 1-17
3460 Birkerød
Matr.nr. Hestkøb, Bistrup 1bi
Hjemsted: Birkerød
CVR-nr.: 29 58 91 00
Regnskabsår: 01.01 - 31.12

Bestyrelse

Karin Marcussen, formand
Henrik Als
Inger Forbes
Pia Kølle
Lars Køie
Anne Marie Kastrup

Revision

Beierholm
Godkendt Revisionspartnerselskab

Pengeinstitut

Nordea Danmark

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.24 - 31.12.24 for Andelsboligforeningen Blikfanget.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligloven samt andelsboligforeningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.24 og resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.24 - 31.12.24.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Birkerød, den 25. marts 2025

Bestyrelse



Karin Marcussen
Formand



Henrik Als



Inger Forbes



Pia Kølle



Lars Køie



Anne Marie Kastrup

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til medlemmerne i Andelsboligforeningen Blikfanget

Konklusion med forbehold

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Blikfanget for regnskabsåret 01.01.24 - 31.12.24, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven, andelsboligloven samt andelsboligforeningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet, bortset fra indvirkningen af det forhold, der er beskrevet i afsnittet "Grundlag for konklusion med forbehold", giver et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.24 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.24 - 31.12.24 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligloven samt andelsboligforeningens vedtægter.

Grundlag for konklusion med forbehold

Foreningens ejendom er i balancen indregnet til dagsværdien 31. december 2023 i henhold til valuarvurdering af 31. december 2023. Det er vores opfattelse, at denne valuarvurdering ikke nødvendigvis er udtryk for dagsværdien pr. 31. december 2024. Da der ikke er indhentet aktuel dagsværdivurdering har det ikke været muligt, at opgøre indvirkningen på årsregnskabet.

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 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 med forbehold.

Fremhævelse af forhold vedrørende revisionen

Andelsboligforeningen har medtaget budgettal som sammenligningstal i resultatopgørelse og tilhørende noter. Disse budgettal har, som det også fremgår af resultatopgørelse og tilhørende noter, ikke været underlagt revision, hvorfor vi ikke udtrykker nogen sikkerhed herom.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligloven samt andelsboligforeningens 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.

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, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usik-

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

kerhed 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.

Køge, den 25. marts 2025

Beierholm

Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 89 54 68

Allan Østergaard Jørgensen

Statsaut. revisor
MNE-nr. mne24622

Resultatopgørelse

Note	2024 DKK	Ikke revideret budget		2023 DKK
		2024 DKK	2025 DKK	
1 Boligafgift	1.239.192	1.239.152	1.239.200	1.138.608
2 Øvrige indtægter	256.738	282.924	248.000	165.678
Indtægter i alt	1.495.930	1.522.076	1.487.200	1.304.286
3 Vedligeholdelse, løbende	-352.997	-412.000	-427.000	-590.755
4 Ejendomsskat og forsikringer	-285.995	-280.000	-305.100	-265.459
5 Forbrugsafgifter	-358.251	-398.825	-384.000	-370.446
6 Renholdelse	-3.320	-3.500	-4.000	-3.192
7 Administrationsomkostninger	-50.392	-51.500	-53.000	-36.774
8 Foreningsomkostninger	-155.131	-169.380	-181.000	-157.748
Omkostninger i alt	-1.206.086	-1.315.205	-1.354.100	-1.424.374
Resultat før af- og nedskrivninger	289.844	206.871	133.100	-120.088
Resultat før finansielle poster	289.844	206.871	133.100	-120.088
9 Finansielle indtægter	102	0	0	0
10 Finansielle omkostninger	-61.257	-62.500	-60.000	-63.293
Finansielle poster i alt	-61.155	-62.500	-60.000	-63.293
Årets resultat	228.689	144.371	73.100	-183.381

Forslag til resultatdisponering

Overført til "Andre reserver":

Overført fra reserver vedligeholdelse af

ejendommen	0	0	0	-181.215
Anvendt af reserve til aktivitet	-10.244	-3.380	0	-18.123
Overført til "Andre reserver" i alt	-10.244	-3.380	0	-199.338

Overført til "Overført resultat":

Afdrag på gæld til kreditinstitutter (ordinære afdrag)

	124.358	124.000	125.800	123.001
Overført restandel af årets resultat	114.575	23.751	-52.700	-107.044
Overført til "Overført resultat" i alt	238.933	147.751	73.100	15.957

I alt	228.689	144.371	73.100	-183.381
--------------	----------------	----------------	---------------	-----------------

AKTIVER		31.12.24	31.12.23
Note		DKK	DKK
11	Ejendom	39.500.000	39.500.000
	Materielle anlægsaktiver i alt	39.500.000	39.500.000
	Anlægsaktiver i alt	39.500.000	39.500.000
12	Andre tilgodehavender	0	29.026
	Periodeafgrænsningsposter	13.177	14.206
	Tilgodehavender i alt	13.177	43.232
13	Likvide beholdninger	321.461	227.321
	Omsætningsaktiver i alt	334.638	270.553
	Aktiver i alt	39.834.638	39.770.553

Balance

PASSIVER		31.12.24	31.12.23
Note		DKK	DKK
	Indskudskapital	3.741.862	3.741.862
	Reserve for opskrivninger	21.987.478	21.987.478
	Overført resultat	8.325.354	7.364.847
	Egenkapital før andre reserver	34.054.694	33.094.187
14	Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendommen	2.100.000	2.821.574
15	Andre reserver der fremmer det sociale fællesskab	4.403	14.647
	Andre reserver i alt	2.104.403	2.836.221
	Egenkapital i alt	36.159.097	35.930.408
16	Gæld til realkreditinstitutter	3.512.207	3.637.937
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	3.512.207	3.637.937
16	Gæld til realkreditinstitutter	125.730	124.358
17	Leverandører af varer og tjenesteydelser	37.604	52.983
18	Anden gæld	0	24.867
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	163.334	202.208
	Gældsforpligtelser i alt	3.675.541	3.840.145
	Passiver i alt	39.834.638	39.770.553
19	Eventualforpligtelser		
20	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
21	Beregning af andelsværdi		
22	Fordeling af andelsværdi m.v.		
23	Lovkrævede nøgleoplysninger om foreningens økonomi og supplerende nøgletal		

Egenkapitalopgørelse

	Indskuds- kapital	Reserve for opskriv- ninger	Overført resultat	Andelskron e (egenkapi tal uden reserver)	Reserveret til		Andre til	Egenkapital i alt
					imødegåels e af	Reserveret til		
					værdiforin gelse af	vedligehold else af	reserver der fremmer	det sociale fællesskab
Beløb i DKK					n	n	n	i alt
Egenkapitalopgørelse for 01.01.23 - 31.12.23								
Saldo pr. 01.01.23	3.741.862	21.487.478	7.348.891	32.578.231	2.821.574	181.215	32.770	35.613.790
Regulering, opskrivning af ejendom	0	500.000	0	500.000	0	0	0	500.000
Årets resultat	0	0	15.956	15.956	0	-181.215	-18.123	-183.382
Saldo pr. 31.12.23	3.741.862	21.987.478	7.364.847	33.094.187	2.821.574	0	14.647	35.930.408
Egenkapitalopgørelse for 01.01.24 - 31.12.24								
Saldo pr. 01.01.24	3.741.862	21.987.478	7.364.847	33.094.187	2.821.574	0	14.647	35.930.408
Regulering andre reserver	0	0	721.574	721.574	-721.574	0	0	0
Årets resultat	0	0	238.933	238.933	0	0	-10.244	228.689
Saldo pr. 31.12.24	3.741.862	21.987.478	8.325.354	34.054.694	2.100.000	0	4.403	36.159.097

		Ikke revideret budget	Ikke revideret budget	
	2024	2024	2025	2023
	DKK	DKK	DKK	DKK

1. Boligafgift

Boligafgift - medlemmer	1.239.192	1.239.152	1.239.200	1.138.608
I alt	1.239.192	1.239.152	1.239.200	1.138.608

2. Øvrige indtægter

Aconto vand, varme, vask og ellader	256.738	282.924	248.000	165.678
I alt	256.738	282.924	248.000	165.678

3. Vedligeholdelse, løbende

Huse udvendigt	0	5.000	5.000	247
Drift af vaskeri	9.553	12.000	12.000	21.242
Tag og facade	20.864	0	0	0
Huse indvendigt	0	5.000	5.000	624
Tømrer	62.450	0	0	0
Varmeanlæg	5.203	10.000	10.000	0
Fælleshus indkøb	4.088	10.000	10.000	9.442
Fælleshus udvendigt	6.369	5.000	6.000	1.185
Fælleshus indvendig	44.685	50.000	50.000	49.226
Fælles gårdanlæg	23.695	25.000	25.000	17.296
Fuger reparationer	59.882	0	0	0
Andre vedligeholdelsesomkostninger 6	2.021	5.000	4.000	0
El ladestolper	9.816	0	0	0
Blå brædder	94.777	0	0	0
Andre vedligeholdelsesomkostninger	9.594	0	0	491.493
Budget	0	285.000	300.000	0
I alt	352.997	412.000	427.000	590.755

		Ikke revideret budget	Ikke revideret budget	
	2024	2024	2025	2023
	DKK	DKK	DKK	DKK

4. Ejendomsskat og forsikringer

Ejendomsskatter	244.788	245.000	263.100	238.417
Forsikringer	41.207	35.000	42.000	27.042
I alt	285.995	280.000	305.100	265.459

5. Forbrugsafgifter

Renovation	80.825	80.825	64.000	54.757
Vandafgift	65.971	70.000	70.000	68.205
Gas	-14.963	3.000	0	26.270
Fjernvarme	171.770	155.000	180.000	152.003
Elforbrug udendørsbelysning	20.261	20.000	25.000	19.990
Elforbrug ladestander	13.588	30.000	20.000	27.872
Elforbrug fællesarealer	20.799	40.000	25.000	21.349
I alt	358.251	398.825	384.000	370.446

6. Renholdelse

Vinduespolering	3.320	3.500	4.000	3.192
I alt	3.320	3.500	4.000	3.192

		Ikke revideret budget	Ikke revideret budget	
	2024	2024	2025	2023
	DKK	DKK	DKK	DKK
7. Administrationsomkostninger				
Kontorartikler	0	500	500	0
Bestyrelsesmøder og andre møder	943	2.000	2.000	599
Revision og regnskabsmæssig assistance	26.375	25.000	27.000	27.000
Revision, rest tidl. år	-1.375	0	0	840
Advokathonorar	0	1.000	0	0
Gebyrer	3.096	3.000	3.500	2.397
Regnskabsassistance afstemning af bank	7.250	0	0	0
Andre administrationsudgifter, edb	3.859	5.000	5.000	3.615
Tilskud til kurser og fester	10.244	15.000	15.000	2.323
I alt	50.392	51.500	53.000	36.774

8. Foreningsomkostninger

Nye anlæg	68.765	70.000	70.000	27.288
Valuarvurdering	0	13.000	15.000	25.000
TV og internet, fælleshus	8.986	18.000	15.000	16.319
Arbejdsweekend	16.531	16.000	17.000	15.447
Kabel-tv	52.325	40.000	55.000	45.476
ABF kontingent	3.872	4.000	4.000	3.712
Diverse, vedligeholdelsesplan, hjertestarter	4.652	5.000	5.000	3.494
Arvearrangementer	0	3.380	0	18.123
Repræsentation, blomster og gaver	0	0	0	262
Øvrige omkostninger	0	0	0	2.627
I alt	155.131	169.380	181.000	157.748

9. Finansielle indtægter

Renter, bankkonto	102	0	0	0
I alt	102	0	0	0

		Ikke revideret budget	Ikke revideret budget	
	2024	2024	2025	2023
	DKK	DKK	DKK	DKK

10. Finansielle omkostninger

Prioritetsrenter og bidrag	61.257	62.500	60.000	63.293
I alt	61.257	62.500	60.000	63.293

	31.12.24	31.12.23
	DKK	DKK

11. Ejendom

Kostpris pr. 01.01	17.512.522	17.512.522
Kostpris pr. 31.12.24	17.512.522	17.512.522
Opskrivninger pr. 01.01	21.987.478	21.487.478
Opskrivninger i året	0	500.000
Opskrivninger pr. 31.12.24	21.987.478	21.987.478
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.24	39.500.000	39.500.000
Offentlige ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2020	25.500.000	25.500.000

Foreningens ejendom er indregnet til dagsværdi pr. 31. december 2023 på baggrund af en valuarvurdering af 31. december 2023 af ejendomsmægler og valuar Emil Ellekilde.

Valuarvurderingen er baseret på en afkastsats på 2,95% ved anvendelse af en DCF-model + inflation på 2,0%.

Afkastkravet svarer til det forrentningskrav, en køber ville stille til ejendommens afkast. Jo højere krav der stilles til afkastet, jo lavere bliver ejendommens dagsværdi. Afkastkravet er fastlagt under hensyntagen til ejendommens beliggenhed, alder og vedligeholdelsesstand.

	31.12.24 DKK	31.12.23 DKK
--	-----------------	-----------------

12. Andre tilgodehavender

Andre tilgodehavender (Andel energi, Norfors mvm)	0	29.026
---	---	--------

13. Likvide beholdninger

Beløb i DKK	Indestående 31.12.24	Indestående 31.12.23
Nordea, driftskonto	71.359	227.321
Nordea, opsparing	250.102	0
I alt	321.461	227.321

14. Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendommen

Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendommen pr. 01.01	2.821.574	2.821.574
Regulering andre reserver	-721.574	0
Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendommen pr. 31.12.24	2.100.000	2.821.574

15. Andre reserver der fremmer det sociale fællesskab

Andre reserver der fremmer det sociale fællesskab pr. 01.01	14.647	32.770
Overført resultat	-10.244	-18.123
Andre reserver der fremmer det sociale fællesskab pr. 31.12.24	4.403	14.647

Noter

16. Gæld til kreditinstitutter

Beløb i DKK	Hovedstol	Kurs	Rest-løbetid	Rente % p.a.	Renter og bidrag 2024	Betalte afdrag i året	Regnskabs-	
							Kursværdi	mæssig værdi
							31.12.24	31.12.24
Nordea Kredit lån 1169620. Kontantlån, oprindeligt 4.217.000 kr.								
	4.217.000	82,20	25 år	1,098565%	61.257	124.358	3.026.447	3.637.937
Kontantlånsrente 1,0 % p.a. Lånet er konvertibelt og optages derfor i årsrapporten til maks kurs 100. Annuitetslån med afdrag.								
Gæld til realkreditinstitutter i alt					61.257	124.358	3.026.447	3.637.937

Beløb i DKK	Regnskabs-mæssig værdi 31.12.24	Kortfristet gæld	Langfristet gæld	Restgæld efter 5 år

Fordeling mellem langfristet og kortfristet gæld:

Gæld til realkreditinstitutter	3.637.937	125.730	3.512.207	2.995.263
I alt	3.637.937	125.730	3.512.207	2.995.263

	31.12.24 DKK	31.12.23 DKK
--	-----------------	-----------------

17. Leverandører af varer og tjenesteydelser

Kreditører	3.979	25.983
Revisor	33.625	27.000
I alt	37.604	52.983

18. Anden gæld

Øvrig anden, vand, vask, varme og watt.	0	24.867
Øvrig anden gæld i alt	0	24.867
Anden gæld, kortfristet i alt	0	24.867

19. Eventualforpligtelser

Andelsboligforeningens medlemmer hæfter alene for andelsboligforeningens forpligtelser med deres indskud.

Modtaget støtte til etablering af andelsboligforeningen

Foreningen har modtaget støtte fra kommune/staten til etablering af andelsboligforeningen.

Efter § 160 k i lov om almene boliger m.v. kan t.DKK 5.626 kræves tilbagebetalt ved salg af andelsboligforeningens ejendom eller ved sammenlægning med en anden andelsboligforening.

Bestyrelsesansvarsforsikring

I henhold til vedtægternes § 29, stk. 5 oplyses, at forsikringssummen for den tegnede bestyrelsesansvarsforsikring. Forsikringssum er 1.000.000 kr. (indeksreguleres ikke) for formuetab pr. forsikringsår maks. pr. formuetab 500.000 kr. (indeksreguleres ikke).

Selvrisiko: Forsikringstageren bærer selv 10 % af ethvert formuetab, dog mindst 1.000 kr. (indeksreguleres ikke) og højst 5.000 kr. (indeksreguleres ikke).

20. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Der er tinglyst realkreditpantebreve, der giver pant i foreningens ejendom. Realkreditpantebrevene ligger til sikkerhed for realkreditforeningen for prioritetsgæld med oprindelig hovedstol t.DKK 4.217.

Foreningen har ikke stillet garanti for andelshavernes køb af andele.

21. Beregning af andelsværdi

Bestyrelsen foreslår følgende værdiansættelse i henhold til andelsboligloven § 5, stk. 2, litra b, (den kontante handelsværdi som udlejningsejendom jf. valuarvurdering):

	31.12.24 DKK	31.12.23 DKK
Foreningens egenkapital før andre reserver	34.054.694	33.094.187
Gæld til kreditinstitutter inkl. renteswaps, regnskabsmæssig værdi	3.637.937	3.762.295
Gæld til kreditinstitutter inkl. renteswaps, kursværdi	-3.026.447	-3.036.831
Korrektioner i henhold til andelsboligloven i alt	611.490	725.464
Samlet andelsværdi	34.666.184	33.819.651
Den samlede indskudskapital udgør i alt	3.741.862	3.741.862
Værdi pr. indskudt andelskrone	9,26	9,04
Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning (vedtaget på generalforsamlingen d. 25.04.24)	9,04	

Valuarvurdering gældende 42 måneder

Den under note 12 omtalte valuarvurdering er gældende indtil 30. juni 2027 og kan dermed anvendes som grundlag for andelskroneberegningen til og med årsrapporten 2025.

22. Fordeling af andelsværdi m.v.

Fordeling af andelsværdien på typer af andele:

Type	Beskrivelse	Antal andele	Indskud pr. andelstype DKK	Indskud i alt DKK	Andelsværdi pr. andels- type	Andelsværdi i alt
		2	160.475	320.950	1.486.708	2.973.416
		4	193.708	774.832	1.794.592	7.178.368
		4	246.374	985.496	2.282.512	9.130.048
		5	270.637	1.353.185	2.507.295	12.536.475
		1	307.398	307.398	2.847.864	2.847.864
	Afrunding	0	0	0	0	13
	I alt	16	1.178.592	3.741.861	10.918.971	34.666.184

23. Lovkrævede nøgleoplysninger om foreningens økonomi og supplerende nøgletal*Lovkrævede nøgleoplysninger om foreningens økonomi*

Nøgleoplysninger om foreningens økonomi, jf. bekendtgørelse om oplysningspligt ved salg af andelsboliger, § 3 (bilag 1):

		Antal	BBR-areal, kvm		
		31.12.24	31.12.24	31.12.23	31.12.22
B1	Andelsboliger	16	1.521	1.521	1.521
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.)	1	150	150	150
B6	Andelsboliger i alt	17	1.671	1.671	1.671

C1 Benyttet fordelingstal ved opgørelse af andelskroneværdien:
Det oprindelige indskud

C2 Benyttet fordelingstal ved opgørelse af boligafgift:
Det oprindelige indskud

C3 Hvis andet, beskrives fordelingsnøglen her:

D1 Foreningens stiftelsesår:
1987

D2 Ejendommens opførelsesår:
1990

		Ja	Nej
E1	Hæfter andelshaverne for mere end deres indskud?		X
E2	Hvis ja, beskriv hvilken hæftelse der er i foreningen:		
F1	Anvendt vurderingsprincip for foreningens ejendom til beregning af andelsværdien: Valuarvurdering.		
F1A	Er vurderingen fastholdt fra før 1. juli 2020?		X

		DKK pr. kvm	
		31.12.24	31.12.23
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip, jf. note 21	39.500.000	39.500.000
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	2.104.403	2.836.221
		31.12.24	31.12.23
F4	Generalforsamlingsbestemte reserver i procent af ejendomsværdi	5	7
P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi):		
	Ejendommens regnskabsmæssige værdi (jf. balancen) – gældsforpligtelser i alt (jf. balancen) divideret med ejendommens regnskabsmæssige værdi (jf. balancen) x 100%	91	90
		Ja	Nej
G1	Har foreningen modtaget offentlige tilskud, som skal tilbagebetales ved foreningens opløsning?	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
		Gns. indtægt (uden fradrag for tomgang, tab m.v.)	DKK pr. andelskvm pr. år
		2024	2023
Indtægtsart:			
H1	Boligafgift	1.239.192	1.138.608
H2	Erhvervslejeindtægter	0	0
H3	Boliglejeindtægter	0	0

23. Lovkrævede nøgleoplysninger om foreningens økonomi og supplerende nøgletal - fortsat -

Beløb i DKK	DKK pr. andelskvm	
	31.12.24	31.12.23

Værdier på balancedagen/andelsboligernes areal på balancedagen
(B1 + B2):

K1	Andelsværdi	22.792	22.235
K2	Gældsforpligtelser – omsætningsaktiver	2.197	2.347
K3	Teknisk andelsværdi (K1 + K2)	24.989	24.582

Beløb i DKK	DKK pr. andelskvm		
	2024	2023	2022

Værdier for regnskabsåret/andelsboligernes areal på
balancedagen (B1+B2):

J	Årets resultat	150	-121	-169
R	Årets afdrag	82	81	80

Beløb i DKK	DKK pr. kvm		
	2024	2023	2022

Vedligeholdelse/ejendommens samlede areal på
balancedagen (B6):

M1	Vedligeholdelse, løbende	211	354	68
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	0	0	239
M3	Vedligeholdelse i alt	211	354	307

24. Anvendt regnskabspraksis

GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med bestemmelserne i årsregnskabsloven for regnskabsklasse A, andelsboligloven samt foreningens vedtægter.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående år.

RESULTATOPGØRELSEN

Opstillingsform

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

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

Boligafgifter, lejeindtægter m.v.

Boligafgifter og lejeindtægter, der vedrører regnskabsperioden, er indtægtsført i resultatopgørelsen.

Omkostninger

Omkostninger, der vedrører regnskabsperioden, indgår i resultatopgørelsen.

Finansielle poster

Under finansielle poster indregnes renteindtægter og renteomkostninger, herunder renter vedrørende renteswapaftaler og renter vedrørende ombygningslån, samt gevinster og tab på værdipapirer og kapitalandele.

Amortisering af kurstab og låneomkostninger vedrørende optagelse af lån indregnes løbende som finansiell omkostning.

24. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -**Resultatdisponering**

Under resultatdisponering indgår bestyrelsens forslag til disponering af regnskabsperiodens resultat, herunder eventuelle forslag om overførsel til "Andre reserver", f.eks. reservation af beløb til dækning af fremtidige vedligeholdelsesomkostninger på foreningens ejendom. Forslag om overførsel af beløb til "Overført resultat m.v." er alene specificeret af hensyn til at kunne vurdere, hvorvidt den opkrævede boligafgift er tilstrækkelig til at dække betalte prioritetsafdrag med fradrag af ikke likvide omkostninger (regnskabsmæssige afskrivninger, amortisering af kurstab, indeksregulering vedrørende indeksslån m.v.).

BALANCEN**Ejendom**

Ejendommen indregnes på anskaffelsestidspunktet til kostpris. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil ejendommen er klar til brug, samt efterfølgende forbedringer.

Ejendommen måles efterfølgende i balancen til dagsværdi på grundlag af en ekstern valuarvurdering. Opskrivninger til dagsværdi føres direkte på egenkapitalen under "Reserve for opskrivninger". Der afskrives ikke på ejendommen.

Opskrivninger tilbageføres i det omfang, ejendommens dagsværdi falder. I tilfælde hvor dagsværdien er lavere end den historiske kostpris, nedskrives ejendommen til denne lavere dagsværdi. Den del af nedskrivningen, der ikke kan rummes i opskrivningsreserven, indregnes i resultatopgørelsen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til nominel værdi med fradrag for skønnede tabsrisici efter en individuel vurdering.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, der er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti samt kontante beholdninger.

24. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Andre reserver

Andre reserver er indregnet med det beløb, der stilles forslag om på foreningens ordinære generalforsamling.

Reguleringer af andre reserver indregnes på egenkapitalen.

Egenkapital

Egenkapital i alt udgøres af egenkapital med tillæg af andre reserver.

Gældsforpligtelser

Prioritetsgæld måles til nominel værdi (restgæld).

Prioritetsgæld indregnes ved lånoptagelsen 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 provenuet og den nominelle værdi 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 lånoptagelsen reduceret med betalte afdrag og korrigeret for en over afdragstiden foretagen afskrivning af lånets kurstab og låneomkostninger på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser måles til nominel værdi (restgæld).