

ANDELSBOLIGFORENINGEN POPPELVÆNGET

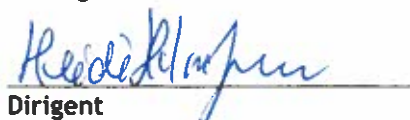
ÅRSRAPPORT

1. JANUAR - 31. DECEMBER 2024

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
foreningens ordinære generalforsamling,
den 10. juni 2025

Vedtaget andelskrone

831.527 kr.



Dirigent

HEIDI HOLM JENSEN

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Foreningsoplysninger	
Foreningsoplysninger.....	3
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	4
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang.....	5-6
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	7
Årsregnskab 1. januar - 31. december	
Anvendt regnskabspraksis.....	8-10
Resultatopgørelse.....	11
Balance.....	12
Egenkapitalopgørelse.....	13
Noter.....	14-22
Andelsværdiberegning.....	19-22
Supplerende beretning	
Bestyrelsens forslag til drifts- og likviditetsbudget.....	23

FORENINGSOPLYSNINGER

Foreningen	Andelsboligforeningen Poppelvænget c/o Jesper Rask Eriksen Poppelvænget 34 5700 Svendborg CVR-nr.: 30 63 09 04 Stiftet: 1. januar 1989 Hjemsted: Svendborg Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Bestyrelse	Jesper Rask Eriksen, formand Benny Nürnberg, næstformand Heidi Holm Jensen Inge Østergaard Jensen
Revision	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Østre Havnevej 2, 2. sal 5700 Svendborg
Pengeinstitut	Fynske Bank A/S Centrumpladsen 19 5700 Svendborg

LEDELSESPÅTEGNING

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

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

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

Ledelsesberetningen indeholder efter vores opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Den supplerende beretning giver en retvisende redegørelse inden for rammerne af almindeligt anerkendte retningslinjer for sådanne beretninger.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Svendborg, den 29. april 2025

Bestyrelse:

Jesper Rask Eriksen
Formand

Benny Nürnberg
Næstformand

Heidi Holm Jensen

Inge Østergaard Jensen

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

Til andelshaverne i Andelsboligforeningen Poppelvænget

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Andelsboligforeningen Poppelvænget for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven, andelsboligloven samt foreningens vedtægter.

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

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Vi er uafhængige af foreningen i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Fremhævelse af forhold vedrørende den udvidede gennemgang

Foreningen har i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens vejledning om årsregnskaber for andelsboligforeninger, der aflægger årsregnskab efter årsregnskabsloven, medtaget budgettal som sammenligningstal i resultatopgørelsen og noter. Disse budgettal og den supplerende beretning på sidste side i regnskabet har, som det også fremgår af resultatopgørelsen, noter og den supplerende beretning, ikke været underlagt udvidet gennemgang.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligloven samt foreningens vedtægter. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser 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.

Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

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

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

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Svendborg, den 29. april 2025

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Jesper Bechsgaard Jørgensen
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne31412

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Foreningens aktivitet består i at eje og drive ejendommen beliggende Poppelvænget 4 - 68.

Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for foreningens finansielle stilling.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Poppelvænget for 2024 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse A med tilvalg af enkelte bestemmelser fra regnskabsklasse B og C, andelsboligloven samt foreningens vedtægter.

Formålet med årsrapporten er at give et retvisende billede af foreningens aktiviteter for regnskabsperioden og vise, om den budgetterede og hos medlemmerne opkrævede boligafgift er tilstrækkelig.

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

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

RESULTATOPGØRELSEN

Opstillingsform

Resultatopgørelsen er opstillet, så den bedst viser indtægter og omkostninger i forbindelse med foreningens aktivitet i det forløbne regnskabsår.

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

Indtægter

Der er i årsregnskabet medtaget den for perioden opkrævede boligafgift og leje.

Indtægter fra ventelistegebyrer indtægtsføres løbende. Disse indtægter er således ikke nødvendigvis fuldt ud periodiseret i resultatopgørelsen.

Omkostninger

Omkostninger omfatter omkostninger til drift af foreningen, herunder ejendomsskatter og forbrugsafgifter, reparation og vedligeholdelse samt foreningsomkostninger.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle indtægter og omkostninger omfatter renteindtægter og -omkostninger.

Finansielle omkostninger består af regnskabsårets renteomkostninger og bidrag vedrørende prioritetsgæld.

Forslag til resultatdisponering

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

Likviditetsresultat

Opgørelsen af likviditetsresultatet viser årets resultat korrigeret for ikke-likvide transaktioner fx afskrivninger, indeksregulering af indeksslån, driftsførte kurstab eller amortisering af kurstab og låneomkostninger og med fradrag af årets betalte prioritetsafdrag. Opgørelsen illustrerer, om den opkrævede boligafgift er tilstrækkelig til at dække foreningens betalte prioritetsafdrag.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS**BALANCEN****Materielle anlægsaktiver**

Foreningens ejendom måles til kostpris med tillæg af værdien af foretagne forbedringer. Der afskrives ikke på ejendommen.

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Tilgodehavender

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

Egenkapital

Under foreningens egenkapital indregnes medlemmers andelsindskud.

"Overført resultat" indeholder akkumuleret resultat fra tidligere år, samt den restandel af årets resultat, der ikke er disponeret til andre formål (fx reserve til vedligeholdelse). I posten fragår beløb, der er overført til andre reserver, herunder reserverede beløb til imødegåelse af værdiforringelse af foreningens ejendom mv. Posten kan også indeholde beløb, som er overført fra andre reserver.

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

Andre reserver (bunden) omfatter statstilskud efter andelsboliglovens § 5, stk. 12, som foreningen har modtaget og indregnet i resultatopgørelsen, og som kun skal tilbagebetales til tilskudsgiver, hvis foreningens ejendom afhændes. Da foreningen ikke har aktuelle planer om at afhænde ejendommen, anses tilskuddet som en del af foreningens egenkapital.

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.

Gældsforpligtelser

Prioritetsgæld indregnes ved lånoptagelse til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Kurstab og låneomkostninger ved lånoptagelsen indregnes i resultatopgørelsen. I efterfølgende perioder måles prioritetsgælden til pantebrevsrestgæld.

Gæld i øvrigt måles til nominel værdi.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

ØVRIGE NOTER

Nøgleoplysninger

I henhold til bekendtgørelse om oplysningspligt ved salg af andelsboliger mv. fra Erhvervsministeriet, skal der ifølge § 3 afgives en række nøgleoplysninger som note til andelsboligforeningens årsregnskab.

De lovkrævede oplysninger, anført i note 14, er udarbejdet i overensstemmelse med bilag 1 til bekendtgørelsen og har til formål at give regnskabsbrugeren et bedre grundlag for at analysere foreningens økonomiske situation samt sammenligne foreningens økonomiske situation med andre foreningers økonomiske forhold. Nøgletallene i noten indgår som en del af "Nøgleoplysningsskema for andelsboligforeningen", som skal udleveres til købere af en andel i foreningen.

Andelskroneopgørelse

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 15. Beregningen af andelskronens værdi foretages i overensstemmelse med § 5 stk. 2 i andelsboligloven samt foreningens vedtægter § 14.

Vedtægterne bestemmer desuden i § 14, at selv om der lovligt kan vedtages en højere andelsværdi, er det den på generalforsamlingen vedtagne andelsværdi, der er gældende.

RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

			<i>Er ikke underlagt udvidet gennemgang</i>	
	Note	Regnskab 2024 kr.	Budget 2024 kr.	Regnskab 2023 kr.
Boligafgift.....		1.326.600	1.326.600	1.326.600
Øvrige indtægter.....	1	2.400	0	6.700
INDTÆGTER.....		1.329.000	1.326.600	1.333.300
Ejendomsskat og forsikringer.....	2	-197.893	-225.500	-234.622
Forbrugsafgifter.....	3	-3.752	-5.500	-5.201
Grønne arealer.....	4	-4.000	-5.500	-4.000
Vedligeholdelse, løbende.....	5	-1.425.214	-120.000	-198.820
Administrationsomkostninger.....	6	-112.090	-112.800	-101.470
OMKOSTNINGER.....		-1.742.949	-469.300	-544.113
RESULTAT FØR FINANSIELLE POSTER.....		-413.949	857.300	789.187
Andre finansielle indtægter.....	7	7.484	0	1.071
Andre finansielle omkostninger.....	8	-149.759	-149.759	-154.595
Finansielle poster.....		-142.275	-149.759	-153.524
ÅRETS RESULTAT.....		-556.224	707.541	635.663
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING				
Reserveret til vedligeholdelse af ejendom.....		500.000	500.000	500.000
Anvendt fra reserveret til vedligeholdelse af ejendom.....		-1.200.000	0	-150.000
Overført restandel af årets resultat.....		143.776	207.541	285.663
DISPONERET I ALT.....		-556.224	707.541	635.663
LIKVIDITETSRESULTAT				
Årets resultat.....		-556.224	707.541	635.663
Afdrag på prioritetsgæld.....		-229.306	229.305	-226.516
LIKVIDITETSRESULTAT.....		-785.530	936.846	409.147

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2024 kr.	2023 kr.
Ejendommen Poppelvænget 4-68.....		27.528.161	27.528.161
Materielle anlægsaktiver.....		27.528.161	27.528.161
ANLÆGSAKTIVER.....		27.528.161	27.528.161
Andre tilgodehavender.....		1.270	3.350
Tilgodehavender.....		1.270	3.350
Indestående i pengeinstitutter.....	9	2.061.081	2.842.979
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		2.062.351	2.846.329
AKTIVER.....		29.590.512	30.374.490
PASSIVER			
Andelsindskud.....		5.445.000	5.445.000
Overført resultat.....		7.042.959	6.899.181
EGENKAPITAL FØR ANDRE RESERVER.....		12.487.959	12.344.181
Reserveret til vedligeholdelse af ejendom.....		1.421.600	2.121.600
Andre reserver (jf. forslag til generalforsamlingsbeslutning).....		1.421.600	2.121.600
Statstilskud.....		8.747.688	8.747.688
Andre reserver (bunden).....		8.747.688	8.747.688
ANDRE RESERVER.....		10.169.288	10.869.288
EGENKAPITAL.....		22.657.247	23.213.469
Prioritetsgæld.....	10	6.671.138	6.903.265
Langfristede gældsforpligtelser.....		6.671.138	6.903.265
Prioritetsgæld, afdrag inden for 1 år.....	10	232.127	229.305
Anden gæld.....	11	30.000	28.451
Kortfristede gældsforpligtelser.....		262.127	257.756
GÆLDSFORPLIGTELSE.....		6.933.265	7.161.021
PASSIVER.....		29.590.512	30.374.490
Eventualposter mv.	12		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	13		
Nøgleoplysninger	14		
Andelsværdiberegning	15		

EGENKAPITALOPGØRELSE 31. DECEMBER

EGENKAPITAL	2024 kr.	2023 kr.
Andelsindskud		
Primo.....	5.445.000	5.445.000
	5.445.000	5.445.000
Overført resultat mv.		
Primo.....	6.899.182	6.613.519
Rest af årets resultat.....	143.777	285.662
	7.042.959	6.899.181
EGENKAPITAL FØR ANDRE RESERVER.....	12.487.959	12.344.181
Reserveret til vedligeholdelse af ejendom		
Primo.....	2.121.600	1.771.600
Henlagt af årets overskud.....	500.000	500.000
Årets afgang.....	-1.200.000	-150.000
	1.421.600	2.121.600
Andre reserver (ikke bunden).....	1.421.600	2.121.600
Statstilskud		
Reserve primo.....	8.747.688	8.747.688
	8.747.688	8.747.688
Andre reserver (bunden).....	8.747.688	8.747.688
ANDRE RESERVER.....	10.169.288	10.869.288
EGENKAPITAL.....	22.657.247	23.213.469

NOTER

	Regnskab 2024 kr.	Er ikke underlagt udvidet gennemgang Budget 2024 kr.	Regnskab 2023 kr.	Note
Øvrige indtægter				1
Ventelistegebyrer.....	400	0	700	
Honorar ejerskift.....	2.000	0	6.000	
	2.400	0	6.700	
Ejendomsskat og forsikringer				2
Ejendomsskat.....	151.098	179.000	178.846	
Forsikringer.....	46.795	46.500	50.776	
Skøn og syn.....	0	0	5.000	
	197.893	225.500	234.622	
Forbrugsafgifter				3
Gadelys.....	3.272	3.000	2.300	
Vandforbrug.....	480	2.500	2.901	
	3.752	5.500	5.201	
Grønne arealer				4
Pasning af grønne og befæstede arealer.....	4.000	5.500	4.000	
	4.000	5.500	4.000	
Vedligeholdelse, løbende				5
VVS.....	38.810	45.000	163.782	
Murer.....	129.427	75.000	0	
Tømrer og snedker.....	29.739	0	31.388	
Kloak.....	9.538	0	3.650	
Gasfyr.....	1.217.700	0	0	
	1.425.214	120.000	198.820	

NOTER

	Regnskab 2024 kr.	Er ikke underlagt udvidet gennemgang Budget 2024 kr.	Regnskab 2023 kr.	Note
Administrationsomkostninger				6
Kontingent grundejerforening.....	41.250	42.500	33.000	
Revision.....	30.000	27.300	27.300	
Revision vedrørende tidligere år.....	1.669	0	4.392	
Honorar kasserer.....	10.000	10.000	10.000	
Kontingenter/abonnementer.....	7.986	8.000	7.656	
Kontorartikler mv.....	279	1.500	787	
Gebyrer.....	7.618	7.000	7.134	
Telefon og internet.....	6.478	6.000	6.251	
Bestyrelsesgodtgørelse.....	2.000	2.000	2.000	
Generalforsamling og bestyrelsesmøder.....	4.810	7.500	2.450	
Repræsentation.....	0	1.000	500	
	112.090	112.800	101.470	
Andre finansielle indtægter				7
Renteindtægter bank.....	7.484	0	1.071	
	7.484	0	1.071	
Andre finansielle omkostninger				8
Prioritetsrenter.....	149.759	149.759	154.595	
	149.759	149.759	154.595	
		2024 kr.	2023 kr.	
Indestående i pengeinstitutter				9
Fynske Bank 0815 - 863 56 02156.....		650.463	569.923	
Fynske Bank 0815 - 000 11 83494.....		1.410.618	2.273.056	
		2.061.081	2.842.979	

NOTER

Note

Prioritetsgæld

10

	Restgæld primo	Afdrag i året	Renter og bidrag	Restgæld ultimo	Kursværdi ultimo
Gæld til Realkredit Danmark....	7.132.570	229.305	149.759	6.903.265	5.670.343
	7.132.570	229.305	149.759	6.903.265	5.670.343
				2024 kr.	2023 kr.
Specifikation af prioritetsgæld i balancen:					
Kort del af gæld (under 1 år).....				232.127	229.305
Lang del af gæld (mere end 1 år).....				6.671.138	6.903.265
				6.903.265	7.132.570
Restgæld efter 5 år, afrundet.....				5.714.000	5.957.000
Anden gæld					
Skyldig vand.....				0	1.151
Skyldig revision				30.000	27.300
				30.000	28.451

Eventualposter mv.

11

Eventualforpligtelser

Foreningen har modtaget støtte fra staten/kommunen til etablering af foreningen med 8.747.688 kr. Heraf udgør den kommunale andel 874.769 kr. Ved salg af andelsboligforeningens ejendom eller ved sammenlægning med en anden andelsboligforening kan beløbet kræves tilbagebetalt til staten/kommunen i henhold til § 160 K i lov om almene boliger mv.

Foreningens medlemmer hæfter for foreningens forpligtelser med deres indskud. Andelshaverne hæfter pro rata for eventuel kassekredit i pengeinstitut.

Hæftelsesforholdene er ligeledes oplyst i note 14 om nøgleoplysninger, feltnr. E1 og E2.

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

12

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 6.903 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2024 udgør 27.528 tkr.

NOTER

Note

Nøgleoplysninger

14

1. GRUNDLÆGGENDE OPLYSNINGER OM ANDELSBOLIGFORENINGEN

		31-12-2024	31-12-2023	31-12-2022
		Antal BBR Areal m ²	BBR Areal m ²	BBR Areal m ²
B1	Andelsboliger	33	3.135	3.135
B2	Erhvervsandele	0	0	0
B3	Boliglejemål	0	0	0
B4	Erhvervslejemål	0	0	0
B5	Øvrige lejemål, kældre, garager mv.	0	0	0
B6	I alt	33	3.135	3.135

	Sæt kryds	Boligernes areal (BBR)	Boligernes areal (anden kilde)	Det oprindelige indskud	Andet
C1	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelsen af andelsværdien?			☒	
C2	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelsen af boligafgiften?			☒	
C3	Hvis andet, beskrives fordelingsnøglen her:				

D1	Foreningens stiftelsesår	1989
D2	Ejendommens opførelsesår	1989

	Ja	Nej
E1	☐	☒
E2	Hvis ja, beskriv hvilken hæftelse der er i foreningen:	

	Sæt kryds	Anskaffelsesprisen	Valuarvurdering	Offentlig vurdering	Indeksere t offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip ved beregning af andelsværdien			☒	
	Sæt kryds	Ja		Nej	
F1a	Er vurderingen fastholdt fra før 1. juli 2020?	☒			
		kr.		Gns. kr. pr. m ²	
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	32.500.000		10.367	
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	-7.326.088		-2.337	
			%		
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi		-23		

NOTER

Note

14

Nøgleoplysninger (fortsat)

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

2. ANDELSBOLIGFORENINGENS DRIFT, HERUNDER UDLEJNINGSVIRKSOMHED

		Gns. kr. pr. andels-m ² pr. år
H1	Boligafgift	423
H2	Erhvervslejeindtægter	0
H3	Boliglejeindtægter	0

		2022 kr. pr. m ²	2023 kr. pr. m ²	2024 kr. pr. m ²
J	Årets resultat pr. andels-m ² (sidste 3 år)	250	203	-177

		Gns. kr. pr. andels-m ²
K1	Andelsværdi	8.753
K2	Gæld - omsætningsaktiver	1.554
K3	Teknisk andelsværdi	10.307

3. BYGGETEKNIK OG VEDLIGEHOLDELSE

		2022 kr. pr. m ²	2023 kr. pr. m ²	2024 kr. pr. m ²
M1	Vedligeholdelse, løbende	20	63	455
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	0	0	0
M3	Vedligeholdelse i alt	20	63	455

4. FINANSIELLE FORHOLD

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

		2022 kr. pr. m ²	2023 kr. pr. m ²	2024 kr. pr. m ²
R	Årets afdrag pr. andels-m ² (sidste 3 år)	71	72	73

NOTER

Note

15

Andelsværdiberegning

I henhold til andelsboligloven § 5, stk. 2 skal vi oplyse, at foreningens formue før andre reserver på grundlag af de bogførte værdier udgør kr. 12.487.959.

For at konstatere den samlede "handelsværdi" for andelene i henhold til andelsboligloven § 5, stk. 2 er det tilladt at opskrive ejendommen til en af følgende værdier:

1. Anskaffelsesprisen (jf. note).....	27.528.161
2. Handelsværdi som udlejningsejendom.....	Ej foretaget
3. Offentlig ejendomsvurdering.....	32.500.000
4. Indexeret offentlig ejendomsvurdering.....	39.681.772

Den offentlige ejendomsvurdering af foreningens ejendom udgør pr. 1. oktober 2012 kr. 32.500.000. Denne offentlige ejendomsvurdering kan i henhold til Andelsboliglovens § 5, stk. 2, litra d indexeres fra den 1. oktober 2012 til den 1. oktober 2024 med nettoprisindekset.

Ejendomsvurdering ved nettoprisindeks for oktober 2012.....	98,2	32.500.000
Ejendomsvurdering ved nettoprisindeks for oktober 2024.....	119,9	39.681.772
Indeksering.....		7.181.772

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

Bogført egenkapital før andre reserver 31. december 2024.....		12.487.959
Anskaffelsesprisen.....	27.528.161	
- Bogført værdi af ejendom.....	<u>27.528.161</u>	0
Statstilskud.....	<u>8.747.668</u>	8.747.668
Foreningens formue pr. 31. december 2024.....		21.235.627
	<u>21.235.627</u>	
Andelsværdi pr. andelskrone.....	5.445.000	3,9000

Hver andelshaver kan herefter i henhold til vedtægterne opføre sin andel af foreningens formue (andelskronen) ved at indsætte det oprindelige indskud ifølge andelsbeviset i følgende brøk:

$$\frac{21.235.627}{5.445.000} \times \text{andelsindskud}$$

NOTER

Note

Foreningens formue til brug for salg af andele opgjort efter offentlig ejendomsvurdering 1. oktober 2020 kan opgøres således:

Bogført egenkapital før andre reserver 31. december 2024.....		12.487.959
Offentlig ejendomsvurdering 1. oktober 2020...	32.500.000	
- Bogført værdi af ejendom.....	<u>27.528.161</u>	4.971.839
Bogført værdi prioritetsgæld.....	6.903.265	
- Kursværdi prioritetsgæld.....	<u>5.670.343</u>	1.232.922
Statstilskud.....		8.747.688
Foreningens formue pr. 31. december 2024.....		27.440.408
	<u>27.440.408</u>	
Andelsværdi pr. andelskrone.....	5.445.000	5,0396

Hver andelshaver kan herefter i henhold til vedtægterne opgøre sin andel af foreningens formue (andelskronen) ved at indsætte det oprindelige indskud ifølge andelsbeviset i følgende brøk:

$$\frac{27.440.408}{5.445.000} \times \text{andelsindskud}$$

NOTER

Note

Foreningens formue til brug for salg af andele opgjort efter indekseret offentlig ejendoms-
vurdering kan opgøres således:

Bogført egenkapital før andre reserver 31. december 2024.....		12.487.959
Offentlig ejendomsvurdering.....	32.500.000	
Indeksering, opgjort ovenfor.....	7.181.772	
- Bogført værdi af ejendom.....	<u>27.528.161</u>	12.153.611
Bogført værdi prioritetsgæld.....	6.903.265	
- Kursværdi prioritetsgæld.....	<u>5.670.343</u>	1.232.922
Statstilskud.....		8.747.688
Foreningens formue pr. 31. december 2024.....		34.622.180
	<u>34.622.180</u>	
Andelsværdi pr. andelskrone.....	5.445.000	6,3585

Hver andelshaver kan herefter i henhold til vedtægterne opgøre sin andel af foreningens
formue (andelskronen) ved at indsætte det oprindelige indskud ifølge andelsbeviset i
følgende brøk:

$$\frac{34.622.180}{5.445.000} \times \text{andelsindskud}$$

NOTER

Note

Bestyrelsen indstiller, at andel af foreningens formue opgøres ved at gange indskuddet ifølge andelsbeviset med 5,0396, svarende til 8.752,92 kr. pr. m². Andelsindskuddet udgør 1.736,84 kr. pr. m².

Fordelingen af andelsværdien på typer af andele:

Antal andele	Indskud (kr.)	Indskud i alt (kr.)	Andelsværdi pr. andelstype (kr.)	Andelsværdi inkl. indskud (kr.)
33	165.000	5.445.000	831.528	27.440.408

BESTYRELSENS FORSLAG TIL DRIFTS- OG LIKVIDITETSBUDGET 1. JANUAR - 31. DECEMBER

	Er ikke underlagt udvidet gennemgang Budget 2025 kr.	Regnskab 2024 kr.
Boligafgift.....	1.326.600	1.326.600
Øvrige indtægter.....	0	2.400
Indtægter.....	1.326.600	1.329.000
Administrationsomkostninger.....	-116.150	-112.090
Vedligeholdelse, løbende.....	-210.000	-1.425.214
Ejendomsskat og forsikringer.....	-200.000	-197.893
Forbrugsafgifter.....	-5.000	-3.752
Grønne arealer.....	-4.000	-4.000
Andre finansielle indtægter.....	0	7.484
Andre finansielle omkostninger.....	-144.863	-149.759
Omkostninger.....	-680.013	-1.885.224
ÅRETS RESULTAT.....	646.587	-556.224
Afdrag på prioritetsgæld.....	-232.127	-229.306
Reserveret til vedligeholdelse af ejendom.....	-500.000	-500.000
Nettoresultat.....	-85.540	-1.285.530
Likviditetsforskydning.....	-85.540	
Disponibel beholdning, primo.....	2.032.351	
Disponibel beholdning, ultimo.....	1.946.811	

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

"Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument."

Heidi Holm Jensen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 443e0c7b-d4e7-41c8-91b1-f9af5ae7e1ae

IP: 85.27.xxx.xxx

2025-05-08 19:19:01 UTC



Benny Nürnberg

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 159d3c1e-7b0b-4e35-9df7-d91fb425aaff

IP: 87.49.xxx.xxx

2025-05-10 10:42:40 UTC



Inge Østergaard Jensen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: e138de5a-c023-4636-a79c-e2bfc69b3ec6

IP: 83.89.xxx.xxx

2025-05-10 10:44:03 UTC



Jesper Rask Eriksen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: c15268fb-6e59-437e-83a9-2e02b066c361

IP: 85.27.xxx.xxx

2025-05-12 11:30:34 UTC



Jesper Bechsgaard Jørgensen

BDO STATS-AUTORISERET REVISIONSAKTIESELSKAB CVR: 20222670

Statsautoriseret revisor

Serienummer: 15bece58-ab30-4440-a238-b4c6b3f12e26

IP: 77.243.xxx.xxx

2025-05-12 11:49:11 UTC



Dette dokument er underskrevet digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De underskrevne data er valideret vha. den matematiske hashværdi af det originale dokument. Alle kryptografiske beviser er indlejret i denne PDF for validering i fremtiden.

Dette dokument er forseglet med et kvalificeret elektronisk segl. For mere information om Penneos kvalificerede tilknyttede tjenester, se <https://eurl.penneo.com>.

Sådan kan du verificere, at dokumentet er originalt
Når du åbner dokumentet i Adobe Reader, kan du se, at det er certificeret af **Penneo A/S**. Dette beviser, at indholdet af dokumentet er uændret siden underskriftstidspunktet. Bevis for de individuelle underskrivernes digitale underskrifter er vedhæftet dokumentet.

Du kan verificere de kryptografiske beviser vha. Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringstjenester for digitale underskrifter.