

A/B Søbrinken

Kogleaksvej 59, 4600 Køge
CVR-nr. 29 45 04 20

Årsrapport for 2024

Årsrapporten er godkendt på den
ordinære generalforsamling, d.

Dirigent

Andelsboligforeningsoplysninger m.v.	3
Bestyrelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	5 - 7
Bestyrelsesberetning	8
Resultatopgørelse	9
Balance	10 - 11
Egenkapitalopgørelse	12
Noter	13 - 27

Andelsboligforeningen

A/B Søbrinken
c/o Anne Pilebo
Kogleaksvej 59
4600 Køge
Hjemsted: Køge
CVR-nr.: 29 45 04 20
Regnskabsår: 01.01 - 31.12

Bestyrelse

Anne Margrethe Pilebo
Henrik Herløv Hansen
Anette Sørensen
Lis Høj Jensen
Birthe Wiberg

Revision

Beierholm
Godkendt Revisionspartnerselskab

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.24 - 31.12.24 for A/B Søbrinken.

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.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Køge, den 24. februar 2025

Bestyrelse

Anne Margrethe Pilebo
Formand

Henrik Herlov Hansen

Anette Sørensen

Lis Høj Jensen

Birthe Wiberg

Til medlemmerne i A/B Søbrinken**Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for A/B Søbrinken 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 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

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

Fremhævelse af forhold vedrørende revisionen

Andelsboligforeningen 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.

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 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 opmærk-

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

som 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 bestyrelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for bestyrelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke bestyrelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om bestyrelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse bestyrelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om bestyrelsesberetningen er væsentligt 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 bestyrelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven, andelsboligloven samt andelsboligforeningens vedtægter.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at bestyrelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med kravene i årsregnskabsloven, andelsboligloven samt andelsboligforeningens vedtægter. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i bestyrelsesberetningen.

Køge, den 24. februar 2025

Beierholm

Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 89 54 68

Simon Boye Andersen

Statsaut. revisor
MNE-nr. mne45864

Væsentligste aktiviteter

Andelsboligforeningens formål er at eje og drive andelsboligforeningen A/B Søbrinken.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatopgørelsen for regnskabsåret 01.01.24 – 31.12.24 udviser et resultat på DKK 418.271 mod DKK 349.528 sidste år for tiden 01.01.23 - 31.12.23.

Udkast

Note	Ikke revideret budget		
	2024 DKK	2024 DKK	2023 DKK
Boligafgifter, beboelse	556.800	556.800	555.200
Boligafgifter, realkredit	661.920	661.920	619.840
Andre indtægter	11.210	1.200	1.090
Indtægter i alt	1.229.930	1.219.920	1.176.130
1 Vedligeholdelse, løbende	-52.442	-52.785	-49.835
2 Ejendomsskat og forsikringer	-196.221	-196.220	-218.369
3 Forbrugsafgifter	-65.410	-69.600	-61.621
4 Renholdelse	-15.965	-31.687	-14.813
5 Øvrige ejendomsomkostninger	-10.252	-4.640	-4.640
6 Administrationsomkostninger	-31.012	-38.700	-35.254
7 Øvrige foreningsomkostninger	-7.900	-7.900	-7.900
Omkostninger i alt	-379.202	-401.532	-392.432
Resultat før af- og nedskrivninger	850.728	818.388	783.698
Af- og nedskrivninger	0	0	-21.963
Resultat før finansielle poster	850.728	818.388	761.735
8 Finansielle indtægter	190.720	166.684	114.540
9 Finansielle omkostninger	-623.177	-614.999	-526.747
Finansielle poster i alt	-432.457	-448.315	-412.207
Årets resultat	418.271	370.073	349.528

Forslag til resultatdisponering

Overført til "Vedligeholdelse/vejfond"	150.000	150.000	150.000
Afdrag på gæld til kreditinstitutter	188.932	185.044	191.234
Overført restandel af årets resultat	79.339	35.029	8.294
I alt	418.271	370.073	349.528

AKTIVER		31.12.24	31.12.23
Note		DKK	DKK
10	Ejendom	21.539.808	21.539.808
Materielle anlægsaktiver i alt		21.539.808	21.539.808
Anlægsaktiver i alt		21.539.808	21.539.808
Likvide beholdninger		640.728	418.082
Omsætningsaktiver i alt		640.728	418.082
Aktiver i alt		22.180.536	21.957.890

PASSIVER

Note		31.12.24 DKK	31.12.23 DKK
	Indskudskapital	4.307.808	4.307.808
	Indskud, carporte	333.300	333.300
	Overført resultat	4.129.324	3.861.053
	Egenkapital før andre reserver	8.770.432	8.502.161
12	Reserveret til vedligeholdelse af ejendom / vejfond	414.337	281.030
	Reserveret til rådgivning	11.604	11.604
	Andre reserver i alt	425.941	292.634
	Egenkapital i alt	9.196.373	8.794.795
13	Gæld til realkreditinstitutter	12.749.095	12.965.415
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	12.749.095	12.965.415
13	Gæld til realkreditinstitutter	212.568	185.180
14	Leverandører af varer og tjenesteydelser	22.500	12.500
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	235.068	197.680
	Gældsforpligtelser i alt	12.984.163	13.163.095
	Passiver i alt	22.180.536	21.957.890
15	Eventualforpligtelser		
16	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
17	Beregning af andelsværdi		
18	Fordeling af andelsværdi m.v.		
19	Lovkrævede nøgleoplysninger om foreningens økonomi og supplerende nøgletal		

Egenkapitalopgørelse

Beløb i DKK	Indskuds- kapital	Overført resultat	Reserveret til vedlige- holdelse af ejendom /vejfond	Reserveret til rådgivning	Egenkapital i alt
Egenkapitalopgørelse for 01.01.23 - 31.12.23					
Saldo pr. 01.01.23	4.307.808	3.661.525	286.804	22.103	8.278.240
Driftsført til dækning af vedligeholdelse	0	0	-155.774	0	-155.774
Årets overførsel til reserve til vedligeholdelse /vejfond	0	-150.000	150.000	0	0
Rådgivning i året	0	0	0	-10.500	-10.500
Årets resultat	0	349.528	0	0	349.528
Saldo pr. 31.12.23	4.307.808	3.861.053	281.030	11.603	8.461.494
Egenkapitalopgørelse for 01.01.24 - 31.12.24					
Saldo pr. 01.01.24	4.307.808	3.861.053	281.030	11.603	8.461.494
Driftsført til dækning af vedligeholdelse	0	0	-16.693	0	-16.693
Årets overførsel til reserve til vedligeholdelse /vejfond	0	-150.000	150.000	0	0
Årets resultat	0	418.271	0	0	418.271
Saldo pr. 31.12.24	4.307.808	4.129.324	414.337	11.603	8.863.072

	Ikke revideret budget		
	2024	2024	2023
	DKK	DKK	DKK

1. Vedligeholdelse, løbende

Udvendig maling, Bruno Hansen	0	0	155.000
Murer	0	0	774
Gasfyr, eftersyn og reparation	22.410	22.410	20.160
Kloak	16.693	0	0
Have- og gårdanlæg	30.032	30.375	29.675
Driftsført fra reserve til vedligeholdelse	-16.693	0	-155.774
I alt	52.442	52.785	49.835

2. Ejendomsskat og forsikringer

Ejendomsskatter	159.352	159.352	183.350
Forsikringer, ejendom	35.599	35.598	33.749
Forsikringer, bestyrelsens ansvarsforsikring	1.270	1.270	1.270
I alt	196.221	196.220	218.369

3. Forbrugsafgifter

El	5.269	15.000	12.721
Renovation m.v.	60.141	54.600	48.900
I alt	65.410	69.600	61.621

	Ikke revideret budget		
	2024	2024	2023
	DKK	DKK	DKK
4. Renholdelse			
Eftersyn kloak	0	15.000	0
Skadedyrsbekæmpelse	1.402	1.687	0
Snerydning	14.563	15.000	14.813
I alt	15.965	31.687	14.813
5. Øvrige ejendomsomkostninger			
Kontingent, ABF	4.840	4.640	4.640
Gaihede, laboratorieanalyse	5.412	0	0
I alt	10.252	4.640	4.640
6. Administrationsomkostninger			
Kontorartikler, porto m.v.	0	500	0
Generalforsamling og bestyrelsesmøder m.v.	7.241	13.000	12.270
Fælleslokaler og fælles aktiviteter	0	1.000	2.137
Revision og regnskabsmæssig assistance	14.438	14.000	13.750
Bankgebyr og andre gebyrer	8.973	7.200	7.097
Kursus	0	2.000	0
Gaver og blomster	360	1.000	0
I alt	31.012	38.700	35.254

		Ikke revideret budget	
	2024	2024	2023
	DKK	DKK	DKK

7. Øvrige foreningsomkostninger

Bestyrelsesgodtgørelse	7.900	7.900	7.900
I alt	7.900	7.900	7.900

8. Finansielle indtægter

Renter, pengeinstitut	2.339	0	1.892
Renter, renteswap	188.381	166.684	112.648
I alt	190.720	166.684	114.540

9. Finansielle omkostninger

Renter, realkreditinstitutter	0	614.999	526.747
Renter, renteswap	623.177	0	0
I alt	623.177	614.999	526.747

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

10. Ejendom

Kostpris pr. 01.01	21.539.808	21.539.808
Kostpris pr. 31.12.24	21.539.808	21.539.808
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.24	21.539.808	21.539.808
Den offentlige ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2012 udgør	24.100.000	24.100.000

11. Gasfyr

Kostpris pr. 01.01	471.575	471.575
Kostpris pr. 31.12.24	471.575	471.575
Af- og nedskrivninger pr. 01.01	-471.575	-449.612
Afskrivninger i året	0	-21.963
Af- og nedskrivninger pr. 31.12.24	-471.575	-471.575
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.24	0	0

12. Reserveret til vedligeholdelse af ejendom / vejfond

Andre reserver pr. 01.01	281.030	286.804
Driftsført til dækning af vedligeholdelsesudgifter	-16.693	-155.774
Hensat i året	150.000	150.000
Andre reserver pr. 31.12.24	414.337	281.030

13. Gæld til kreditinstitutter

Beløb i DKK	Hovedstol	Rest-løbetid	Renter og bidrag 2024	Betalte afdrag i året	Kursværdi 31.12.24	Regnskabs-mæssig værdi 31.12.24
-0,2129% Nykredit variabel rente, fondskode 095 3083, Afdragsfrit indtil 2039	8.612.000	16 år, 3 mdr.	385.292	0	8.646.448	8.612.000
-0,2129% Nykredit variabel rente, fondskode 095 3083, med afdrag	7.697.000	16 år, 3 mdr.	200.083	188.932	4.367.062	4.349.663
Gæld til realkreditinstitutter i alt			585.375	188.932	13.013.510	12.961.663

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	12.961.663	212.568	12.749.095	12.144.200
I alt	12.961.663	212.568	12.749.095	12.144.200

Foreningen har pr. 31.12.24 indgået 2 renteswapaftaler med en restgæld på DKK 8.612.000 og DKK 3.349.663.

Renteswapaftalen med en restgæld på DKK 8.612.000 løber til 30.12.26 og sikrer et renteloft på 1,55%. Renteswappen har en markedsværdi på DKK 59.343 pr. 31.12.24.

Renteswapaftalen med en restgæld på DKK 4.637.203 løber til 30.06.26 og sikrer et renteloft på 4,50%. Renteswappen har en markedsværdi på DKK -49.886 pr. 31.12.24.

Foreningen har i regnskabsåret indtægtsført renter i alt DKK 188.381 vedrørende renteswapaftalen.

	31.12.24 DKK	31.12.23 DKK
14. Leverandører af varer og tjenesteydelser		
Skyldig i forbindelse med salg	10.000	0
Afsat revisor	12.500	12.500
I alt	22.500	12.500

15. Eventualforpligtelser

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 DKK 803.091 kræves tilbagebetalt ved salg af andelsboligforeningens ejendom eller ved sammenlægning med en anden andelsboligforening.

16. 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 16.309. Ejendommens regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 21.540.

Foreningen har ikke stillet garanti for andelshavernes køb af andele.

17. Beregning af andelsværdi

Bestyrelsen foreslår følgende værdiansættelse i henhold til andelsboligloven § 5, stk. 2, litra b, (den kontante handelsværdi som udlejningsejendom jf. fastholdt valuarvurdering) samt vedtægternes § 14:

	31.12.24 DKK	31.12.23 DKK
Foreningens egenkapital før andre reserver	8.770.432	8.502.161
Ejendommen, regnskabsmæssig værdi	-21.539.808	-21.539.808
Ejendommen, kontante handelsværdi som udlejningsejendom jf. valuarvurdering	45.000.000	45.000.000
Prioritetsgæld inkl. renteswaps, regnskabsmæssig værdi	12.961.663	13.150.595
Prioritetsgæld, kursværdi	-13.013.510	-13.206.222
Renteswap, kursværdi	9.457	134.476
Korrektioner i henhold til andelsboligloven i alt	23.417.802	23.539.041
Samlet andelsværdi	32.188.234	32.041.202
Den samlede indskudskapital udgør i alt	4.307.808	4.307.808
Værdi pr. indskudt andelskrone	7,4721	7,4379
Andelsværdi pr. 31.12.22 udgjorde pr. indskudte andelskrone	7,4379	

18. 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. andelstype	Andelsværdi i alt
	Andelsbolig	20	215.390	4.307.808	1.609.412	32.188.240
	Afrundning	0	0	0	0	-6
	I alt	20	215.390	4.307.808	1.609.412	32.188.234

19. 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
B1	Andelsboliger	20	1.900	1.900
B2	Erhvervsandele	0	0	0
B3	Boliglejemål	0	0	0
B4	Erhvervslejemål	0	0	0
B5	Øvrige lejemål (kældre, garager m.v.)	0	0	0
B6	Andelsboliger i alt	20	1.900	1.900
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: N/A			
D1	Foreningens stiftelsesår: 1998			
D2	Ejendommens opførelsesår: 1998			
			Ja	Nej
E1	Hæfter andelshaverne for mere end deres indskud?			X
E2	Hvis ja, beskriv hvilken hæftelse der er i foreningen: N/A			
F1	Anvendt vurderingsprincip for foreningens ejendom til beregning af andelsværdien: Valuarvurdering.			

				Ja	Nej
F1A	Er vurderingen fastholdt fra før 1. juli 2020?			X	
		DKK pr. kvm			
		31.12.24	31.12.23	31.12.24	31.12.23
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	45.000.000	45.000.000	23.684	23.684
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	425.940	292.633	224	154
				31.12.24	31.12.23
F4	Generalforsamlingsbestemte reserver i procent af ejendomsværdi			1	1
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%			40	39
				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

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

		Ultimomånedens indtægt (uden fradrag for tomgang, tab m.v.) * 12 måneder		DKK pr. andelskvm pr. år	
		2024	2023	2024	2023
Indtægtsart:					
H1	Boligafgift	1.218.720	1.175.040	641	618
H2	Erhvervslejeindtægter	0	0	0	0
H3	Boliglejeindtægter	0	0	0	0
				DKK pr. andelskvm	
Beløb i DKK				31.12.24	31.12.23
Værdier på balancedagen/andelsboligernes areal på balancedagen (B1 + B2):					
K1	Andelsværdi			16.941	16.864
K2	Gældsforpligtelser – omsætningsaktiver			6.497	6.708
K3	Teknisk andelsværdi (K1 + K2)			23.438	23.572
			DKK pr. andelskvm		
Beløb i DKK			2024	2023	2022
Værdier for regnskabsåret/andelsboligernes areal på balancedagen (B1+B2):					
J	Årets resultat		220	184	195
R	Årets afdrag		131	131	131

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

Beløb i DKK	DKK pr. kvm		
	2024	2023	2022
Vedligeholdelse/ejendommens samlede areal på balancedagen (B6):			
M1 Vedligeholdelse, løbende	28	26	27
M2 Vedligeholdelse, genopretning og renovering	0	0	0
M3 Vedligeholdelse i alt	28	26	27

Supplerende nøgletal

Ud over de lovkrævede nøgleoplysninger er der beregnet følgende nøgletal:

	DKK pr. kvm
Nøgletal, resultatopgørelse:	
Boligafgift, beboelse i gennemsnit pr. andelsbolig-kvadratmeter	641
Boligafgift i procent af samlede ejendomsindtægter	99% 100%

20. 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 rentekomkostninger, 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.

20. 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 måles i balancen til kostpris med fradrag af eventuelle nedskrivninger. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil ejendommen er klar til brug, samt efterfølgende forbedringer. Der afskrives ikke på ejendommen.

Hvis der er indikationer på, at ejendommen er faldet i værdi, udarbejdes en nedskrivningstest. Ejendommen nedskrives til genindvindingsværdi, som er den højeste værdi af forventet nettosalgspris og en beregnet kapitalværdi.

Driftsmateriel og inventar

Driftsmateriel og inventar måles i balancen til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

	Brugstid, år	Rest- værdi, procent	Rest- værdi DKK
Gasfyr	10	0	0

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti.

20. 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.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet.

Prioritetsgæld måles herefter til nominel værdi (restgæld).

Renteswapaftaler indregnes ikke i opgørelse af den regnskabsmæssige egenkapital, men medtages i opgørelsen af andelsværdien, hvor valuarvurdering anvendes.

Øvrige gældsforpligtelser måles til nominel værdi (restgæld).