

Grant Thornton
Godkendt
Revisionspartnerselskab

Lautrupsgade 11
2100 København
CVR-nr. 34209936

T (+45) 33 110 220
www.grantthornton.dk

Andelsboligforeningen

Strandgården I

Årsrapport for 2024

Godkendt på foreningens ordinære generalforsamling,
den / 2025

Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Foreningsoplysninger	1
Bestyrelsespåtegning og administratorerklæring	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2024	9
Balance pr. 31. december 2024	10
Egenkapitalopgørelse	12
Note, andelskroneberegning	13
Noter til årsrapporten	14
Nøgleoplysninger	19

Foreningsoplysninger

Andelsboligforening

A/B Strandgården I
CVR nr. 14 15 85 02

Adresse

Strandgården 98 - 133
2680 Solrød Strand

Bestyrelse

Hanne Christensen, formand
Linda Nielsen
Charlotte Bagge

Administrator

Sven Westergaards Ejendomsadministration A/S
Store Kongensgade 24 B
1264 København K
Tlf.nr. +45 33 13 78 00

Revisor

Grant Thornton
Godkendt Revisionspartnerselskab
Lautrupsgade 11
2100 København Ø
Tlf.nr. +45 33 110 220

Bestyrelsespåtegning

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2024 for Andelsboligforeningen Strandgården I.

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

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 20. marts 2025

Bestyrelse

Hanne Christensen

Linda Nielsen

Charlotte Bagge

Administratorerklæring

Som administrator for andelsboligforeningen har vi forestået administrationen af foreningen i regnskabsåret 2024. Ud fra vores administration og føring af bogholderi for foreningen er det vores opfattelse, at årsrapporten er opstillet i overensstemmelse med bogføringen.

Administrator

Sven Westergaards
Ejendomsadministration A/S

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til medlemmerne i Andelsboligforeningen Strandgården I

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Strandgården I for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligloven og foreningens vedtægter.

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

Fremhævelser af forhold vedrørende revisionen

Andelsboligforeningen har i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens regnskabsvejledning 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.

Bestyrelsens ansvar for årsregnskabet

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

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er bestyrelsen 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 bestyrelsen 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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

Vi kommunikerer med bestyrelsen 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.

København, den 20. marts 2025

Grant Thornton

Godkendt Revisionspartnerselskab

CVR nr. 34 20 99 36

Anders Holmgaard Christiansen

statsautoriseret revisor

MNE.nr. 34111

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Strandgården I for 2024 er aflagt i overensstemmelse 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 krævede nøgleoplysninger, oplysning om andelenes værdi og oplysninger om tilbagebetalingspligt vedrørende modtaget støtte.

Resultatopgørelsen

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 fra andelshavere og lejeindtægt vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Indtægter fra garager, fælleshus mv. indtægtsføres løbende. Disse indtægter er ikke nødvendigvis periodiseret fuldt ud i regnskabsperioden.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Omkostninger

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

Finansielle poster

Finansielle omkostninger består af rentekomkostninger 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.

Anvendt regnskabspraksis

Likviditetsresultat

Opgørelsen af likviditetsresultatet viser årets resultat korrigeret for ikke-likvide transaktioner (fx afskrivninger 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) indregnes til dagsværdi på balancedagen. Opskrivninger til dagsværdi føres direkte på foreningens egenkapital på en særskilt opskrivningsreserve.

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

Andelsboligforeningen anvender en ekstern valuar til brug for opgørelse af ejendommens dagsværdi. Der afskrives ikke på foreningens ejendom.

Tilgodehavender

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

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter under aktiver, omfatter omkostninger afholdt vedrørende det efterfølgende regnskabsår.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger består af indestående i bank.

Egenkapital

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

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

”Overført resultat mv.” 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.

Anvendt regnskabspraksis

”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 låneoptagelse til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Kurstab og låneomkostninger ved låneoptagelsen indregnes i resultatopgørelsen. I efterfølgende perioder værdiansættes prioritetsgælden til pantebrevsrestgæld.

Øvrige gældsforpligtelser

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

Eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelser

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

Andelsværdi

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 1. Vedtægterne bestemmer i § 15, at selvom der lovligt kan vedtages en højere andelsværdi, er det den på generalforsamlingen vedtagne andelsværdi, der er gældende.

Ved opgørelsen af andelsværdien skal der foretages en række justeringer af de beløb, der fremgår af årsregnskabets balance. Justeringen skyldes, at andelsværdien skal opgøres efter reglerne i andelsboligloven og foreningens vedtægter, mens årsregnskabets 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 årsregnskabets balance omfatter reserve til vedligeholdelse af foreningens ejendom og reserve til imødegåelse af værdiforringelse af ejendommen. Disse reserver indgår ikke i beregningen af andelsværdien.

Ejendommen er i årsrapportens balance værdiansat til dagsværdi. I andelskroneberegningen er ejendommens værdi korregeret til en fastholdt valuarvurdering.

Anvendt regnskabspraksis

Nøgletal og nøgleoplysninger

Nøgleoplysningerne, der fremgår af note 17, er opgjort i henhold til bekendtgørelsen om oplysningspligt ved salg af andelsboliger mv.

Herudover indeholder noten visse supplerende nøgletal, der informerer om foreningens økonomi.

Resultatopgørelse for perioden 1. januar - 31. december 2024

		Ikke revideret		
		budget		
		2024	2024	2023
Note	Indtægter			
2	Boligafgift	1.388.790	1.388.800	1.363.608
3	Øvrige indtægter	46.200	40.000	39.300
		1.434.990	1.428.800	1.402.908
	Omkostninger			
	Ejendomsskat	349.052	350.000	339.545
	Renovation	132.405	132.000	130.026
	Elforbrug garager	1.000	2.000	874
4	Forsikringer og kontingenter	54.837	45.500	42.429
5	Renholdelse og udenomsarealer	87.125	125.000	149.190
6	Drift og vedligeholdelse af fælleshus	18.524	28.000	71.413
7	Administrations- og foreningsomkostninger	179.224	189.400	179.932
8	Vedligeholdelse, løbende	107.345	375.000	291.569
		929.512	1.246.900	1.204.978
	Resultat før finansielle poster	505.478	181.900	197.930
9	Finansielle omkostninger	132.791	132.800	138.141
	Årets resultat	372.687	49.100	59.789
	Forslag til resultatdisponering			
	Overført til "Andre reserver"	0	0	0
	Overført restandel af årets resultat	372.687	49.100	59.789
	Disponeret i alt	372.687	49.100	59.789
	Likviditetsresultat:			
	Årets resultat	372.687	49.100	59.789
	Betalte prioritetsafdrag	-328.650	-328.650	-324.765
	I alt	44.037	-279.550	-264.976

Balance pr. 31. december 2024

Note	Aktiver	2024	2023
	Anlægsaktiver		
	Materielle anlægsaktiver		
	Ejendommen matr. nr. 145 FT, Jersie		
10	Dagsværdi pr. 31. december 2024	56.600.000	55.400.000
	Anlægsaktiver i alt	56.600.000	55.400.000
	Omsætningsaktiver		
	Tilgodehavender		
	Restancer	9.772	0
11	Tilgodehavender	111	0
	Forudbetalte omkostninger	51.008	39.551
		60.891	39.551
12	Likvide beholdninger	928.951	926.180
	Omsætningsaktiver i alt	989.842	965.731
	Aktiver i alt	57.589.842	56.365.731

Balance pr. 31. december 2024

		<u>2024</u>	<u>2023</u>
Note	Passiver		
	Andelsindskud	4.199.994	4.199.994
	Reserve for opskrivning af foreningens ejendom	31.849.685	30.649.685
	Overført resultat mv.	10.233.898	9.978.830
		<u>46.283.577</u>	<u>44.828.509</u>
	Andre reserver (jf. forslag til generalforsamlingsbeslutning)		
	Reserveret til større vedligeholdelsesarbejder, værdiregulering af ejendom samt kursudsving på prioritetsgæld	3.307.962	3.190.343
	Andre reserver	<u>3.307.962</u>	<u>3.190.343</u>
	Egenkapital	<u>49.591.539</u>	<u>48.018.852</u>
	Gældsforpligtelser		
	Langfristede gældsforpligtelser		
13	Prioritetsgæld	7.553.957	7.886.537
		<u>7.553.957</u>	<u>7.886.537</u>
	Kortfristede gældsforpligtelser		
13	Kortfristet andel af langfristet gæld	332.581	328.650
14	Varmeregnskab	66.840	76.440
15	Øvrig gæld	44.925	55.252
		<u>444.346</u>	<u>460.342</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>7.998.303</u>	<u>8.346.879</u>
	Passiver i alt	<u>57.589.842</u>	<u>56.365.731</u>
1	Andelskroneberegning		
16	Eventualforpligtelse		
17	Nøgleoplysninger og nøgletal		

Egenkapitalopgørelse pr. 31. december 2024

Andelsindskud	2024	2023
Saldo primo	4.199.994	4.199.994
	<u>4.199.994</u>	<u>4.199.994</u>
Reserve for opskrivning af foreningens ejendom		
Opskrivning primo	30.649.685	30.349.685
Årets opskrivning	1.200.000	300.000
Årets nedskrivning	0	0
	<u>31.849.685</u>	<u>30.649.685</u>
Overført resultat mv.		
Overført resultat mv. primo	9.978.830	9.413.627
Overført til andre reserver (værdiforringelse)	-117.619	505.414
Overført restandel af årets resultat	372.687	59.789
	<u>10.233.898</u>	<u>9.978.830</u>
Egenkapital før andre reserver	<u>46.283.577</u>	<u>44.828.509</u>
 Reserveret til større vedligeholdelsesarbejder, værdiregulering af ejendom samt kursudsving på prioritetsgæld		
Reserve primo	3.190.343	3.695.757
Årets hensættelse	117.619	0
Anvendt af årets hensættelse	0	-505.414
Andre reserver (ikke bunden) i alt	<u>3.307.962</u>	<u>3.190.343</u>
 Andre reserver	<u>3.307.962</u>	<u>3.190.343</u>
 Egenkapital i alt	<u>49.591.539</u>	<u>48.018.852</u>

Noter til årsrapporten

1. Andelskroneberegning pr. 31. december 2024 (fastfrysning af valuarvurdering)

Til beregning af den størst mulige salgpris for andelsboligerne skal man, jf. lov om andelsboliger tage udgangspunkt i et af efterfølgende 4 værdiansættelsesprincipper for ejendommen:

a)	Anskaffelsessummen	24.750.315
b)	Handelsværdi som udlejningsejendom pr. 31. december 2019 (fastfrosset vurdering)	41.800.000
c)	Offentlig vurdering pr. 1. oktober 2022	33.500.000
d)	Offentlig vurdering pr. 1. oktober 2012, indekseret (kr. 33.500.000 / 98,20 * 119,90)	40.902.749

Egenkapital jf. regnskabet	49.591.539
Andre reserver (jf. forslag til generalforsamlingsbeslutning), ikke fordelbare	-3.307.962

Ejendommens værdi reguleres således:

Værdi jf. punkt b ovenfor	41.800.000	
Bogført værdi	56.600.000	-14.800.000
		<u>31.483.577</u>

Regulering af prioritetsgæld:

Restgæld prioritetsgæld jf. årsrapporten	7.886.538	
Kursværdi prioritetsgæld	6.610.162	1.276.376
		<u>1.276.376</u>

Reguleret egenkapital **32.759.953**

Andelsindskud 4.199.994

Andelskroneværdi pr. 31. december 2024 pr. indskudskrone **7,80**

Bestyrelsen foreslår andelskronen fastsat til **7,80**

Ejendommen er pr. 31. december 2019 vurderet af valuar Torben Lund, PROAD. Handelsværdien er beregnet ud fra et DCF-afkast på 7,05% inkl. 2,0% inflation.

Valuarvurderingen er indhentet før 1. juli 2020, og var gyldig den 1. juli 2020, hvorfor valuarvurderingen kan bruges ved værdiansættelse af ejendommen i henhold til ABL § 5, stk. 3.

Ejendommens værdi kan på baggrund af en gyldig vurdering foretaget inden den 1. juli 2020 efter stk. 2, litra b eller c, fastholdes i en ubegrænset periode, dog kun indtil foreningen den 1. juli 2020 eller senere vælger at anvende en ny vurdering som grundlag for fastsættelse af andelsværdier.

		Maksimal værdi pr. andel pr. 31.12.2024	Vedtaget værdi pr. andel pr. 31.12.2023
Andelshavere		kr.	kr.
stk.			
18 - små	Andelsindskud, kr. 110.000	858.000	858.000
18 - store	Andelsindskud, kr. 123.333	961.997	961.997

Andelskronen har udviklet sig således:

Værdi pr. 31. december 2024	kr.	7,80
Værdi pr. 31. december 2023	kr.	7,80
Værdi pr. 31. december 2022	kr.	7,80
Værdi pr. 31. december 2021	kr.	7,80

Noter til årsrapporten

		Ikke revideret budget	
	2024	2024	2023
2. Boligafgifter			
Boligafgifter, boliger	1.388.790	1.388.800	1.363.608
	1.388.790	1.388.800	1.363.608
3. Øvrige indtægter			
Garageleje, intern	33.600	34.400	28.800
Ventelistegebyrer	3.900	5.600	2.700
Arbejdsdage	7.800	0	7.200
Strømtilskud hjertestarter	900	0	600
	46.200	40.000	39.300
4. Forsikringer og kontingenter			
Ejendomsforsikring	40.481	32.000	32.716
Arbejdsskadeforsikring	5.914	5.000	1.631
ABF kontingent	8.442	8.500	8.082
	54.837	45.500	42.429
5. Renholdelse og udenomsarealer			
Rengøringsartikler	0	0	340
Haveanlæg inkl. græsslåning	27.375	35.000	25.000
Snerydning	59.750	70.000	63.250
Vask af containere	0	15.000	15.000
Skadedyrsbekæmpelse	0	5.000	45.600
	87.125	125.000	149.190
6. Drift og vedligeholdelse af fælleshus			
Lejeindtægt	-7.100	-4.000	-2.200
El- og varmekonsum	12.144	16.000	16.269
Rengøring	850	1.000	1.000
Reparation og vedligeholdelse	6.463	7.000	10.888
Renovering	0	0	39.000
Internet	1.947	3.000	2.236
Administrationsomkostninger	4.220	5.000	4.220
	18.524	28.000	71.413

Noter til årsrapporten

		Ikke revideret budget	
	2024	2024	2023
7. Administrations- og foreningsomkostninger			
Generalforsamling og møder	4.627	5.000	4.795
Beboerarrangementer	4.751	10.000	1.085
Kontorhold, web-adgang, porto og gebyrer	19.338	22.000	21.288
Bestyrelsesgodtgørelse	13.496	15.800	14.482
Gaver og blomster	770	0	185
Administrationshonorar	71.321	73.000	70.898
Revision og regnskab	20.625	20.000	20.000
Valuar	27.550	28.000	27.550
Fællesarealforening	12.600	12.600	12.600
Varmeregnskab	4.146	3.000	7.049
	179.224	189.400	179.932
8. Vedligeholdelse, løbende			
Tømrer og snedker	0		17.154
Elektriker	8.408		13.734
Elektriker, etablering af belysning ved P-plads	52.036		0
VVS-sanitet, vandrør mv.	0		36.135
VVS-varmeveksler	24.694		0
Maler	0		15.267
Glarmester	0		1.875
Låsesmed	5.480		700
Tag og tagrender	8.960		0
Kloakarbejde	5.504		4.113
Gulvarbejder	0		2.250
Døre og vinduer	0		197.169
Småanskaffelser	2.263		3.172
Budgetteret vedligeholdelse		375.000	
	107.345	375.000	291.569
9. Finansielle omkostninger			
Prioritetsrenter og bidrag	132.788	132.800	138.141
Renteudgifter, bank	3	0	0
	132.791	132.800	138.141

Noter til årsrapporten

10. Ejendommen matr. nr. 145 FT, Jersie, BD, dagsværdi pr. 31. december 2024

	<u>Købspris</u>	<u>Forbedringer</u>	<u>Installationer</u>	<u>Ejendom i alt</u>
Kostpris primo	20.756.998	2.020.629	1.972.688	24.750.315
Kostpris ultimo	20.756.998	2.020.629	1.972.688	24.750.315
Opskrivninger primo	0	0	0	30.649.685
Årets opskrivninger	0	0	0	1.200.000
Tilbageført opskrivning	0	0	0	0
Opskrivninger ultimo	0	0	0	31.849.685
Regnskabsmæssig værdi	20.756.998	2.020.629	1.972.688	56.600.000

Ejendommen er værdiansat til dagsværdi pr. 31. december 2024 i henhold til vurdering af 31. december 2024 af ejendomsmægler og valuar EDC Erhverv. Den offentlige ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2020 udgør kr. 33.500.000.

Solrød Kommune er en ureguleret kommune og derfor anvendes boligreguleringsloven ikke i denne kommune. Valuaren har skønnet, at ejendommen har en stabil drift uden mulighed for yderligere lejeoptimering, hvorfor valuaren har anvendt en afkastmodel fremfor en DCF-beregning.

Ejendommens kontante handelsværdi som udlejningsejendom udgør ifølge valuarrapporten kr. 56.600.000 baseret på en afkastberegning med et forrentningskrav på 5%.

Ejendommens værdi er beregnet på baggrund af en række forudsætninger om ejendommens økonomi og markedsdata. De væsentligste forudsætninger er gengivet nedenfor.

Det lejedes værdi	1.350 kr./m ²
Afkastsats	5,00%

Valuarrapportens følsomhedsberegning viser, at hvis forrentningskravet stiger med 0,25%, så vil ejendommens dagsværdi falde med ca. kr. 2,72 mio. Hvis i stedet for lejeindtægten falder med 5% vil ejendommens dagsværdi fald med ca. kr. 2,52 mio.

Dagsværdiberegningen er følsom overfor rente- og konjunkturudsving, da værdien bestemmes af markedsudviklingen på ejendomsmarkedet, der påvirkes af rente- og konjunkturudsving som følge af samfundsøkonomiens generelle udvikling.

Hvis ejendommen ikke var opskrevet til dagsværdi, ville den regnskabsmæssige værdi i balancen have udgjort kr. 24.750.315.

Noter til årsrapporten

			2024	2023
11. Tilgodehavender				
Diverse tilgodehavender og udlæg			111	0
			111	0
12. Likvide beholdninger				
Nordea Bank, konto nr. 6286 535125			9.557	2.463
Nordea Bank, konto nr. 6896 358152			919.394	923.717
			928.951	926.180
13. Prioritetsgæld	Restgæld	Obligations- restgæld	Kurs	Kursværdi
Nr.				
2 Nordea Kredit, 1,1909%, kontantlån	7.886.538	8.041.560	82,20%	6.610.162
	7.886.538	8.041.560		6.610.162
		Renter og bidrag	Afdrag i året	Kortfristet andel af prioritets- gæld
Nr.				
2 Nordea Kredit, 1,1909%, kontantlån		132.788	328.650	332.581
		132.788	328.650	332.581
		Restløbetid	Resterende afdrags- frihed	Rente- tilpasning
Nr. Låneoplysninger				
2 Nordea Kredit, 1,1909%, kontantlån		21 år	-	-
14. Varmeregnskab			2024	2023
Varme indbetalt aconto			307.640	305.640
Køb af varme			-240.800	-229.200
			66.840	76.440

Noter til årsrapporten

	2024	2023
15. Øvrig gæld		
Grant Thornton	20.625	20.000
Sven Westergaards Ejendomsadministration	3.800	3.800
Deposita fælleshus	2.000	2.000
Kreditorer	17.500	27.068
Diverse skyldige omkostninger	1.000	2.384
	44.925	55.252

16. Eventualforpligtelser

Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for mellemværende med realkreditinstitut, kr. 7.886.538, er der stillet sikkerhed på kr. 9.570.000 i andelsboligforeningens ejendom med bogført værdi pr. 31. december 2024 på kr. 56.600.000.

Offentlig tilskud

Foreningen har modtaget støtte fra staten og kommunen til etablering af andelsboligforeningen. En del af støtten kan, jf. § 160 k i lov om almene boliger mv., kræves tilbagebetalt ved salg af andelsboligforeningens ejendom eller ved sammenlægning med en anden andelsboligforening. Foreningen har ikke oplysning om beløbets størrelse.

Hæftelsesforhold

Foreningens medlemmer hæfter jf. foreningens vedtægter § 5 alene for foreningens forpligtelser med deres indskud.

Andelshaverne hæfter alene med deres indskud for lån i Nordea Kredit.

Hæftelsesforholdene er ligeledes oplyst i note 17 om nøgleoplysninger, feltnr. E1 og E2.

Noter til årsrapporten

17. Ref. Nøgleoplysninger og nøgletal

Nøgleoplysninger er udarbejdet i henhold til lov om andelsboliger og andre boligfællesskaber § 6, stk. 2 og 4 iht. bekendtgørelse nr. 1392 af 14. juni 2021.

Nøgletallene viser centrale dele af foreningens økonomi og er udregnet på baggrund af arealer.

Grundlæggende oplysninger om andelsboligforeningen

	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2024
	<u>BBR areal m²</u>	<u>BBR areal m²</u>	<u>Antal</u>	<u>BBR areal m²</u>
B1 Andelsboliger	2.742	2.742	36	2.742
B2 Erhvervsandele	0	0	0	0
B3 Boliglejemål	0	0	0	0
B4 Erhvervslejemål	0	0	0	0
	<u>2.742</u>	<u>2.742</u>	<u>36</u>	<u>2.742</u>
B5 Øvrige lejemål, kældre, garage mm.	618	618	0	618
B6 I alt	<u>3.360</u>	<u>3.360</u>	<u>36</u>	<u>3.360</u>

	BBR	Opmålt areal	Indskud	Andet
Fordelingstal				
Fordelingstal benyttet opgørelse				
C1 andelsværdi	X			
Fordelingstal benyttet ved opgørelse				
C2 boligafgiften				X
D1 Stiftelsesår				1984
D2 Ejendommens opførelsesår				1984

Hæftelser

E1 Hæfter andelshaver for mere, end det der er betalt for andelen	Nej
E2 Foreningens medlemmer hæfter for foreningens forpligtelser med deres indskud.	

F1 Anvendt vurderingsprincip	Handelsværdi som udlejningsejendom pr. 31. december 2019 (fastfrosset vurdering)
-------------------------------------	--

F1a Er vurdering fastholdt pr. 1. juli 2020	Ja
--	----

	Kr.	Gns. kr. pr. m ²
F2 Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	41.800.000	12.440
F3 Generalforsamlingsbestemte reserver	3.307.962	985
F4 Reserver i procent af ejendomsværdi	7,91%	

Eventualforpligtelser

G1 Foreningen har modtaget offentlige tilskud, som skal tilbagebetales ved foreningens ophør.	
G2 Foreningens ejendom er ikke pålagt tilskudsbestemmelser, jf. bekendtgørelse nr. 978 af 19/10 2009.	
G3 Der er ikke tinglyst hjemfaldspligt på foreningens ejendom.	

Noter til årsrapporten

17. Ref. Nøgleoplysninger og nøgletal

Andelsboligforeningens driftsoplysninger og nøgletal

	Gns. kr. / pr. andels m ²	kr. / m ²
H1 Boligafgift i gennemsnit pr. andels m ² /andels m ²	497	497
Boligafgift erhverv i gennemsnit pr. andels m ² /erhvervsandels m ²	0	0
H2 Erhvervslejeindtægt i gennemsnit pr. andels m ² /erhvervsleje m ²	0	0
H3 Boliglejeindtægt i gennemsnit pr. andels m ² /boligeleje m ²	0	0

Omkostninger mv. i pct. af (omkostninger + finansielle poster netto + afdrag):

	Kr.	I pct.
Vedligeholdelsesomkostninger	107.345	8%
Øvrige omkostninger	822.167	59%
Finansielle poster, netto	132.791	10%
Afdrag	328.650	24%
I alt	1.390.953	100%

Boligafgift i pct. af samlede ejendomsindtægter **97%**

	Forrige år	Sidste år	I år
J Årets overskud (før afdrag), gns. kr. pr. andel m ²	153	22	136
	153	22	136

Beregnete nøgletal for foreningen:

	Kr. pr. m ² andel	Kr. pr. m ² total
Offentlig ejendomsvurdering	12.217	9.970
Valuarvurdering	15.244	12.440
Anskaffelsessum (kostpris)	9.026	7.366
K1 Foreslået andelsværdi	11.947	
K2 Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver	2.556	
K3 Teknisk andelsværdi	14.503	
Reserver uden for andelsværdi	1.206	

	Forrige år	Sidste år	I år
M1 Vedligeholdelse løbende, gns. kr. pr. m ²	23	87	32
M2 Vedligeholdelse, genopretning, renovering gns. kr. pr. m ² (særlig vedligeholdelse)	0	0	0
M3 Vedligeholdelse i alt, kr. pr. m ²	23	87	32

P Friværdi (ejendommens rgn. værdi fratrukket gældsforpligtelse) i % **86%**

	Forrige år	Sidste år	I år
R Årets afdrag, gns. kr. pr. andel m ²	117	118	120
	117	118	120

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.”

Lis Janne Tandrup Jørgensen

Administrator

Serienummer: ed563432-c5e2-4686-9308-0d78cc40e680

IP: 185.141.xxx.xxx

2025-05-01 13:42:27 UTC



Hanne Viola Christensen

Bestyrelsesformand

Serienummer: 8b45843e-7d08-4417-9040-d9bc5a89c6b3

IP: 80.208.xxx.xxx

2025-05-01 15:47:29 UTC



Charlotte Sejdenfaden Bagge

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: ac33bfcc-dd0f-449d-96bf-5704501a120f

IP: 80.208.xxx.xxx

2025-05-02 18:45:13 UTC



Linda Nielsen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 66cb9e0c-012e-4514-8a0f-a44b2c054720

IP: 80.208.xxx.xxx

2025-05-03 14:18:10 UTC



Anders Holmgaard Christiansen

Grant Thornton, Godkendt Revisionspartnerselskab CVR: 34209936

Statsautoriseret revisor

Serienummer: 8bbbd46c-7c17-4a94-90cc-be53fedff2e6

IP: 62.243.xxx.xxx

2025-05-04 10:21:25 UTC



Lis Janne Tandrup Jørgensen

Dirigent

Serienummer: ed563432-c5e2-4686-9308-0d78cc40e680

IP: 185.141.xxx.xxx

2025-05-05 07:27:56 UTC



Dette dokument er underskrevet digitalt via **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 med brug af certifikat og tidsstempel fra en kvalificeret tillidstjenesteudbyder.

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 underskriveres digitale underskrifter er vedhæftet dokumentet.

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