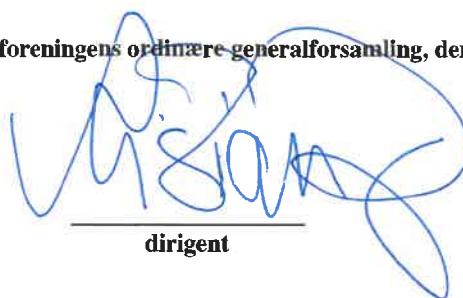


**Andelsboligforeningen Centerparken
Ishøj Østergade 30
2635 Ishøj**

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

Penneo dokumentnøgle: 8EXAV-BC3FO-LOEF5-IYP50-FEWN7-DVP10

Godkendt på andelsboligforeningens ordinære generalforsamling, den 6 / 5 2025



dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

Foreningsoplysninger	3
Ledelsespåtegning	4
Administratørerklæring	5
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	6
Anvendt regnskabspraksis	9
Resultatopgørelse for 2024	13
Balance pr. 31. december 2024	14
Egenkapitalopgørelse	16
Noter til årsrapporten 2024	17

FORENINGSOPLYSNINGER

Foreningen Andelsboligforeningen Centerparken
Ishøj Østergade 30
2635 Ishøj

CVR-nr: 77 72 12 15

Bestyrelse Jan Erik Kjær, formand
Annie Fabricius
John Jeppesen
Jørgen Mortensen
Inge Lise Andersen

Administrator Karen Tranekær
Bøstrupvej 30
4200 Slagelse

Pengeinstitut Nykredit Bank A/S
Kalvebod Brygge 1-3
1780 København V

Revisor Møller & Madsen
Registreret Revisionsaktieselskab
Tjørne Allé 2
4200 Slagelse

LEDELSESPÅTEGNING

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

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

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ishøj, den / 2025

Bestyrelse

Annie Fabricius

Jan Erik Kjær
Formand

John Jeppesen

Jørgen Mortensen

Inge Lise Andersen

ADMINISTRATORERKLÆRING

Som administrator for andelsboligforeningen har vi forestået administrationen af foreningen i perioden 1. januar til 31. december 2024. Ud fra vores administration og føring af bogholderi for foreningen er det vores opfattelse, at årsregnskabet er opstillet i overensstemmelse med bogføringen.

Ishøj, den / 2025

Administrator

Karen Tranekær

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til medlemmerne i Andelsboligforeningen Centerparken.

Konklusion

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

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

Grundlag for konklusion

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

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

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

Fremhævelse af forhold ved revisionen

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

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

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

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

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformation kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

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

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

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Slagelse, den / 2025

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

Helle Ebsen, HD
registreret revisor
mne12357

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Centerparken er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, med tilvalg af enkelte bestemmelser fra regnskabsklasse B, andelsboliglovens samt foreningens vedtægter.

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

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

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

Resultatopgørelsen

Opstillingsform

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

De ureviderede budgettal for regnskabsåret, der fremgår af resultatopgørelsen, er medtaget for at vise afvigelser mellem budgetterede og realiserede beløb og dermed vise, hvorvidt de opkrævede boligafgifter i henhold til budgettet har været tilstrækkelige til at dække de realiserede omkostninger.

Indtægter

Boligafgift vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Indtægter fra parkeringspladser samt udlejning af fælleslokaler m.v. indtægtsføres i takt med administrators modtagelse af oplysninger om indbetalte indtægter. Disse indtægter er således ikke nødvendigvis periodiseret fuldt ud i regnskabsperioden.

Omkostninger

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

Finansielle poster

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

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

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Finansielle omkostninger består af renteomkostninger og bidrag vedrørende prioritetsgæld, amortiserede kurstab og låneomkostninger (prioritetsgæld), renter af gæld og kreditter i pengeinstitutter, negative renter af indestående i pengeinstitutter.

Forslag til resultatdisponering

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

Likviditetsresultat

Opgørelsen af likviditetsresultat viser årets resultat korrigeret for ikke-likvide transaktioner (fx afskrivninger og driftsførte kurstab) og med fradrag af årets betalte prioritetsafdrag. Opgørelsen illustrerer om den opkrævede boligafgift er tilstrækkelig til at dække foreningens betalte prioritetsafdrag.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Foreningens ejendom (grund og bygning) værdiansættes til 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.

Foreningen anvender en ekstern valuar til brug for opgørelse af ejendommens dagsværdi.

Der afskrives ikke på foreningens ejendom.

Foreningens øvrige, materielle anlægsaktiver indregnes til kostpris på anskaffelsestidspunktet, og der foretages derefter afskrivning baseret på aktivernes forventede brugstid efter følgende principper:

	<u>Brugstid</u>	<u>Restværdi</u>
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5-10 år	0%

Tilgodehavender

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

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger består af indestående i pengeinstitut.

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

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

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

Prioritetsgæld

Prioritetsgæld indregnes ved 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 det modtagne provenu og prioritetsgældens nominelle værdi ved lånoptagelsen, indregnes dermed i resultatopgørelsen over lånets løbetid.

For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld, der opgøres som det modtagne provenu ved lånoptagelsen, reduceret med afdrag og korrigeret for en over afdragstiden foretagen amortisering af lånets kurstab og låneomkostninger på optagelsestidspunktet.

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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Nøgleoplysninger

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

Andelsværdi

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af noten. 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 årsregnskabet balance. Justeringen skyldes, at andelsværdien skal opgøres efter reglerne i andelsboligloven og foreningens vedtægter, mens årsregnskabet balance og resultatopgørelse skal opgøres efter reglerne i årsregnskabsloven. Afhængig af den valgte regnskabspraksis vil der ofte være væsentlige justeringer i værdien af foreningens ejendom og prioritetsgælden.

”Andre reserver” i årsregnskabet balance omfatter reserve til vedligeholdelse af foreningens ejendom, reserve til imødegåelse af værdiforringelse af ejendommen. I henhold til vedtægternes § 15 indgår disse reserver ikke i beregningen af andelsværdien.

Ejendommen er i årsregnskabet balance værdiansat til dagsværdi. Denne værdi fastholdes i andelskroneberegningen.

RESULTATOPGØRELSE
1. JANUAR - 31. DECEMBER 2024

	2024	Budget 2024 (ej revideret)	2023
Boligafgift fra andelshavere	7.645.008	7.645.000	7.645.008
1 Andre indtægter	164.871	172.000	184.274
Indtægter i alt	7.809.879	7.817.000	7.829.282
2 Ejendomsskat og forsikringer	-541.339	-543.000	-519.811
3 Ishøj Bycenter fællesudgifter	-867.548	-900.000	-816.566
4 Forbrugsafgifter	-1.109.286	-1.072.000	-865.547
5 Vedligeholdelse, løbende	-619.636	-1.335.000	-765.261
6 Vicevært m.v.	-648.008	-625.000	-621.160
7 Administrationsomkostninger	-245.517	-332.000	-239.417
8 Øvrige foreningsomkostninger	-354.256	-361.000	-376.570
9 Afskrivninger	-101.161	-101.000	-101.162
Omkostninger i alt	-4.486.751	-5.269.000	-4.305.494
Resultat før finansielle poster	3.323.128	2.548.000	3.523.788
Finansielle indtægter	135.519	40.000	40.141
10 Finansielle omkostninger	-725.000	-502.000	-739.056
Finansiering i alt	-589.481	-462.000	-698.915
Årets resultat	2.733.647	2.086.000	2.824.873
Forslag til resultatdisponering:			
Hensat til fremtidig vedligeholdelse	250.000	250.000	275.000
Overført til "Overført resultat m.v.":			
Overført restandel af årets resultat	2.483.647	1.836.000	2.549.873
Resultatdisponering i alt	2.733.647	2.086.000	2.824.873
Likviditetsresultat:			
Årets resultat	2.733.647	2.086.000	2.824.873
Betalte prioritetsafdrag	-664.237	-664.000	-652.874
Afskrivning driftsmidler, inventar m.v.	101.161	101.000	101.162
Likviditetsresultat i alt	2.170.571	1.523.000	2.273.161

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2024

AKTIVER

	2024	2023
11 Ejendommen	246.400.000	231.300.000
12 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	0	101.160
	<u>246.400.000</u>	<u>231.401.160</u>
Materielle anlægsaktiver i alt	246.400.000	231.401.160
	<u>246.400.000</u>	<u>231.401.160</u>
Anlægsaktiver	246.400.000	231.401.160
	<u>246.400.000</u>	<u>231.401.160</u>
Restancer, andelshavere	19.332	150.272
Tilgodehavende vedr. vaskeri	11.815	14.460
Periodeafgrænsningsposter	25.252	25.782
	<u>56.399</u>	<u>190.514</u>
Tilgodehavender i alt	56.399	190.514
	<u>56.399</u>	<u>190.514</u>
Likvide beholdninger	12.348.389	11.250.647
	<u>12.348.389</u>	<u>11.250.647</u>
Omsætningsaktiver	12.404.788	11.441.161
	<u>12.404.788</u>	<u>11.441.161</u>
AKTIVER	258.804.788	242.842.321
	<u>258.804.788</u>	<u>242.842.321</u>

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2024

PASSIVER

	2024	2023
Andelsindskud	16.747.747	16.747.747
Reserve for opskrivning af foreningens ejendom	144.658.048	129.558.048
Overført resultat m.v.	50.028.409	54.194.762
	211.434.204	200.500.557
Andre reserver (jf. forslag til generalforsamlingsbeslutning)		
Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af lån	1.400.000	2.300.000
Reserveret til vedligeholdelse af ejendom	2.344.312	2.094.312
Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom	7.550.000	0
Andre reserver i alt	11.294.312	4.394.312
Egenkapital	222.728.516	204.894.869
13 Prioritetsgæld	35.021.082	35.696.879
Langfristede gældsforpligtelser i alt	35.021.082	35.696.879
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser	675.797	664.237
Skyldig vand, el og vedligeholdelse m.v.	58.123	172.909
14 Andre skyldige omkostninger	321.270	1.408.515
Nøgletal januar	0	4.912
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	1.055.190	2.250.573
Gældsforpligtelser	36.076.272	37.947.452
PASSIVER	258.804.788	242.842.321
15 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
16 Beregning af andelskrone og andelenes værdi		
17 Nøgleoplysninger		

EGENKAPITALOPGØRELSE

<i>Andelsindskud</i>						
Andelskapital					16.747.747	16.747.747
Andelsindskud					16.747.747	16.747.747
<i>Reserve for opskrivning af foreningens ejendom</i>						
Opskrivningsfond					129.558.048	131.358.048
Årets opskrivning					15.100.000	-1.800.000
Reserve for opskrivning af foreningens ejendom					144.658.048	129.558.048
<i>Overført resultat m.v.</i>						
Overført resultat tidligere år					54.194.762	49.944.889
Overført til reserver					-7.550.000	1.700.000
Overført fra reserver					900.000	0
Overført periodens resultat					2.483.647	2.549.873
Overført resultat m.v.					50.028.409	54.194.762
Egenkapital før andre reserver					211.434.204	200.500.557
<i>Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af lån</i>						
Reserve til imødegåelse af værdiforringelse af lån					2.300.000	4.000.000
Årets afgang					-900.000	-1.700.000
Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af lån					1.400.000	2.300.000
<i>Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom</i>						
Reserve til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom					7.550.000	0
Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom					7.500.000	0
<i>Reserveret til vedligeholdelse af ejendom</i>						
	Vaskeri-anlæg	Elevator	P-plads	Udvendig vedligehold		
Henlagt primo	136.000	705.000	412.000	841.312	2.094.312	1.819.312
Årets henlæggelse	0	150.000	0	100.000	250.000	275.000
	136.000	855.000	412.000	941.312	2.344.312	2.094.312
EGENKAPITAL					222.728.516	204.894.869

NOTER

	2024	Budget 2024 (ej revideret)	2023
1 Andre indtægter			
Udlejning af beboerlokaler	400	10.000	4.010
Vaskeriindtægter	78.492	85.000	91.280
Parkeringspladser	24.000	26.000	18.120
Gebyrer, erklæringer m.v.	57.000	40.000	65.500
Restancegebyrer	2.779	1.000	2.314
Diverse indtægter - nøglesalg	2.000	10.000	2.850
Cykelmærkater	200	0	200
	164.871	172.000	184.274
2 Ejendomsskat og forsikringer			
Grundskyld	512.638	513.000	498.675
Ejendomsforsikring	28.701	30.000	21.136
	541.339	543.000	519.811
3 Ishøj Bycenter fællesudgifter			
Bidrag til ejerforening	861.500	900.000	861.500
Bidrag til ejerforening, regulering vedr. sidste år	6.048	0	-44.934
	867.548	900.000	816.566

NOTER

	2024	Budget 2024 (ej revideret)	2023
4 Forbrugsafgifter			
Renovation	227.923	310.000	219.943
Rottebekæmpelse	1.294	2.000	1.449
Elektricitet	269.377	230.000	227.366
Vand	395.267	400.000	365.668
Rengøring	44.220	65.000	57.043
Drift af vaskeri	39.847	45.000	14.966
Drift af beboerlokale	1.548	20.000	0
Difference varmeregnskab tidligere år	1.937	0	-20.888
Ekstra varmeregning fra ejerforeningen 2023	127.873	0	0
	1.109.286	1.072.000	865.547
5 Vedligeholdelse, løbende			
Servicekontrakt og reparation elevator	138.953	200.000	122.689
Reparation og renovering af vaskerimaskiner	18.510	0	15.147
Røgalarmer	4.760	0	4.590
Reparation og renovering af parkeringskælder	25.458	0	1.100
Trykforøgeranlæg, vedligeholdelse	6.826	0	195.706
Småanskaffelse	99	0	22.327
Murer	5.375	25.000	0
Tømrer og snedkerarbejde	6.547	35.000	36.503
Blikkenslager	245.133	200.000	164.069
Malerarbejde	60.532	50.000	51.666
El arbejde	23.791	100.000	42.027
Glimester	0	50.000	0
Udvendig vedl. fuger	8.994	35.000	0
Nøgler og låse	1.300	25.000	3.613
Anden vedligeholdelse	42.627	105.000	68.698
Hærværk	3.406	10.000	8.381
Renholdelse og småvedligehold terrasse etage 2	27.325	0	28.745
Vedligeholdelse etage 2	0	500.000	0
	619.636	1.335.000	765.261

NOTER

	2024	Budget 2024 (ej revideret)	2023
6 Vicevært m.v.			
Vicevært	601.163	580.000	576.288
Vagtselskab	46.845	45.000	44.872
	648.008	625.000	621.160
7 Administrationsomkostninger			
Løn til administrator	106.846	110.000	87.983
Kørselsgodtgørelse til administrator	4.852	5.000	4.367
Kontorartikler	3.193	3.000	2.660
ATP og andre sociale bidrag	1.873	2.000	2.017
E-conomic	6.735	7.500	5.798
Hjemmeside	6.885	7.500	7.205
Telefonudgifter	8.346	10.000	7.404
Småanskaffelser	0	15.000	0
Revisorhonorar	62.150	60.000	57.225
Advokat	8.750	25.000	33.906
Øvrige rådgivere	0	60.000	0
Valuarvurdering	17.500	15.000	15.000
Porto og gebyrer	2.531	2.000	758
PBS-opkrævning	14.820	15.000	14.544
Repræsentation	265	0	0
Danløn gebyr	768	0	550
Diverse	3	0	0
	245.517	337.000	239.417

NOTER

	2024	Budget 2024 (ej revideret)	2023
8 Øvrige foreningsomkostninger			
Honorar til bestyrelsen	322.842	310.000	331.197
Mødeudgifter inkl. generalforsamling	6.222	20.000	7.873
Beboerarrangementer	1.114	0	1.895
Kontingent ABF	16.122	16.000	15.434
Bestyrelsesansvarsforsikring inkl. underslæbsforsikring	1.750	10.000	8.272
Tab på andelshavere	6.206	0	11.690
Nets	0	0	209
	<u>354.256</u>	<u>356.000</u>	<u>376.570</u>
9 Afskrivninger			
Centerforbedring	101.161	101.000	101.162
	<u>101.161</u>	<u>101.000</u>	<u>101.162</u>
10 Finansielle omkostninger			
Prioritetsrenter	724.990	502.000	739.046
Gebyr	10	0	10
	<u>725.000</u>	<u>502.000</u>	<u>739.056</u>

NOTER

	2024	2023
11 Ejendommen		
Kostpris, primo	101.741.952	101.741.952
Kostpris i alt	101.741.952	101.741.952
Opskrivninger, primo	129.558.048	131.358.048
Årets opskrivninger	15.100.000	-1.800.000
Opskrivninger i alt	144.658.048	129.558.048
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2024	246.400.000	231.300.000

Matrikel nr. 6 A 8, Tranegilde.
Offentlig vurdering pr. 1/10 2020 kr. 161.000.000.

Foreningens ejendom er værdiansat til dagsværdi pr. 31. december 2024 i henhold til vurderingsrapport foretaget af valuar Janne Lykke Nielsen og Michael Thodsen, EDC Erhverv Poul Erik Bech, København den 7. januar 2025. Ejendommens kontante handelsværdi som udlejningsejendom udgør ifølge valuar rapporten kr. 246.400.000 baseret på DCF-model med en diskonteringsfaktor på 4,50%.

Eftersom den beregnede leje allerede ligger markant over den lejedes værdi som fuldt moderniseret, vil der ikke være nogen fordel for en investor i at modernisere ejendommen yderligere. Dette betyder, at ovenstående beregning er beregnet på baggrund af en markedsleje og ikke en omkostningsbestemt husleje.

Dagsværdien 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. 101.741.952.

NOTER

	2024	2023
12 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		
Kostpris, primo	2.023.238	2.023.238
Kostpris i alt	2.023.238	2.023.238
Af-/nedskrivninger, primo	-1.922.077	-1.820.916
Årets af-/nedskrivninger	-101.161	-101.162
Af-/nedskrivninger i alt	-2.023.238	-1.922.078
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2024	0	101.160
13 Prioritetsgæld		
Nykredit Lån nr. 14	23.026.773	23.691.010
Nykredit Lån nr. 13	12.670.106	12.670.106
Overført til kortfristet gæld	-675.797	-664.237
	35.021.082	35.696.879

Nykredit Lån nr. 14. Kontantlån, annuitet. Hovedstol kr. 25.000.000. Konverterbart. Pålydende rente 1,5% p.a. Effektiv rente 1,7292% p.a. Restløbetid 27 år. Næste års afdrag udgør kr. 675.797. Amortiseret låneomkostninger kr. 10.960.

Nykredit Lån nr. 13. Obligationslån. Hovedstol kr. 13.260.000. Konverterbart. Pålydende rente 1,5% p.a. Afdragsfrit til 31/12 2031. Restløbetid 27 år. Amortiseret låneomkostninger kr. 589.896.

NOTER

	2024	2023
14 Andre skyldige omkostninger		
Skyldige omkostninger	79.500	59.850
A-skat og AM-bidrag	10.827	10.189
Skyldige feriepenge	546	549
ATP og andre sociale bidrag	297	0
Varmeregnskab 2023	0	107.856
Varmeregnskab 2024	107.856	0
Mellemværende med andelshavere	122.244	1.230.071
	<u>321.270</u>	<u>1.408.515</u>

15 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld nom. 38.260.000 med restgæld på kr. 36.297.732 er sikret ved pant i ejendommen med regnskabsmæssig værdi pr. 31/12 2024 kr. 246.400.000.

I forbindelse med en evt. opløsning af andelsboligforeningen, påhviler der foreningen en tilbagebetalingsforpligtelse til staten på kr. 43.395.896,39.

Hæftelsesforhold

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

Afgivne garantier

Der er ikke stillet garanti for andelshaverne.

Vedligeholdelsesplan

Foreningen har en vedligeholdelsesplan for årene 2021-2031.

NOTER

16 Beregning af andelskrone og andelenes værdi

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

Andelskronen er beregnet på baggrund af en valuarvurdering pr. 31/12 2024. Se nærmere beskrivelse under note 11.

Beregning efter litra b, handelsværdi som udlejningsejendom (valuarvurdering)

Egenkapital 31/12 2024		211.434.204
Prioritetsgæld, restgæld, bogført værdi	36.297.732	
Prioritetsgæld kursværdi	-30.447.923	5.849.809
		217.284.013

Fordeling på andele	Oprindeligt indskud pr andel	Pr. andel	Total
Type 1, 3 og 8 (81 stk.) 5.670 / 10.052 (70m ²)	116.628	1.513.120	122.562.709
Type 2 (9 stk.) 405 / 10.052 (45m ²)	74.975	972.720	8.754.479
Type 4 (1 stk.) 67 / 10.052 (67m ²)	111.629	1.448.272	1.448.272
Type 5, 6 og 10 (46 stk.) 3.910 / 10.052 (85m ²)	141.619	1.837.360	84.518.553
			217.284.013

Seneste andelsværdi pr. indskudt andelskrone	12,97
--	--------------

Seneste andelsværdi vedtaget på generalforsamling 7/5 2024	12,38
--	--------------

NOTER

17 Nøgleoplysninger

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

B		Antal	BBR Areal m ²
B1	Andelsboliger	137	10.052
B2	Erhvervsandele	0	
B3	Boliglejemål	0	
B4	Erhvervslejemål	0	
B5	Øvrige lejemål, kældre, garager mv.	0	
B6	I alt	137	10.052

C	Sæt kryds	Boligernes areal (BBR)	Boligernes areal (anden kilde)	Det oprindelige indskud	Andet
C1	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af andelsværdien?		x		
C2	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af boligafgiften?		x		
C3	Hvis andet, beskrives fordelingsnøglen her:	Foreningen fastsætter boligafgiften på generalforsamlingen ud fra det kommende års budget, på baggrund af bestemmelserne i vedtægterne og boligens areal.			

D		
D1	Foreningen stiftelsesår	1984
D2	Ejendommens opførelsesår	1985

E		Ja	Nej
E1	Hæfter den enkelte andelshaver for mere, end det der er betalt for andelen?		x
E2	Hvis ja, beskriv hvilken hæftelse der er i foreningen:		

NOTER

17 Nøgleoplysninger, fortsat

1 Grundlæggende oplysninger om andelsboligforeningen, fortsat					
F	Sæt kryds	Anskaffelses- prisen	Valuar- vurdering	Offentlig vurdering	Indekseret offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien		x		
			Ja	Nej	
F1a	Er vurderingen fastholdt pr. 1. juli 2020			x	
			Kr.	Gennemsnit kr.pr.m ²	
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip		246.400.000	24.513	
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver		11.294.312	1.124	
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi			4,58%	

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

2 Andelsboligforeningens drift, herunder udlejningsvirksomhed		
H		Gennemsnit kr. pr. andels-m ² pr. år
H1	Boligafgift	761
H2	Erhvervslejeindtægter	
H3	Boliglejeindtægter	

J		Forrige år	Sidste år	I år
J1	Årets overskud (før afdrag), gennemsnit kr. pr. andels-m ² (sidste 3 år)	265	281	272

NOTER

17 Nøgleoplysninger, fortsat

2	Andelsboligforeningens drift, herunder udlejningsvirksomhed, fortsat	
K		Gennemsnit kr. pr. andels-m ²
K1	Andelsværdi	21.616
K2	Gæld - omsætningsaktiver	2.353
K3	Teknisk andelsværdi	23.969

	Forklaring på udregning	Vedligehold (hhv. løbende genopretning og renovering) jf. resultatopgørelsen divideret med det samlede areal ultimo året (B6)		
M		2022 kr. pr. m ²	2023 kr. pr. m ²	2024 kr. pr. m ²
M1	Vedligeholdelse løbende	58	76	62
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	0	0	0
M3	Vedligeholdelse i alt	58	76	62

	Forklaring på udregning	Regnskabsmæssig værdi af ejendommen (jf. balancen) – gældsforpligtelser i alt (jf. balancen) divideret med den regnskabsmæssige værdi af ejendommen (jf. balancen) ganget med 100%
P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	85,36%

	Forklaring på udregning	Årets afdrag divideret med andelsboligernes areal på balancedagen (B1)		
R		2022 kr. pr. m ²	2023 kr. pr. m ²	2024 kr. pr. m ²
	Årets afdrag pr. andels-m ² de sidste tre år	64	65	66

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.”

Annie Irene Fabricius

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 7e0c6dd6-9a84-4116-ab6f-51afaed139fd

IP: 46.32.xxx.xxx

2025-03-03 12:55:29 UTC



John Einar Jeppesen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: c9a9574b-2342-4312-81be-b4fddc817dc5

IP: 46.32.xxx.xxx

2025-03-03 12:59:55 UTC



Jørgen Ole Mortensen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 6045ac8b-8d91-4c2d-893f-09aa142c5e33

IP: 87.49.xxx.xxx

2025-03-03 13:07:52 UTC



Jan Erik Kjær

Bestyrelsesformand

Serienummer: 4931fd2b-e557-48a3-a7a9-f1077af18a06

IP: 46.32.xxx.xxx

2025-03-03 13:57:59 UTC



Inge-Lise Hilkjær Andersen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: b6423ba8-72cd-43fc-b6b8-78e4fb186fd9

IP: 46.32.xxx.xxx

2025-03-10 08:57:28 UTC



Helle Vestergård Ebsen

MØLLER & MADSEN REGISTRERET REVISIONSAKTIESELSKAB CVR:

30835654

Registreret revisor

Serienummer: b8e47cae-8058-456f-97da-5daf9cb23f48

IP: 212.130.xxx.xxx

2025-03-10 08:59:43 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 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