

Der indkaldes herved til den
Ordinære Generalforsamling Onsdag, den 30. April 2025 kl. 19.00
i Fælleshuset.

Dagsorden

1.
 - a) Valg af Dirigent.
 - b) Valg af 2 stemmetællere
2. Bestyrelsens Beretning
3. Forelæggelse og godkendelse af årsregnskab (jfr. bilag).
4. Forelæggelse af driftsbudget og fastsættelse af boligafgiften for 2025 (jfr. bilag)
5. Forslag
6. Valg
 - a) Valg af Formand for 2 år. På valg er
Preben Olsen (modtager genvalg)
 - b) Valg af bestyrelsesmedlemmer for 2 år. På valg er
Dorthe Johansen (modtager genvalg)
Torben Christensen (modtager genvalg)
 - c) Valg af 2 suppleanter for 1 år. På valg er
Joy Høybye (modtager genvalg)
Jan Pedersen (modtager genvalg)
 - d) Valg af revisor
Bestyrelsen foreslår, at vi fortsætter med Revisorgården Holbæk som
foreningens revisor.
7. Eventuelt

Andelsboligforeningen Bryggerparken

Budgetforslag 2025

Indtægt

Boligydelser 105 m ²	838.320
Boligydelser 125 m ²	635.040
Lejeindtægter fælleshus	5.000
Renteindtægt	47.700

Udgift fordelt efter fordelingstal

DLR	1.205.200	
Bankgebyr	2.000	
Ejendomsskatter.	79.700	
Rottebekæmpelse	800	
Forsikring andelsforeningen	44.000	
Løbende vedligehold boliger	25.000	
Hensættelse 40 kr. pr. m ²	103.800	1.460.500

Udgift ligeligt fordelt

Vejbelysning	5.000	
Fælleshus	30.000	
Redskaber – Maskiner	5.000	
Fælles områder/vej	11.000	
Tømning af containere	4.000	
Møder/Kursus	15.000	
Revisor honorar	19.000	
Kontor omkostninger	1.000	
Hjemmeside, IT mm	3.000	
Godtgørelse bestyrelsen	8.500	
Porto, gebyr	1.000	
Medlemskab af andelsforening	6.000	
Diverse	1.000	109.500

Budgetteret underskud **-43.940**

Balance **1.526.060** **1.526.060**

Mdl.ydelse 105 m² **4.990**
Mdl.ydelse 125 m² **5.880**

Andelsboligforeningen Bryggerparken

Centrale økonomiske nøgleoplysninger til brug for generalforsamlingen 2025

Ejendommens vurderingsprincip og værdi

	<u>Anskaffelsesprisen</u>	<u>Valuarvurdering</u>	<u>Offentlig vurdering</u>
Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien	<u>x</u>		

Er vurdering fastholdt pr. 1. juli 2020		<u>ja/nej</u>
		nej

	<u>Kr.</u>	<u>Gns. kr. pr. m²</u>
Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	42.970.000	12.679
Generalforsamlingsbestemte reserver	<u>1.117.710</u>	<u>330</u>

Boligafgift

	<u>Gns. kr. pr. andels-m² pr. år</u>
Boligafgift	<u>568</u>

Teknisk andelsværdi

	<u>Gns. kr. pr. andels-m²</u>
Andelsværdi	8.324
Gæld ÷ omsætningsaktiver	<u>7.804</u>
Teknisk andelsværdi	<u>16.128</u>

Vedligeholdelse

	<u>Ja</u>	<u>Nej</u>
Er der udarbejdet en plan for vedligeholdelse/renovering	x	

Friværdi

	<u>%</u>
Friværdi i procent (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	<u>47</u>

Erklæring om aftalte arbejdshandlinger vedrørende "Centrale økonomiske nøgleoplysninger til brug for generalforsamlingen 2025"

Til ledelsen i Andelsboligforeningen Bryggerparken og generalforsamlingen

Formålet med denne erklæring om aftalte arbejdshandlinger og begrænsninger i anvendelse og distribution

Formålet med vores erklæring er udelukkende at assistere generalforsamlingen med at vurdere, om ledelsen i Andelsboligforeningen Bryggerparken's "Centrale økonomiske nøgleoplysninger til brug for generalforsamlingen 2025" er i overensstemmelse med foreningens reviderede årsregnskab for 2024, som forventes godkendt på generalforsamlingen, og erklæringen kan være uegnet til andet formål.

Denne erklæring er alene tiltænkt ledelsen i Andelsboligforeningen Bryggerparken og generalforsamlingen og må ikke anvendes af eller distribueres til andre parter.

Ledelsens ansvar

Ledelsen har bekræftet, at de aftalte arbejdshandlinger er egnede til formålet med opgaven. Ledelsen er ansvarlig for det erklæringsemne, hvorpå de aftalte arbejdshandlinger udføres.

Revisors ansvar

Vi har udført opgaven om aftalte arbejdshandlinger i overensstemmelse med den internationale standard om beslægtede opgaver ISRS 4400 (Ajourført) *Opgaver om aftalte arbejdshandlinger* og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. En opgave om aftalte arbejdshandlinger indebærer, at vi udfører de arbejdshandlinger, der er aftalt med ledelsen i Andelsboligforeningen Bryggerparken, og rapporterer om observationerne, som er de faktiske resultater af de udførte aftalte arbejdshandlinger. Vi udtaler os ikke om egnetheden af de aftalte arbejdshandlinger.

Denne opgave om aftalte arbejdshandlinger er ikke en erklæringsopgave med sikkerhed. Vi afgiver derfor ikke en revisionskonklusion eller udtrykker anden form for konklusion med sikkerhed.

Hvis vi havde udført yderligere arbejdshandlinger, kunne andre forhold være fundet og rapporteret.

Professionel etik og kvalitetsstyring

Vores revisionsfirma anvender International Standard on Quality Management 1, ISQM 1, som kræver, at vi designer, implementerer og driver et kvalitetsstyringssystem, herunder politikker eller procedurer vedrørende overholdelse af etiske krav, faglige standarder og gældende lov og øvrig regulering.

Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code), herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu og uafhængighedskravene i IESBA Code.

Arbejdshandlinger og observationer

Vores arbejde har bestået i at udføre de nedenfor beskrevne arbejdshandlinger, som er aftalt med ledelsen i Andelsboligforeningen Bryggerparken:

Arbejdshandlinger		Observationer
1	Vi har kontrolleret, at de anførte beløb er i overensstemmelse med det af os reviderede regnskab for 2024 for foreningen.	<i>Vi fandt, at de anførte beløb er i overensstemmelse med det af os reviderede regnskab for 2024 for foreningen.</i>
2	Vi har kontrolleret, at det valgte vurderingsprincip er i overensstemmelse med det af os reviderede regnskab for 2024 for foreningen.	<i>Vi fandt, at det anførte vurderingsprincip er i overensstemmelse med det af os reviderede regnskab for 2024 for foreningen.</i>
3	Vi har forespurgt bestyrelsen, om der foreligger en plan for vedligeholdelse/renovering for foreningen	<i>Vi har fra bestyrelsen fået oplyst, at der foreligger en plan for vedligeholdelse/renovering.</i>

Holbæk, den 8. marts 2025

RevisorGården Holbæk A/S

CVR-nr. 45 07 13 91

Lisbeth Wierling Schimmelmann
statsautoriseret revisor
(MNE-nr. 48474)



RevisorGården

Andelsboligforeningen Bryggerparken

4450 Jyderup

CVR-nr. 29 46 80 01

Årsrapport 2024

(18. regnskabsår)

Godkendt på foreningens generalforsamling
den / 2025

Dirigent



Indholdsfortegnelse

Foreningsoplysninger	3
Ledelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	5 - 6
Anvendt regnskabspraksis	7 - 8
Resultatopgørelse	9
Aktiver	10
Passiver	11
Egenkapitalopgørelse	12
Noter til årsrapporten	13 – 19

Foreningsoplysninger

Forening	Andelsboligforeningen Bryggerparken 4450 Jyderup
Bestyrelse	Preben Olsen (formand) Torben Christensen (næstformand) Dorthe Johansen (kasserer) Jan Liff Anton Timm
Revision	RevisorGården Holbæk A/S Kalundborgvej 60 4300 Holbæk

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2024 for Andelsboligforeningen Bryggerparken.

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 regnskabsåret 1. januar – 31. december 2024.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Jyderup, den 8. marts 2025

Bestyrelse

Preben Olsen
formand

Torben Christensen
næstformand

Dorthe Johansen
kasserer

Jan Liff
Bestyrelsesmedlem

Anton Timm
Bestyrelsesmedlem

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til medlemmerne i Andelsboligforeningen Bryggerparken

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Bryggerparken for regnskabsåret 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 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 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 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.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Andelsboligforeningens ledelse 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 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 foreningen, 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. 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.

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 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 opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at andelsboligforeningen ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

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

Holbæk, den 8. marts 2025

RevisorGården Holbæk A/S

Lisbeth Wierling Schimmelmann
statsautoriseret revisor
mne48474

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Bryggerparken for 2024 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, 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, at give oplysning om andelenes værdi samt at give oplysninger om tilbagebetalingspligt vedrørende modtaget støtte.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

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

Boligafgifter vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Omkostninger

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

Finansielle poster

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

Finansielle indtægter består af renter af bankindeståender.

Finansielle omkostninger består af renteomkostninger og bidrag vedrørende prioritetsgæld, låneomkostninger og kurstab ved optagelse/indfrielse/omlægning af lån (prioritetsgæld), renter af bankgæld og kreditter samt negative renter af bankindestående.

Skat af årets resultat

Foreningen har i regnskabsåret ikke haft skattepligtige aktiviteter.

Forslag til resultatdisponering

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

Likviditetsresultat

Opgørelsen af likviditetsresultatet viser årets resultat korrigeret for ikke-likvide transaktioner (fx 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 kostpris på anskaffelsestidspunktet med tillæg af senere forbedringer og med fradrag af eventuelle nedskrivninger.

Hvis der er indikationer på, at ejendommen er faldet i værdi, udarbejdes en nedskrivningstest. Ejendommen nedskrives til genindvindingsværdi, som er den højeste værdi af en forventet nettosalgsspris og en beregnet kapitalværdi. Kapitalværdi er nutidsværdien af de fremtidige nettoindbetalinger, som ejendommen på balancedagen forventes at indbringe ved fortsat benyttelse i den nuværende funktion.

Anvendt regnskabspraksis

Der afskrives ikke på foreningens ejendom.

Tilgodehavender

Tilgodehavender værdiansættes til nominel værdi.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger består af indestående i bank.

Egenkapital

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

"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). Endvidere indeholder posten tillægsværdi ved nyudstedelse af andele, ændringer i basisværdien af finansielle sikringsinstrumenter (renteswap) og kursregulering af prioritetsgæld. 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 lånoptagelse til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Kurstab og låneomkostninger ved lånoptagelsen indregnes i resultatopgørelsen. I efterfølgende perioder værdiansættes prioritetsgælden til pantebrevsrestgæld.

Øvrige gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser værdiansættes til nominel værdi.

Eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelser

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

Nøgleoplysninger

Nøgleoplysningerne, der fremgår af note 13, er opgjort i henhold til bekendtgørelsen om oplysningspligt ved salg af andelsboliger m.v.

Andelsværdi

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 14. Vedtægterne bestemmer i § 14, 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 samt i en eventuel aftale om rentesikring (renteswap).

"Andre reserver" i årsregnskabet balance omfatter reserve til vedligeholdelse af foreningens ejendom. I henhold til vedtægternes § 14 indgår disse reserver ikke i beregningen af andelsværdien.

Resultatopgørelse for perioden 1. januar - 31. december

Note	Realiseret 2024 kr.	Budget 2024 (ej revideret) kr.	Realiseret 2023 kr.
Boligafgift	1.473.360	1.473.360	1.473.360
Udlejning fælleshus	4.800	4.000	3.500
Andre indtægter	2.500	0	0
Indtægter i alt	1.480.660	1.477.360	1.476.860
1 Ejendoms- og forbrugsudgifter	-156.631	-154.500	-126.286
2 Renholdelse og udenomsarealer	-14.800	-14.200	-10.076
3 Vedligeholdelse, løbende	-156.173	-30.000	-58.738
4 Administrations- og foreningsomkostninger	-53.943	-48.000	-45.410
Omkostninger i alt	-381.547	-246.700	-240.510
Resultat før finansielle poster	1.099.113	1.230.660	1.236.350
5 Finansielle indtægter	44.554	14.200	26.276
6 Finansielle omkostninger	-430.889	-433.101	-445.497
Finansielle poster, netto	-386.335	-418.901	-419.221
Årets resultat	712.778	811.759	817.129
Forslag til resultatdisponering:			
Overført til reserve, vedligeholdelse ejendom	103.800	103.800	103.800
Anvendt fra reserve, vedligeholdelse ejendom	-138.048	0	-39.804
Overført restandel af årets resultat	747.026	707.959	753.133
Disponeret i alt	712.778	811.759	817.129
Likviditetsresultat:			
Årets resultat	712.778	811.759	817.129
Betalte prioritetsafdrag	-781.099	-781.100	-773.284
Likviditetsresultat i alt	-68.321	30.659	43.845

Balance pr. 31. december

		Aktiver	
<u>Note</u>		2024	2023
		kr.	kr.
7	Ejendommens værdi	<u>42.970.000</u>	<u>42.970.000</u>
	Materielle anlægsaktiver	<u>42.970.000</u>	<u>42.970.000</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>42.970.000</u>	<u>42.970.000</u>
	Vand/vandafledningsafgift	46.130	38.632
	Andre tilgodehavender	<u>23.213</u>	<u>21.280</u>
	Tilgodehavender	<u>69.343</u>	<u>59.912</u>
8	Likvide beholdninger	<u>2.259.203</u>	<u>2.227.762</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>2.328.546</u>	<u>2.287.674</u>
	Aktiver i alt	<u><u>45.298.546</u></u>	<u><u>45.257.674</u></u>

Balance pr. 31. december

Passiver

Note	2024 kr.	2023 kr.
Andelsindskud	8.770.000	8.770.000
Overført resultat mv.	12.830.125	12.083.099
	<u>21.600.125</u>	<u>20.853.099</u>
Andre reserver (jf. forslag til generalforsamlingsbeslutning)		
Reserve til vedligeholdelse af ejendom	1.117.710	1.151.958
Andre reserver	<u>1.117.710</u>	<u>1.151.958</u>
Egenkapital i alt	<u>22.717.835</u>	<u>22.005.057</u>
9 Prioritetsgæld	21.618.597	22.407.591
Langfristede gældsforpligtelser	<u>21.618.597</u>	<u>22.407.591</u>
9 Kortfristet del af prioritetsgæld	788.994	781.099
Forudbetalt boligafgift	49.360	44.370
10 Øvrig gæld	123.760	19.557
Kortfristede gældsforpligtelser	<u>962.114</u>	<u>845.026</u>
Gældsforpligtelser i alt	<u>22.580.711</u>	<u>23.252.617</u>
Passiver i alt	<u>45.298.546</u>	<u>45.257.674</u>
11 Eventualforpligtelser		
12 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
13 Nøgleoplysninger		
14 Beregning af andelsværdi		

Egenkapitalopgørelse pr. 31. december

	Egenkapital før andre reserver		Andre reserver			
	Andels- indskud	Overført resultat mv.	alt	Reserve til vedlig- eholdelse af foreningens ejendom	alt	Egenkapital alt
Saldo pr. 01.01.24	8.770.000	12.083.099	20.853.099	1.151.958	1.151.958	22.005.057
Reserveret til vedligeholdelse	0	0	0	103.800	103.800	103.800
Anvendt af vedligeholdelse	0	0	0	-138.048	-138.048	-138.048
Overført resultat mv.						
Restandel af årets resultat	0	747.026	747.026	0	0	747.026
Saldo pr. 31.12.24	8.770.000	12.830.125	21.600.125	1.117.710	1.117.710	22.717.835

Noter til årsrapporten

	Realiseret 2024 kr.	Budget 2024 (ej revideret) kr.	Realiseret 2023 kr.
1. Ejendoms- og forbrugsudgifter			
Ejendomsskatter	74.807	74.800	72.769
Forsikringer	40.499	42.700	38.849
El, udendørsbelysning	4.516	7.000	5.911
Vand/vandafledningsafgift	99.411	0	66.370
Opkrævet vand/vandafledningsafgift	-91.259	0	-79.692
El, vand, varme mv. fælleshus	28.657	30.000	22.079
	<u>156.631</u>	<u>154.500</u>	<u>126.286</u>
2. Renholdelse og udenomsarealer			
Rottebekæmpelse	2.135	2.200	1.800
Renovation	2.424	4.000	0
Fællesarealer	10.241	8.000	8.276
	<u>14.800</u>	<u>14.200</u>	<u>10.076</u>
3. Vedligeholdelse, løbende			
Forsikringsskade	0	0	13.074
Redskaber, maskiner mv.	1.300	5.000	359
Tømrer mm, benyttet af hensættelseskonto	138.048	0	39.804
Boliger	16.825	25.000	5.501
	<u>156.173</u>	<u>30.000</u>	<u>58.738</u>
4. Administrations- og foreningsomkostninger			
Godtgørelse til bestyrelsen	7.500	7.500	7.500
Gaver	996	0	210
Kontor, møder og generalforsamling	13.840	11.000	9.235
Revision og regnskabsmæssig assistance	15.850	19.000	18.688
ABF kontingent	5.566	5.500	5.336
Porto og gebyrer	7.945	1.000	2.195
Hjemmeside	2.246	3.000	2.246
	<u>53.943</u>	<u>48.000</u>	<u>45.410</u>
5. Finansielle indtægter			
Morarenter	0	0	1.996
Renteindtægter	44.554	14.200	24.280
	<u>44.554</u>	<u>14.200</u>	<u>26.276</u>

Noter til årsrapporten

	Realiseret 2024 kr.	Budget 2024 (ej revideret) kr.	Realiseret 2023 kr.
6. Finansielle omkostninger			
Prioritetsrenter og bidrag	430.889	430.901	445.497
Renteudgifter bank	<u>0</u>	<u>2.200</u>	<u>0</u>
	<u>430.889</u>	<u>433.101</u>	<u>445.497</u>
		2024 kr.	2023 tkr.
7. Ejendommens værdi			
Kostpris pr. 1. januar		42.970.000	42.970.000
Tilgang		0	0
Afgang		<u>0</u>	<u>0</u>
Kostpris pr. 31. december		<u>42.970.000</u>	<u>42.970.000</u>
Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december		<u>42.970.000</u>	<u>42.970.000</u>
Den offentlige ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2020 udgør 24.000.000 kr.			
8. Likvide beholdninger			
Sparekassen Kronjylland, garanti		100.000	100.000
Sparekassen Kronjylland, 11355803		207.162	188.075
Sparkassen Kronjylland, aftalekonto		1.200.000	1.200.000
Dragsholm sparekasse foreningskonto		2.041	0
Dragsholm sparekasse aftalekonto		750.000	0
Sparekassen Sjælland, 518326505		<u>0</u>	<u>739.687</u>
		<u>2.259.203</u>	<u>2.227.762</u>

Noter til årsrapporten

9. Prioritetsgæld

	Kurs	Rest-løbetid i år	Renter og bidrag	Betalte afdrag i året	Nominel restgæld	Regnskabs-mæssig værdi	Heraf første års afdrag	Kurs-værdi
DLR Kredit, kontantlån								
1,0069%, opr. 26.166.000	82,40	25	430.889	781.099	22.407.591	22.407.591	788.994	18.479.316
			430.889	781.099	22.407.591	22.407.591	788.994	18.479.316

Noter til årsrapporten

	2024 kr.	2023 tkr.
10. Øvrig gæld		
Leverandører	105.410	0
Salgssag	2.500	0
Revision og regnskabsmæssig assistance	15.850	19.556
	<u>123.760</u>	<u>19.556</u>

11. Eventualforpligtelser

Afgivne garantier: Der er ikke stillet garanti for andelshaverne.

Forsikring: Til sikkerhed for bestyrelsesmedlemmers økonomiske ansvar overfor foreningen, andelshavere og tredjemand, er der tegnet bestyrelsesansvarsforsikring og besvigelsesrisiko. Dækningssummen udgør maksimalt 2.500.000 kr. pr. skade.

12. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 22.407 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2024 udgør tkr. 42.970.

Til sikkerhed for gæld til pengeinstitut, t.kr. 0, er der tinglyst ejerpantebrev på nom. tkr. 4.500 med pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2024 udgør tkr. 42.970.

Noter til årsrapporten

13. Nøgleoplysninger

	<u>Antal</u>	<u>BBR Areal (m²)</u>
Andelsboliger	23	2.595
Erhvervsandele	0	0
Boliglejemål	0	0
Erhvervslejemål	0	0
Øvrige lejemål, kældre, garager m.v.	48	794
I alt	71	3.389

	<u>Boligernes areal (BBR)</u>	<u>Boligernes areal (anden kilde)</u>	<u>Det oprindelige indskud</u>
Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af andelsværdien	x		
Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af boligafgiften	x		

Foreningens stiftelsesår	2006
Ejendommens opførelsesår	2007

	<u>Ja/nej</u>
Hæfter den enkelte andelshaver for mere, end det der er betalt for andelen	nej

	<u>Anskaffelsesprisen</u>	<u>Valuarvurdering</u>	<u>Offentlig vurdering</u>
Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien	x		

	<u>Ja/nej</u>
Er vurdering fastholdt pr. 1. juli 2020	nej

	<u>Kr.</u>	<u>Gns. kr. pr. m²</u>
Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	42.970.000	12.679
Generalforsamlingsbestemte reserver	1.117.710	330

Reserver i procent af ejendomsværdi	2,60
-------------------------------------	------

NOTER TIL ÅRSRAPPORTEN

13. Nøgleoplysninger

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

	Gns. kr. pr. andels-m ² pr. år
Boligaft	568
Erhvervslejeindtægter	0
Boliglejeindtægter	0

	2024	2023	2022
Årets overskud (før afdrag), gns. kr. pr. andels-m ² (sidste 3 år)	275	315	293

	Gns. kr. pr. andels-m ²
Andelsværdi	8.324
Gæld ÷ omsætningsaktiver	7.804
Teknisk andelsværdi	16.128

	2024	2023	2022
Vedligeholdelse, løbende (gns. kr. pr. m ²)	46	17	15
Vedligeholdelse, genopretning og renovering (gns. kr. pr. m ²)	0	0	66
Vedligeholdelse, i alt (gns. kr. pr. m ²)	46	17	81

Friværdi i procent (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	47
--	----

	2024	2023	2022
Årets afdrag pr. andels.m ² (sidste 3 år)	301	298	295

Noter til årsrapporten

14. Beregning af andelsværdi
Bestyrelsen foreslår følgende værdiansættelse i henhold til andelsboligforeningslovens § 5, stk. 2, litra A (kostpris), samt vedtægternes § 14. 1 A:

		Kr.
Foreningens egenkapital før generalforsamlingsbestemte reserver		21.600.125
	21.600.125	
Værdi pr. indskudt andelskrone	8.770.000	2,46
Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning (vedtaget på generalforsamlingen den 04. april 2024)		2,38

Andelshavere 23 stk.

Bolig nr.	Nøgle	Indskud	Andelsværdi 1/1-2024	Årets ændring	Forslag til Andelsværdi 31/12-2024
2	125	430.000	1.012.438	35.984	1.048.422
3	125	430.000	1.012.438	35.984	1.048.422
4	125	430.000	1.012.438	35.984	1.048.422
5	125	430.000	1.012.438	35.984	1.048.422
6	105	350.000	838.654	30.227	868.881
7	125	430.000	1.012.438	35.984	1.048.422
8	105	350.000	838.654	30.227	868.881
9	105	350.000	838.654	30.227	868.881
10	105	350.000	838.654	30.227	868.881
11	105	350.000	838.654	30.227	868.881
12	105	350.000	838.654	30.227	868.881
14	105	350.000	838.654	30.227	868.881
16	105	350.000	838.654	30.227	868.881
18	105	350.000	838.654	30.227	868.881
20	105	350.000	838.654	30.227	868.881
22	105	350.000	838.654	30.227	868.881
24	105	350.000	838.654	30.227	868.881
26	105	350.000	838.654	30.227	868.881
28	105	350.000	838.654	30.227	868.881
30	125	430.000	1.012.438	35.984	1.048.422
32	125	430.000	1.012.438	35.984	1.048.422
34	125	430.000	1.012.438	35.984	1.048.422
36	125	430.000	1.012.438	35.984	1.048.422
	2.595	8.770.000	20.853.098	747.027	21.600.125

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

Preben Olsen

Navn returneret af MitId: Preben Ingemann Olsen
Bestyrelsesformand
ID: 1730aecf-09b7-4927-aefa-a119bed45001
IP-adresse: 62.243.28.80:48713
Dato for underskrift: 26-03-2025 22:48:05 CET (+01:00)
Underskrevet med MitId



Anton Timm

Navn returneret af MitId: Anton Timm
Bestyrelsesmedlem
ID: 306e3c4b-b6a2-4ea5-a40a-2419aa73db57
IP-adresse: 80.161.159.252:12678
Dato for underskrift: 26-03-2025 01:02:47 CET (+01:00)
Underskrevet med MitId



Jan Liff

Navn returneret af MitId: Jan Bruno Liff
Bestyrelsesmedlem
ID: 6f0e5345-2d12-47fb-a1e4-5f3cce4cd4d4
IP-adresse: 80.161.159.44:9051
Dato for underskrift: 20-03-2025 08:15:25 CET (+01:00)
Underskrevet med MitId



Dorthe Johansen

Navn returneret af MitId: Dorthe Johansen
Kasserer
ID: f50d23ae-f12b-44c1-baf9-6de25a4db221
IP-adresse: 80.161.159.21:57821
Dato for underskrift: 26-03-2025 10:51:30 CET (+01:00)
Underskrevet med MitId



Torben Christensen

Navn returneret af MitId: Torben Christensen
Næstformand
ID: 517b6bcf-cec4-49af-848f-2e1bc653cad5
IP-adresse: 80.167.151.17:4217
Dato for underskrift: 28-03-2025 09:05:10 CET (+01:00)
Underskrevet med MitId



Lisbeth Wierling Schimmelmann

Navn returneret af MitId: Lisbeth Wierling Schimmelmann
Revisor
ID: a5351bc3-342a-424a-8c0f-6a8378810007
IP-adresse: 185.141.147.3:61296
Dato for underskrift: 28-03-2025 09:19:19 CET (+01:00)
Underskrevet med MitId



This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at www.esignatur.dk.