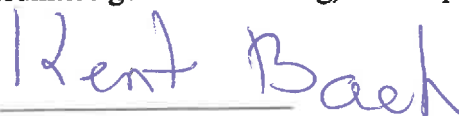


*Andelsboligforeningen Agerlyngen
Hamarvej 11-45
8800 Viborg*

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

Godkendt på andelsboligforeningens ordinære generalforsamling, den 3. april 2025


dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

Foreningsoplysninger	3
Ledelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	5
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	10
Balance, aktiver	12
Balance, passiver	13
Egenkapitalopgørelse.....	14
Noter	15
Bolig- og antenneafgift for perioden 1/1 – 31/12 2025	18
Opgørelse af maksimalpriser andelsbeviser	20
Nøgleoplysninger for Andelsboligforeningen Agerlyngen	21

FORENINGSOPLYSNINGER

Foreningen	Andelsboligforeningen Agerlyngen Hamarvej 11-45 8800 Viborg
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Bestyrelse	Malene Mehlsen Duch, formand Betina Jensen Bodil Nymand Erik Strangholt
Pengeinstitut	Danske Bank, Viborg Afdeling Sct. Mathias Gade 52 8800 Viborg
Revisor	Reg. Revisionsaktieselskab Lars Olsen A/S Lundvej 20 8800 Viborg

LEDELSESPÅTEGNING

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

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, andelsboligloven samt foreningens vedtægter.

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

Budget 2025

Der er foretaget en beregning af boligafgiftens størrelse og efter en lige fordeling mellem andelshavere. Der henvises til note 8.

Foreningens generalforsamling har tidligere besluttet den fordelingsmåde.

Bestyrelsens indstilling om prisfastsættelse af maksimalpriser på andelsbeviser

I henhold til foreningens vedtægter § 30, stk. 2 foreslår bestyrelsen, at andelens maksimalpris fastsættes til:

Andelsbevis á	kr. 125.000	kr. 858.360
Andelsbevis á	kr. 130.000	kr. 892.694
Andelsbevis á	kr. 151.800	kr. 1.042.392
Andelsbevis á	kr. 180.000	kr. 1.236.038

De fastsatte maksimalpriser er opgjort efter vedtægternes § 14.

Årsregnskabet indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Viborg, den 20/3 2025

Bestyrelse


Malene Mehlsen Duch
Formand


Betina Jensen


Bodil Nymand


Erik Stranghøft

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

Til medlemmerne af Andelsboligforeningen Agerlyngen

Konklusion

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

Vi er valgt med henblik på at udføre udvidet gennemgang af årsregnskabet for Andelsboligforeningen Agerlyngen for perioden 1. januar - 31. december 2024, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven, andelsboligloven og foreningens vedtægter.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet".

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

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

Fremhævelse af forhold vedrørende den udvidede gennemgang

Andelsboligforeningen har i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens regnskabsvejledning for andelsboligforeninger, der aflægger årsregnskab efter årsregnskabsloven, medtaget budgettal som sammenligningstal i resultatopgørelse. Disse budgettal har, som det også fremgår af resultatopgørelse, ikke været underlagt den udvidet gennemgang.

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 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 ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet

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

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

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

Viborg, den 20/3 2025

REVISIONSFIRMAET LARS OLSEN A/S

Registreret Revisionsaktieselskab

CVR nr. 37135119



Lars Olsen

Registreret revisor

mne17138

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

GENERELT

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Agerlyngen er aflagt i overensstemmelse med 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 de krævede nøgleoplysninger og at give oplysning om andelenes værdi og andre boligfællesskaber (andelsboligloven), samt at give de krævede oplysninger om tilbagebetalingspligt vedrørende modtaget støtte.

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.

Omkostninger

Omkostninger vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Finansielle poster

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

Finansielle omkostninger består af regnskabsperiodens renteomkostninger og bidrag vedrørende prioritetsgæld, amortiserede kurstab og låneomkostninger fra optagelse af lån (prioritetsgæld).

Forslag til resultatdisponering

Under resultatdisponering indgår bestyrelsens forslag til disponering af regnskabsperiodens resultat, herunder eventuelle forslag om overførsel til "Andre reserver", f.eks. reservation af beløb til dækning af fremtidige vedligeholdelsesomkostninger på foreningens ejendom. Forslag om overførsel af beløb til "Overført resultat mv." er alene specificeret af hensyn til at kunne vurdere, hvorvidt den opkrævede boligafgift er tilstrækkelig til at dække betalte prioritetsafdrag.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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 nettosalgspris 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.

Der afskrives ikke på foreningens ejendom.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter indestående i pengeintitutter pr. statusdag.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

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.

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, herunder mellemregning med andelshavere, værdiansættes til nominel værdi.

Nøgleoplysninger

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

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Andelsværdi

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af noterne. Andelsværdien opgøres i henhold til andelsboligforeningsloven samt foreningens vedtægter. Vedtægterne bestemmer, 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).

RESULTATOPGØRELSE
1. JANUAR - 31. DECEMBER 2024

	2024	Ej revideret Budget 2024	Ej revideret Budget 2025
Boligafgift.....	683.328	683.328	746.043
Antennebidrag.....	84.168	88.176	87.500
Øvrige indtægter	1.150	0	0
Indtægter i alt.....	767.496	771.504	833.543
Grundskyld	-60.904	-61.000	-61.000
Forsikringer.....	-30.696	-31.000	-34.000
Renovation og genbrugsgebyr	-66.775	-68.000	-72.000
Elforbrug.....	-329	0	0
Vand- og vandafledningsbidrag.....	-65.673	-70.000	-70.000
Antenne.....	-86.074	-88.000	-88.000
Reparation og vedligeholdelse.....	-53.335	-40.000	-125.000
Småanskaffelser	-256	-5.000	-5.000
Gas- og oliefyrsservice, rep. af fyr ...	-100.711	-90.000	-75.000
Boligernes driftsudgifter i alt.....	-464.753	-453.000	-530.000
Gaver og blomster.....	-560	-500	-500
Kontorhold og omk.ref. bestyrelse ...	-9.910	-10.000	-10.000
Diverse (webhotel, diverse møder)...	-2.544	-2.600	-2.600
Gebyr, porto og rente kreditorer	-6.409	-3.500	-5.000
Revisorhonorar	-15.125	-12.000	-15.000
Rådgivning og administration.....	-2.500	0	0
Generalforsamling	-1.091	-1.000	-1.000
Øl, vand, mad mv. ved arbejdsdage..	-202	-1.000	-1.000
Bestyrelsesansvarsforsikring	-1.829	-1.800	-1.800
Arbejdsskedeforsikring.....	-2.526	-2.500	-2.500
Kontingent grundejerforening	-40.800	-41.000	-41.000
ABF kontingent	-4.840	-5.000	-5.000
Administrationsomkostninger i alt	-74.874	-80.900	-85.400
Resultat før finansielle poster	215.557	237.604	218.143
Renteindtægter, bank	3.230	0	3.000
Omkostninger ved etablering af lån..	-15.560	0	0
Renteudgifter, realkreditinstitutter....	-250.478	-250.000	-250.000
Finansiering i alt	-266.038	-250.000	-247.000
Årets resultat.....	-47.251	-12.396	-28.857

RESULTATOPGØRELSE
1. JANUAR - 31. DECEMBER 2024

	2024	Ej revideret Budget 2024	Ej revideret Budget 2025
Forslag til resultatdisponering:			
Overført restandel af årets resultat....	-47.251	-12.396	-28.857
Resultatdisponering i alt	-47.251	-12.396	-28.857
 Likviditetsresultat:			
Årets resultat	-47.251	-12.396	-28.857
Likviditetsresultat i alt	-47.251	-12.396	-28.857

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2024
AKTIVER

	2024	2023
2 Grunde og bygninger	14.490.000	14.490.000
Materielle anlægsaktiver i alt	14.490.000	14.490.000
Anlægsaktiver	14.490.000	14.490.000
Andre tilgodehavender.....	668	0
Periodeafgrænsningsposter	20.534	22.037
Tilgodehavender i alt.....	21.202	22.037
3 Likvide beholdninger	645.526	686.383
Omsætningsaktiver	666.728	708.420
AKTIVER.....	15.156.728	15.198.420

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2024
PASSIVER

	2024	2023
Andelsindskud	2.898.000	2.898.000
Overført resultat m.v.....	7.177.410	7.224.660
Egenkapital.....	10.075.410	10.122.660
 4 Prioritetsgæld.....	 5.069.318	 5.053.760
Langfristede gældsforpligtelser i alt	5.069.318	5.053.760
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....	12.000	12.000
Øvrig anden gæld.....	0	10.000
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	12.000	22.000
Gældsforpligtelser.....	5.081.318	5.075.760
 PASSIVER	 15.156.728	 15.198.420
 5 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.		
6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
7 Beregning af andelsværdi		

EGENKAPITALOPGØRELSE

	2024	2023
Andelsindskud		
4 stk. andelsbeviser á kr. 125.000.....	500.000	500.000
4 stk. andelsbeviser á kr. 130.000.....	520.000	520.000
10 stk. andelsbeviser á kr. 151.800.....	1.518.000	1.518.000
2 stk. andelsbeviser á kr. 180.000.....	360.000	360.000
Andelsindskud.....	2.898.000	2.898.000
Overført resultat m.v.		
Overført overskud eller tab, primo	7.224.660	7.579.946
Betalte prioritetsafdrag	0	46.843
Rest årets resultat.....	-47.251	-402.129
Overført resultat m.v.....	7.177.410	7.224.660
EGENKAPITAL.....	10.075.410	10.122.660

NOTER

	2024	2023
1 Betydningsfulde hændelser indtruffet efter statusdag		
Til sikkerhed for bestyrelsesmedlemmernes økonomiske ansvar over for foreningen er der tegnet:		
Bestyrelsesansvarsforsikring, forsikringssum kr. 1.000.000		
Besvigelsesforsikring, forsikringssum kr. 200.000		
	2024	2023
2 Grunde og bygninger		
Kostpris, primo	14.490.000	14.490.000
Kostpris i alt.....	14.490.000	14.490.000
Grunde og bygninger i alt	14.490.000	14.490.000
3 Likvide beholdninger		
Kasse.....	50	50
Danske Bank kt. 4660438950.....	242.246	686.333
Danske Bank kt. 3385233396.....	403.230	0
Likvide beholdninger i alt	645.526	686.383
4 Prioritetsgæld		
Nykredit opr. 5.505.000 obl. lån.....	5.505.000	5.505.000
Amortisering	-435.682	-451.240
Prioritetsgæld i alt	5.069.318	5.053.760
5 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.		
Foreningen har modtaget støtte fra Staten og Viborg Kommune til etablering af andelsboligforeningen. Af denne støtte kan kr. 6.169.383,92, jf. § 160 k i love om almene boliger, kræves tilbagebetalt ved salg af andelsboligforeningens ejendom eller anden sammenlægning med en anden andelsboligforening.		
6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
Til sikkerhed for engagementet med Danske Bank, Viborg Afdeling er der ikke afgivet sikkerheder:		
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter på kr. 5.505.000, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør kr. 14.490.000.		

NOTER

7 Beregning af andelsværdi

Værdiansættelse af andelsbeviserne kan opgøres efter en af følgende metoder, jf. lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber §5, stk. 2.

1. Anskaffelsespris.
2. Handelsværdi jf. valuar.
3. Seneste kontante ejendomsvurdering.
4. Den offentlige ejendomsvurdering med nettoprisindeksering.

Andelsbevisernes værdi er beregnet jf. punkt 4.

Indskuddet hidrører fra 20 andelshavere:

	2024	2023
Foreningens egenkapital før andre reserver pr. 31.12	10.075.410	10.122.661
Offentlig ejendomsvurdering fra 2012	21.900.000	21.900.000
Indeksering	4.839.409	4.371.034
Bogført værdi af ejendom.....	-14.490.000	-14.490.000
Prioritetsgæld, restgæld	5.505.000	5.505.000
Prioritetsgæld, kursværdi.....	-5.509.899	-5.317.665
Egenkapital	22.319.919	22.091.030
Andelsindskud.....	2.898.000	2.898.000
VÆRDI PR. ANDELSKRONE	7,70	7,62

Ovennævnte egenkapital fordeles således på de enkelte andelsbeviser:

	2024	2023
Andelsbevis á kr. 125.000 (4,313%)	962.729	952.857
Andelsbevis á kr. 130.000 (4,486%)	1.001.239	990.971
Andelsbevis á kr. 151.800 (5,238%)	1.169.139	1.157.149
Andelsbevis á kr. 180.000 (6,211%).....	1.386.330	1.372.114

NOTER

Alternativ 1

Bestyrelsen forslår at 75% af stigningen, som stammer fra indekseringen af den sidste offentlige ejendomsvurdering, hensættes til en reserve.

	2024	2023
Andelsbevis á kr. 125.000 (4,313%)	806.175	811.454
Andelsbevis á kr. 130.000 (4,486%)	838.422	843.912
Andelsbevis á kr. 151.800 (5,238%)	979.019	985.430
Andelsbevis á kr. 180.000 (6,211%).....	1.160.892	1.168.494

Alternativ 2

Bestyrelsen forslår at 50% af stigningen, som stammer fra indekseringen af den sidste offentlige ejendomsvurdering, hensættes til en reserve.

	2024	2023
Andelsbevis á kr. 125.000 (4,313%)	858.360	858.588
Andelsbevis á kr. 130.000 (4,486%)	892.694	892.932
Andelsbevis á kr. 151.800 (5,238%)	1.042.392	1.042.670
Andelsbevis á kr. 180.000 (6,211%).....	1.236.038	1.236.367

Alternativ 3

Bestyrelsen forslår at 25% af stigningen, som stammer fra indekseringen af den sidste offentlige ejendomsvurdering, hensættes til en reserve.

	2024	2023
Andelsbevis á kr. 125.000 (4,313%)	910.545	905.723
Andelsbevis á kr. 130.000 (4,486%)	946.966	941.951
Andelsbevis á kr. 151.800 (5,238%)	1.105.765	1.099.909
Andelsbevis á kr. 180.000 (6,211%).....	1.311.184	1.304.240

Bestyrelsen indstiller til generalforsamlingen, at det vedtages at maksimalværdien af andelsbeviserne udgør værdierne i opgørelsen for alternativ 2.

Værdiansættelsen af andelsbeviserne er gældende fra generalforsamlingsdatoen til den efterfølgende generalforsamling

**Bolig- og antenneafgift for perioden
1/1 – 31/12 2025**

Beregning af boligafgift er foretaget i henhold til generalforsamlingens beslutning.

Med henvisning til lov om andelsboligforeninger § 7 a kan udgifter til hybridnet m.v. ikke indeholdes i boligafgiften fra 1/1 1993. På baggrund heraf er der foretaget en opdeling af boligafgiften og antennebidraget.

Beregning af boligafgiften (fordelingen foretages efter indskud og antal andelsboliger):

	Periode 1/1-30/4 2025			Perioden 1/5-31/12 2025		
		pr. md.			pr. md.	
	Bolig- afgift	Antenne- bidrag	I alt	Bolig- afgift	Antenne- bidrag	I alt
Andelsbeviser á kr. 125.000	2.594	729	3.323	2.970	729	3.699
Andelsbeviser á kr. 130.000	2.658	729	3.387	3.038	729	3.767
Andelsbeviser á kr. 151.800	2.935	729	3.664	3.332	729	4.061
Andelsbeviser á kr. 180.000	3.293	729	4.022	3.714	729	4.443

Boligafgifterne er beregnet på grundlag af følgende opdeling af de budgetterede udgifter:

2025

Udgifter, der fordeles efter indskuddenes størrelse:

Boligernes driftsudgifter:	
Grundskyld	61.000
Forsikringer	34.000
Reparationer og vedligeholdelse	125.000
Renteudgifter lån Nykredit	250.000
I alt	470.000

Udgifter, der fordeles efter andelsboliger:

Boligernes driftsudgifter:	
Renovation og genbrugsgebyr	72.000
El, vand og kloakbidrag	70.000
Nyanskaffelser	5.000
Gas- og oliefyrsservice	75.000
Administrationsudgifter	85.400
I alt	307.400
I alt til fordeling	777.400

Bolig- og antenneafgift for perioden
1/1 – 31/12 2025

Fordeling af foranstående udgifter giver følgende årlige boligudgifter:

	Udgifter fordelt efter indskud	Udgifter fordelt ift antal andelsboliger	Bolig- udgift årlig	I alt måned	I alt måned incl. antenne
Andelsbeviser á kr. 125.000 (4)	20.273	15.370	35.643	2.970	3.699
Andelsbeviser á kr. 130.000 (4)	21.084	15.370	36.454	3.038	3.767
Andelsbeviser á kr. 151.800 (10)	24.619	15.370	39.989	3.332	4.061
Andelsbeviser á kr. 180.000 (2)	29.193	15.370	44.563	3.714	4.443

Bestyrelsen indstiller til generalforsamlingen at de beregnede boligafgifter og antennebidrag jf. budgettal for året 2025 gennemføres med ændring fra 1. maj 2025.

Såfremt generalforsamlingen i stedet vælger, at boligafgifter og antennebidrag fortsætter uændret i perioden 1/5 – 31/12 2025 vil dette medføre følgende:

Forventet resultat i henhold til budget for 2025	-28.857
Korrektion af boligafgift 1/5 – 31/12 2025	-62.715
Underskud i alt	-91.572

Opgørelse af maksimalpriser
for andelsbeviserne

I henhold til foreningens vedtægter kan maksimalpriserne for andelsbeviserne pr. 31/12 2024 opgøres således:

Opgørelse efter anskaffelsesprincippet – vedtægternes § 14 stk. 1 A:

Foreningens samlede egenkapital udgør:
Indskud fra andelshaver:

	2024
4 stk. andelsbeviser á kr. 125.000 (4,313%).....	500.000
4 stk. andelsbeviser á kr. 130.000 (4,486%).....	520.000
10 stk. andelsbeviser á kr. 151.800 (5,238%).....	1.518.000
2 stk. andelsbeviser á kr. 180.000 (6,211%).....	360.000
Indskud i alt	2.898.000
Reserver i alt	7.177.410
Egenkapital i alt	10.075.410

Prioritetsgælden indgår i opgørelsen til den indeksregulerede pantebrevsgæld.

Ovennævnte egenkapital fordeles således på de enkelte andelsbeviser:

Andelsbevis á kr. 125.000 (4,313%)	434.585
Andelsbevis á kr. 130.000 (4,486%)	451.968
Andelsbevis á kr. 151.800 (5,238%)	527.760
Andelsbevis á kr. 180.000 (6,211%).....	628.802

Det skønnes, at andelsbevisernes værdi i det følgende år falder med det forventede resultat for 2025.

Det forventede fald på andele kan herefter beregnes til:

Egenkapital 1/1 2025.....	10.075.410
Forventet resultat i henhold til budget for 2025	-28.857
Årets afdrag	0
Forventet egenkapital 31/12 2025.....	10.046.553
Forventet fald i procent.....	0,13 %

NOTER

Oplysninger i skemaet er udfyldt pr.		31. december 2024	
1 Grundlæggende oplysninger om andelsboligforeningen			
Oplysningerne i afsnit 1-3 samt P og R i afsnit 4 er opgjort pr.		31. december 2024	
Låneoplysninger i afsnit 4 (undtagen P og R) er opgjort pr.		31. december 2024	
Seneste regnskabsperiode		1. januar 2024 - 31. december 2024	
B		Antal	BBR Areal m ²
B1	Andelsboliger	20	1.872
B2	Erhvervsandele		
B3	Boliglejemål		
B4	Erhvervslejemål		
B5	Øvrige lejemål, kældre, garager mv.		
B6	I alt	20	1.872
C	Sæt kryds	Boligernes areal (BBR)	Boligernes areal (anden oprindelige kilde)
C1	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af andelsværdien?		Det oprindelige indskud
C2	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af boligafgiften?		X
C3	Hvis andet, beskrives fordelingsnøglen her:		
D			
D1	Foreningen stiftelsesår		1988
D2	Ejendommens opførelsesår		1988
E		Ja	Nej
E1	Hæfter andelshaverne for mere end deres indskud?	X	
E2	Hvis ja, beskriv hvilken hæftelse der er i foreningen: For de lån i kreditforeninger eller pengeinstitutter der optages og er sikret ved pantebrev eller underpant i ejerpantebrev i foreningens ejendom, hæfter andelshavere personligt og pro rata efter deres andel i formues, såfremt kreditor har taget forbehold herom.		

NOTER

1	Grundlæggende oplysninger om andelsboligforeningen				
F	Sæt kryds	Anskaffelses- prisen	Valuar- vurdering	Offentlig vurdering	Offentlig vurdering indekseret
F1	Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien				X
	Sæt Kryds			Ja	Nej
F1a	Er vurderingen fastholdt fra før 1. juli 2020?				X
				Kr.	Gennemsnit kr.pr.m ²
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip			26.739.409	14.284
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver			0	0
					%
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi				0
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				365
H2	Erhvervslejeindtægter				0
H3	Boliglejeindtægter				0
J		Forrige år	Sidste år	I år	
J1	Årets overskud (før afdrag), gennemsnit kr. pr. andels-m ² (sidste 3 år)	22	-190	-25	
K				Gennemsnit kr. pr. andels-m ²	
K1	Andelsværdi			11.923	
K2	Gæld - omsætningsaktiver			2.361	
K3	Teknisk andelsværdi			14.284	

NOTER

3	Byggeteknik og vedligeholdelse			
M		Forrige år	Sidste år	I år
M1	Vedligeholdelse, løbende (gennemsnit kr.pr.m ²)	89	17	82
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering (gennemsnit kr.pr.m ²)	0	220	0
M3	Vedligehold, i alt (kr.pr.m ²)	89	238	82
4	Finansielle forhold			
P				%
P1	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)			62
R		Forrige år	Sidste år	I år
R1	Årets afdrag pr. andels-m ² (sidste 3 år)	105	25	0