

## **Andelsboligforeningen Sundparken Rantzausminde afd. F**

Krebsen 54-64, 74-76 og 86-96

5700 Svendborg

CVR-nr. 32133835

### **Årsrapport for regnskabsåret 2024 perioden 1. januar 2024 - 31. december 2024**

(19. regnskabsår)

Således vedtaget på foreningens generalforsamling den 11. april 2025

**Dirigent**

## Indholdsfortegnelse

Side

### Oplysninger og påtegninger

Foreningsoplysninger.....	2
Ledelsespåtegning.....	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning.....	4-6

### Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis.....	7-9
Resultatopgørelse.....	10
Balance, aktiver.....	11
Balance, passiver.....	12
Egenkapitalopgørelse.....	13
Noter.....	14-22

## Foreningsoplysninger

---

### Foreningens navn

Andelsboligforeningen Sundparken Rantzausminde afd. F  
Krebsen 54-64, 74-76 og 86-96  
5700 Svendborg

CVR-nr.: 32133835

Hjemstedskommune: Svendborg

Regnskabsår: 1. januar - 31. december

### Foreningens formål

Andelsboligforeningens formål er at erhverve, opføre, eje og administrere ejendommen matrikelnr. 24 BN, Egense By, beliggende Krebsen 54-64 + 74-76 + 86-96.

### Bestyrelse

Kristian Knudsen  
Inger Dagmar Bjerrum  
Anette Markmann Møller  
Kirsten Wilki

### Revision

TRANBERG  
Statsautoriseret Revisionsaktieselskab  
Ryttervej 4  
5700 Svendborg  
CVR-nr. 26063655

### Pengeinstitut

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

## Ledelsespåtegning

---

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2024 til 31. december 2024 for Andelsboligforeningen Sundparken Rantzausminde afd. F.

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 2024 - 31. december 2024.

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, der væsentligt vil kunne påvirke vurderingen af foreningens finansielle stilling.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Svendborg, den 25. marts 2025

### Bestyrelsen

---

Kristian Knudsen  
formand

---

Inger Dagmar Bjerrum  
næstformand

---

Anette Markmann Møller  
kasserer

---

Kirsten Wilki  
bestyrelsesmedlem

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

---

### Til medlemmerne i Andelsboligforeningen Sundparken Rantzausminde afd. F

#### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Sundparken Rantzausminde afd. F for regnskabsåret 1. januar 2024 - 31. december 2024, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. 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 2024 - 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 revisoreres 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 i regnskabet

Uden at modificere vores konklusion henleder vi opmærksomheden på årsregnskabets note 10. Det fremgår heraf, at der er stor usikkerhed forbundet med målingen af foreningens ejendom, idet det er vanskeligt at fastsætte en eksakt genindvindingsværdi, der afhænger af det aktuelle marked og renteniveau.

#### Fremhævelse af forhold vedrørende revisionen

Andelsboligforeningen har i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens vejledning om årsregnskaber for andelsboligforeninger, der aflægger årsregnskab efter årsregnskabsloven, medtaget budgettal som sammenligningstal i resultatopgørelsen. Disse budgettal har, som det også fremgår af resultatopgørelsen, 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 andelsboligforeningens evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere andelsboligforeningen, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

## 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. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

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

Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.

Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af andelsboligforeningens interne kontrol.

Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.

Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om andelsboligforeningens evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre 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.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

---

Svendborg, den 25. marts 2025

**TRANBERG, Statsautoriseret Revisionsaktieselskab**

CVR-nr. 26063655

Morten Heitmann

Statsautoriseret revisor

MNE-nr. 26762

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Generelt

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Sundparken Rantzausminde afd. F for regnskabsåret 2024 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i 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, oplysning om andelenes værdi og 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 omkostningerne forbundet med de realiserede omkostninger.

### Indtægter

Boligafgift fra andelshavere vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Indtægter fra ejerskifte af andele og øvrige gebyrindtægter indtægtsføres løbende. Disse indtægter er 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.

### Finansielle poster

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

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

Andelsboligforeningen har ingen skattepligtige aktiviteter, og årsrapporten indeholder således ikke skat af årets resultat.

### Forslag til resultatdisponering

Under resultatdisponering indgår bestyrelsens forslag til disponering af regnskabsperiodens resultat, herunder eventuelle forslag til om overførsel til "Andre reserver", f.eks. reservation af beløb til dækning af fremtidige vedligeholdelsesomkostninger på foreningens ejendom. Forslag om overførsel af beløb til "Overført resultat m.v." er alene specificeret af hensyn til at kunne vurdere, hvorvidt den opkrævede boligafgift er tilstrækkelig til at dække betalte prioritetsafdrag med fradrag af ikke likvide omkostninger (regnskabsmæssige afskrivninger m.v.).

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Resultatopgørelsen, fortsat

#### Likviditetsresultat

Opgørelsen af likviditetsresultatet viser årets resultat korrigeret for ikke-likvide transaktioner (fx afskrivninger, indeksregulering af indeksslån, 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 nettosalgpris 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.

##### Tilgodehavender

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

##### Periodeafgrænsningsposter

Forudbetalte omkostninger, indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

##### Likvider

Likvide beholdninger består af indestående i bank.

##### Egenkapital

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

"Overført resultat m.v." indeholder akkumuleret resultat.

"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 kommende afdrag på gæld 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.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Balancen, fortsat

#### Prioritetsgæld

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

#### Øvrige gældsforpligtelser

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

#### Øvrige noter

##### Nøgleoplysninger

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

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

##### Andelsværdi

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 14. Andelsværdien opgøres i henhold til andelsboligforeningsloven samt vedtægternes § 14.

Vedtægterne bestemmer desuden i § 14, stk. 1 A, 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 og reserve til kommende afdrag på gæld.

		2024	Budget 2024 (ej revideret)	2023
<b>Resultatopgørelse</b>	Note	DKK	DKK	DKK
<b>Indtægter</b>				
Boligafgift		1.013.484	1.013.484	1.013.484
Administrationshonorar ved ejerskifte af andele m.v.		4.000	0	0
<b>Indtægter i alt</b>		<b>1.017.484</b>	<b>1.013.484</b>	<b>1.013.484</b>
<b>Omkostninger</b>				
Ejendoms- og forbrugsafgifter	1	65.918	66.000	62.788
Renholdelse og udenomsarealer	2	6.374	1.500	0
Vedligeholdelse, løbende	3	24.582	48.600	39.922
Vedligeholdelse, genopretning og renovering	4	76.200	47.100	78.651
Administrationsomkostninger	5	37.287	28.100	27.383
Øvrige foreningsomkostninger	6	17.734	17.800	15.781
<b>Omkostninger i alt</b>		<b>228.095</b>	<b>209.100</b>	<b>224.525</b>
<b>Resultat før af- og nedskrivninger</b>		<b>789.389</b>	<b>804.384</b>	<b>788.959</b>
Af- og nedskrivninger		0	0	0
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>789.389</b>	<b>804.384</b>	<b>788.959</b>
Finansielle indtægter		4.308	4.000	3.378
Finansielle omkostninger	7	517.439	458.654	462.595
<b>Finansielle poster i alt</b>		<b>513.131</b>	<b>454.654</b>	<b>459.217</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>276.258</b>	<b>349.730</b>	<b>329.742</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>				
Overført til "Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen"		66.887	66.887	77.183
Anvendt af reserver til vedligeholdelse af ejendommen		-76.200	-47.100	-78.651
Overført til "Reserveret til kommende rentestigninger på gæld"		131.305	131.305	135.000
Anvendt af reserver til kommende rentestigninger på gæld		-58.452	0	0
<b>Overført til "Overført resultat m.v."</b>				
Overført restandel af årets resultat		212.718	198.638	196.210
<b>Disponeret i alt</b>		<b>276.258</b>	<b>349.730</b>	<b>329.742</b>
<b>Likviditetsresultat</b>				
Årets resultat		276.258	349.730	329.742
Betalte prioritetsafdrag		-198.653	-198.654	-196.210
<b>Likviditetsresultat i alt</b>		<b>77.605</b>	<b>151.076</b>	<b>133.532</b>

		2024	2023
<b>Balance, aktiver</b>	Note	DKK	DKK
<b>Anlægsaktiver</b>			
<b>Materielle anlægsaktiver</b>			
Ejendommen Krebsen, matr. nr. 24 BN, Egense By, Egense	8	25.114.662	25.114.662
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b>25.114.662</b>	<b>25.114.662</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
<b>Tilgodehavender</b>			
Periodeafgrænsningsposter		11.692	28.117
<b>Likvide beholdninger</b>			
Nykredit Bank A/S		1.039.051	884.521
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>1.050.743</b>	<b>912.638</b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b>26.165.405</b>	<b>26.027.300</b>

	Note	2024 DKK	2023 DKK
<b>Balance, passiver</b>			
<b>Egenkapital</b>			
Andelsindskud		4.971.000	4.971.000
Overført resultat m.v.		1.618.559	1.405.841
<b>Egenkapital før andre reserver</b>		<b>6.589.559</b>	<b>6.376.841</b>
<b>Andre reserver</b>			
Reserveret til kommende rentestigninger på gæld		642.853	570.000
Reserveret til vedligeholdelse af ejendom		289.219	298.532
<b>Andre reserver i alt</b>		<b>932.072</b>	<b>868.532</b>
<b>Egenkapital i alt</b>		<b>7.521.631</b>	<b>7.245.373</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>			
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>			
Prioritetsgæld	9	18.424.272	18.566.399
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>			
Prioritetsgæld	9	201.127	198.653
Revision og regnskabsassistance		18.375	16.875
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<b>219.502</b>	<b>215.528</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>18.643.774</b>	<b>18.781.927</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>26.165.405</b>	<b>26.027.300</b>
<b>Usikkerhed ved indregning og måling</b>	10		
<b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>	11		
<b>Eventualforpligtelser</b>	12		
<b>Nøgleoplysninger</b>	13		
<b>Beregning af andelsværdi</b>	14		

**Egenkapitalopgørelse**

	Egenkapital før andre reserver		Andre reserver		Egenkapital i alt
	Andelsindskud	Overført resultat m.v.	Reserveret til kommende rentestigninger på gæld	Reserveret til vedligeholdelse af ejendom	
<b>Egenkapital</b>					
Saldo pr. 1. januar 2024	4.971.000	1.405.841	570.000	298.532	7.245.373
Reserveret til vedligeholdelse af ejendom				66.887	66.887
Anvendt i årets løb		0		-76.200	-76.200
Reserveret til kommende rentestigninger på gæld			131.305		131.305
Anvendt i årets løb			-58.452		
<b>Overført resultat m.v.</b>					
Overført restandel af årets resultat		212.718			212.718
<b>Saldo pr. 31. december 2024</b>	<b>4.971.000</b>	<b>1.618.559</b>	<b>642.853</b>	<b>289.219</b>	<b>7.580.083</b>

Noter	2024	Budget 2024 (ej revideret)	2023
	DKK	DKK	DKK
<b>1 Ejendoms- og forbrugsafgifter</b>			
Ejendomsskatter	39.493	39.500	38.053
Forsikringer	26.425	26.500	24.735
<b>Ejendoms- og forbrugsafgifter i alt</b>	<b>65.918</b>	<b>66.000</b>	<b>62.788</b>
<b>2 Renholdelse og udenomsarealer</b>			
Pasning af udenomsarealer	6.374	1.500	0
<b>Renholdelse og udenomsarealer i alt</b>	<b>6.374</b>	<b>1.500</b>	<b>0</b>
<b>3 Vedligeholdelse, løbende</b>			
Serviceaftale gasfyr	16.096	16.100	16.096
Reparation og vedligeholdelse af gasfyr/gulvvarme	7.186	10.000	0
Anden reparation og vedligeholdelse	1.300	22.500	23.826
<b>Vedligeholdelse, løbende i alt</b>	<b>24.582</b>	<b>48.600</b>	<b>39.922</b>
<b>4 Vedligeholdelse, genopretning og renovering</b>			
Vedligeholdelse bygninger	76.200	47.100	78.651
<b>Vedligeholdelse, genopretning og renovering i alt</b>	<b>76.200</b>	<b>47.100</b>	<b>78.651</b>
<b>5 Administrationsomkostninger</b>			
Kontorholdsomkostninger	818	1.625	488
Småanskaffelser og software	799	2.500	799
Porto og gebyrer	1.822	1.500	1.487
Revision og udarbejdelse af årsregnskab	18.375	16.875	16.875
Revisorhonorar, bistand og rådgivning	12.750	3.000	5.250
Arbejdsskadeforsikring	2.723	2.600	2.484
<b>Administrationsomkostninger i alt</b>	<b>37.287</b>	<b>28.100</b>	<b>27.383</b>
<b>6 Øvrige foreningsomkostninger</b>			
Bestyrelsesmøder og generalforsamling m.v.	2.581	3.000	1.238
Gaver	470	1.000	0
Kontingent grundejerforening	10.500	10.500	10.500
Kontingent ABF m.v.	3.283	3.300	3.143
Energimærkning (10 år)	900	0	900
<b>Øvrige foreningsomkostninger i alt</b>	<b>17.734</b>	<b>17.800</b>	<b>15.781</b>

Noter	2024	Budget 2024 (ej revideret)	2023
	DKK	DKK	DKK
<b>7 Finansielle omkostninger</b>			
Prioritetsrenter og bidrag	458.949	458.654	462.595
Renteudgift pengeinstitut	38	0	0
Låne- og indfielsesomkostninger	58.452	0	0
<b>Finansielle omkostninger i alt</b>	<b>517.439</b>	<b>458.654</b>	<b>462.595</b>
<b>8 Ejendommen Krebsen, matr. nr. 24 BN, Egense By, Egense</b>			
Kostpris pr. 1. januar 2024	25.114.662		25.114.662
Tilgang	0		0
	25.114.662		25.114.662
Af- og nedskrivninger pr. 1. januar 2024	0		0
Årets af- og nedskrivninger	0		0
<b>Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december 2024</b>	<b>25.114.662</b>		<b>25.114.662</b>

## Noter

	Kurs	Restløbetid	Renter og bidrag	Betalte afdrag i året	Kursværdi	Første års afdrag	Regnskabsmæssig værdi
<b>9 Prioritetsgæld</b>							
Nykredit Realkredit A/S, kontantlån. Tilpasningslån F10, opr. kr. 12.642.000. Afdragsfrit til 30/6 2025.			335.579				
Nykredit Realkredit A/S, kontantlån. Tilpasningslån F5, opr. kr. 12.701.000. Afdragsfrit til 30/9 2034. Rentetilpasning 31/12 2029. Rente p.t. 2,4713% p.a.	93,6650%	30,00	0	0	12.745.156	0	12.701.000
Nykredit Realkredit A/S, kontantlån. Opr. kr. 6.847.000. Rente p.t. 1,2396% p.a.	82,3100%	25,25	123.370	198.653	5.019.679	201.127	5.924.399
<b>I alt</b>			<b>458.949</b>	<b>198.653</b>	<b>17.764.835</b>	<b>201.127</b>	<b>18.625.399</b>

Af de langfristede gældsforpligtelser forfalder kr. 17.594.401 til betaling efter mere end 5 år.

## Noter

---

### 10 Usikkerhed ved indregning og måling

Der er stor usikkerhed forbundet med målingen af foreningens ejendom, idet det er vanskeligt at fastsætte en eksakt genindvindingsværdi, der afhænger af det aktuelle marked og renteniveau.

### 11 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Gæld til realkreditinstitut på nominelt kr. 18.625.399 er sikret ved pant i grunde og bygninger. De pantsatte aktivers regnskabsmæssige værdi er kr. 25.114.662.

### 12 Eventualforpligtelser

#### Hæftelsesforhold

Foreningens medlemmer hæfter for foreningens forpligtelser med deres indskud.

#### Afgivne garantier

Der er på regnskabsafslutningstidspunktet ikke stillet garantier for andelshaveres lån til delvis finansiering af en overdragelsessum.

#### Ansvarsforsikring

Som sikkerhed for bestyrelsens økonomiske ansvar har foreningen tegnet sædvanlig ansvars- og besvigelsesforsikring, som dækker indtil kr. 300.000 pr. krav og max. kr. 1.000.000 pr. år. Selvrisikoen udgør 10% dog max. kr. 10.000.

## Noter

### 13 Nøgleoplysninger

Nøgletallene viser centrale dele af foreningens økonomi og er primært udregnet på baggrund af arealer. I Andelsboligforeningen Standard A anvendes andelsindskuddene som fordelingsnøgle, og de arealbaserede nøgletal for andelsværdi og boligafgift svarer derfor ikke til de, der konkret gælder for den enkelte andelshaver.

		31.12.24		31.12.23	31.12.22
		Antal	BBR Areal, m2	BBR Areal, m2	BBR Areal, m2
B1	Andelsboliger	14	1.722	1.722	1.722
B2	Erhvervsandele	0	0	0	0
B3	Boliglejemål	0	0	0	0
B4	Erhvervslejemål	0	0	0	0
B5	Øvrige lejemål, kældre, garager m.v.	0	0	0	0
<b>B6</b>	<b>I alt</b>	<b>14</b>	<b>1.722</b>	<b>1.722</b>	<b>1.722</b>

	Sæt kryds	Boligernes areal BBR	Boligernes areal anden kilde	Det oprindelige indskud	Andet
C1	Fordelingstal ved opgørelse af andelsværdien			X	
C2	Fordelingstal ved opgørelse af boligafgiften				X
C3	hvis andet, beskrives fordelingsnøgle her	Boligafgiften fordeles dels på grundlag af det oprindelige indskud og dels en ligelig fordeling.			

	Årstal	
D1	Foreningens stiftelsesår	2007
D2	Ejendommens opførelsesår	2007

	Sæt kryds	Ja	Nej
E1	Hæfter den enkelte andelshaver for mere, end det der er betalt for andelen?		X

	Sæt kryds	Anskaffelsesprisen	Valuarvurdering	Offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien	X		
		Ja	Nej	
F1a	Er vurderingen fastholdt fra før 1. juli 2020			X

## Noter

### 13 Nøgleoplysninger, fortsat

	Forklaring på udregning	Anvendt værdi pr. 31.12.24  kr.	Ejendomsværdi (F2) divideret med m2 ultimo året i alt (B6) kr. pr. m2
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	25.114.662	14.585

	Forklaring på udregning	Anvendt værdi pr. 31.12.24  kr.	Andre reserver (F3) divideret med m2 ultimo året i alt (B6) kr. pr. m2
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	932.072	541

	Forklaring på udregning	Andre reserver (F3) divideret med ejendomsværdi (F2) ganget med 100 %
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	3,71%

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

		Ultimånedens indtægt (uden fradrag for tomgang, tab m.v.) ganget med 12 og divideret med andelsboligernes areal på balancedagen (B1)			Kr. pr. m2
H1	Boligafgift	84.457	x 12	/ 1.722	589
H2	Erhvervslejeindtægter	0	x 12	/ 0	0
H3	Boliglejeindtægter	0	x 12	/ 0	0

## Noter

### 13 Nøgleoplysninger, fortsat

Forklaring på udregning		Årets resultat divideret med andelsboligernes areal balancedagen (B1)		
		2022	2023	2024
		Kr. pr. m2	Kr. pr. m2	Kr. pr. m2
J	Årets overskud (før afdrag), gns. pr. andels-m2 de sidste tre år	239,76	191,49	160,43

		Kr. pr. m2	Forklaring på udregning
K1	Andelsværdi	3.826,69	Andelsværdi på balancedagen (note 14) divideret med andelsboligernes areal på balancedagen (B1)
K2	Gæld - omsætningsaktiver	10.216,63	(Gældsforpligtelser jf. balancen minus omsætningsaktiver jf. balancen) divideret med andelsboligernes areal på balancedagen (B1)
K3	Teknisk andelsværdi	14.043,32	K1 plus K2

Sæt kryds		Ja	Nej
L1	Er der udarbejdet en plan for vedligeholdelse/renovering	X	

Forklaring på udregning		Vedligehold (hhv. løbende og genopretning og renovering ) jf. resultatopgørelsen divideret med det samlede areal ultimo året (B6)		
		2022	2023	2024
		Kr. pr. m2	Kr. pr. m2	Kr. pr. m2
M1	Vedligeholdelse, løbende	14,70	23,18	17,98
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	0,00	45,67	44,25
M3	Vedligeholdelse i alt	14,70	68,86	62,23

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)	25,77%

## Noter

---

### 13 Nøgleoplysninger, fortsat

	Forklaring på udregning	Årets afdrag divideret med andelsboligernes areal balancedagen (B1)		
		2022 Kr. pr. m2	2023 Kr. pr. m2	2024 Kr. pr. m2
R	Årets afdrag pr. andels-m2 de sidste tre år	111,16	113,94	115,36

Noter	2024	2023
	DKK	DKK

#### 14 Beregning af andelsværdi

Andelsværdien værdiansættes i henhold til andelsboligforeningslovens § 5 stk. 2, litra a (kostpris), samt vedtægternes § 14.

Foreningens egenkapital før generalforsamlingsbestemte reserver	6.589.559	6.376.841
Korrekationer i henhold til andelsboligforeningsloven:		
Ejendom, regnskabsmæssig værdi	-25.114.662	-25.114.662
Ejendom, kostpris	25.114.662	25.114.662
	<b>6.589.559</b>	<b>6.376.841</b>
Beregnet andelskurs	<b>132,5600</b>	<b>128,2808</b>

#### Værdi pr. andelsbevis fordelt efter indskudsstørrelse

Type		Indskud		
101 m2		299.000	<b>396.354</b>	<b>383.560</b>
125 m2		362.000	<b>479.867</b>	<b>464.376</b>
136 m2		385.000	<b>510.356</b>	<b>493.881</b>
Type	Antal	Indskud		
101 m2	3	299.000	1.189.063	1.150.681
125 m2	7	362.000	3.359.071	3.250.635
136 m2	4	385.000	2.041.425	1.975.525
<b>Værdi i alt</b>	<b>14</b>		<b>6.589.559</b>	<b>6.376.841</b>

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

### Kristian Knudsen

Navn returneret af MitId: Kristian Friis-Knudsen  
Bestyrelsesformand  
ID: 4d0ad282-408c-49bd-8fcd-6af7c67806dd  
IP-adresse: 172.225.253.92:6595  
CPR-match med MitId  
Dato for underskrift: 25-03-2025 10:40:49 CET (+01:00)  
Underskrevet med MitId



### Inger Dagmar Bjerrum

Navn returneret af MitId: Inger Dagmar Bjerrum  
Næstformand  
ID: f962b6a5-3072-4e7d-a6dc-c62bbb0a6733  
IP-adresse: 85.218.216.228:27985  
CPR-match med MitId  
Dato for underskrift: 25-03-2025 09:51:46 CET (+01:00)  
Underskrevet med MitId



### Anette Markmann Møller

Navn returneret af MitId: Anette Møller  
Kasserer  
ID: a7c8784b-e45e-4fa1-bf09-64e81e81a682  
IP-adresse: 78.134.2.7:1172  
CPR-match med MitId  
Dato for underskrift: 25-03-2025 15:07:17 CET (+01:00)  
Underskrevet med MitId



### Kirsten Wilki

Navn returneret af MitId: Kirsten Wilki  
Bestyrelsesmedlem  
ID: 6e81f27c-f0a2-48a1-8c37-67abde143059  
IP-adresse: 87.49.45.211:36504  
CPR-match med MitId  
Dato for underskrift: 25-03-2025 10:13:34 CET (+01:00)  
Underskrevet med MitId



### Morten Heitmann

Navn returneret af MitId: Morten Heitmann  
Revisor  
ID: 3669b11f-3fc8-42f7-8ef2-b228df6db5cd  
IP-adresse: 108.143.106.143:27985  
CPR-match med MitId  
Dato for underskrift: 25-03-2025 09:50:53 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](http://www.esignatur.dk).

This document has esignatur Agreement-ID: 26d05fRqR-J252436282