

[illegible]

Årsrapport 2024

Administrator:
Spar Nord Bank A/S
Spar Nord Ejendomsadministration
Østre Havnepromenade 26
9000 Aalborg

Indholdsfortegnelse

Oplysninger og påtegninger

Foreningsoplysninger	3
Ledelsespåtegning	4
Administratørerklæring	5
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	6 - 7

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis	8 - 10
Resultatopgørelse	11
Balance	12 - 13
Egenkapitalopgørelse	14
Noter	15 - 24

Foreningsoplysninger

Navn	A/B Ægirsparken I
Beliggende	Ægirsvej 15-41 4300 Holbæk 4fz Allerup By, Tuse
CVR-nummer	31 70 22 40
Bestyrelse	Ibi Trier Skakke, formand Bruno Cupello Tinhøj Ole Rasmussen
Administrator	Spar Nord Bank A/S Spar Nord Ejendomsadministration Østre Havnepromenade 26 9000 Aalborg Ejendomsadministrator : Thomas Helgason
Revision	Grant Thornton Godkendt Revisionspartnerselskab Danalien 1, 1. sal 9000 Aalborg
Forsikringsselskab:	Codan Forsikring
Pengeinstitut:	Spar Nord Bank A/S, Holbæk afdeling

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2024 - 31. december 2024 for A/B Ægirsparken I.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af foreningens aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultatet.

Samtlige aktiver, der tilhører foreningen, er indregnet i balancen og forsvarligt værdiansat. Foreningens aktiver er ikke pantsat eller behæftet med ejendomsforbehold udover de i årsrapporten anførte, og der påhviler ikke foreningen eventualforpligtelser, som ikke fremgår af årsrapporten.

Der er ikke indtil underskriftstidspunktet konstateret besvigelser eller formodning om besvigelser mod foreningen. Der er ligeledes ikke i perioden fra regnskabsårets udløb indtil dato indtruffet ekstraordinære forhold eller opstået tab eller tabsrisici af væsentlig betydning for bedømmelsen af foreningens indtjening eller finansielle stilling.

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.

Årsrapport indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Holbæk, den / 2025

Bestyrelsen:

Ibi Trier Skakke, formand

Bruno Cupello Tinhøj

Ole Rasmussen

Administratorpåtegning

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

Aalborg, den / 2025

Administrator:

Spar Nord Bank A/S

Spar Nord Ejendomsadministration

Thomas Helgason

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til medlemmerne i A/B Ægirsparken I.

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for A/B Ægirsparken I for regnskabsåret 1. januar 2024 til 31. december 2024, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabslovens bestemmelser, andelsboliglovens § 5, stk. 12 og § 6, stk. 2 og 8 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 regnskabsåret 1. januar 2024 - 31. december 2024 i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser, andelsboliglovens § 5, stk. 12 og § 6, stk. 2 og 8, og andelsboligforeningens 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 internationale 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

A/B Ægirsparken I har som sammenligningstal i resultatopgørelsen for regnskabsåret 2024 valgt at medtage det godkendte resultatbudget for 2024. Resultatbudgettet har, som det fremgår af årsregnskabet, ikke været underlagt revision.

Bestyrelsens ansvar for årsregnskabet

Bestyrelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser, andelsboliglovens § 5, stk. 12 og § 6, stk. 2 og 8 og foreningens vedtægter. Bestyrelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som bestyrelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

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

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af foreningens interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af bestyrelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som bestyrelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om bestyrelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, 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.

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.

Aalborg, den / 2025

Grant Thornton
Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 34 20 99 36

Sten V. Kristensen
Registreret revisor
MNE-nr. 16226

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for A/B Ægirsparken I er aflagt i overensstemmelse med bestemmelserne i årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, med tilvalg af enkelte bestemmelser fra regnskabsklasse B og C, andelsboligloven samt foreningens vedtægter.

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

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

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år bortset fra, at indregningen af ejendommen er ændret fra dagsværdi til anskaffelsespris for at følge Erhvervsstyrelsens opdaterede regnskabsvejledning for andelsboliger. Ændring heraf har påvirket resultatopgørelse med kr. 0, balancesummen med kr. -15.372.979 samt egenkapitalen med kr. -15.372.979. Sammenligningstallene er ikke ændret.

Bortset fra ovenstående, er anvendt regnskabspraksis 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

Boligafgift, fællesudgifter m.v. vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

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 regnskabsperioden.

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

Finansielle omkostninger består af renteomkostninger og bidrag vedrørende prioritetsgæld, renter af kreditter.

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 med fradrag af årets betalte prioritetsafdrag. Opgørelsen illustrerer om den opkrævede boligafgift er tilstrækkelig til at dække foreningens 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 forsat benyttelse i den nuværende funktion.

Der afskrives ikke på foreningens ejendom.

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 kursregulering af prioritetsgæld. I posten fragår beløb der er overført til andre reserver, herunder reservede beløb til imødegåelse af værdiforringelse af foreningens ejendom m.v. Posten kan også indeholde beløb, som er overført fra andre reserver.

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

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

Prioritetsgæld

Prioritetsgæld måles til den nominelle restgæld på balancedagen.

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 er opgjort i henhold til bekendtgørelsen om oplysningspligt ved salg af andelsboliger m.v.

Anvendt regnskabspraksis

Andelsværdi

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 15.

Vedtægterne bestemmer desuden i § 30, at selvom der lovligt kan vedtages en højere andelsværdi, er det den på generalforsamlingen vedtagne andelsværdi, der er gældende.

"Andre reserver" i årsregnskabet balance omfatter reserve til vedligeholdelse af foreningens ejendom, reserve til imødegåelse af værdiforringelse af ejendommen, kursreguleringer m.v. i overensstemmelse med generalforsamlingsbeslutning. I henhold til vedtægternes § 30 indgår disse reserver ikke i beregningen af andelsværdien.

Ejendommen er i årsregnskabet balance værdiansat til dagsværdi. I andelskroneberegningen er ejendommens værdi korrigeret til en fastholdt valuarvurdering.

Resultatopgørelse for 2024

		Realiseret 2024	Budget 2024 (ej revideret)	Realiseret 2023
	Note	kr.	kr.	kr.
Indtægter				
Boligafgift/fællesudgifter	1	811.575	830.500	785.119
Indtægter i alt		811.575	830.500	785.119
Omkostninger				
Ejendoms- og forbrugsudgifter	2	174.372	174.500	184.455
Antenneafgift		0	0	5.883
Renholdelse og udenomsarealer	3	3.763	15.000	3.500
Vedligeholdelse, løbende	4	999.405	934.500	268.230
Administrations- og foreningsomkostninger	5	72.521	68.000	82.762
Omkostninger i alt		1.250.060	1.192.000	544.831
Resultat før finansielle poster		-438.485	-361.500	240.289
Finansielle indtægter	6	531	0	690
Finansielle omkostninger	7	174.751	191.000	171.890
Finansielle poster netto		174.220	191.000	171.200
Årets resultat		-612.705	-552.500	69.089
Forslag til resultatdisponering:				
Overført til reserve, henlæggelse		75.000	75.000	912.400
Anvendt fra reserve, henlæggelse		884.500	884.500	150.000
Overført restandel af årets resultat til egenkapital		196.795	257.000	-693.311
Disponeret i alt		-612.705	-552.500	69.089
Likviditetsresultat:				
Årets resultat		-612.705	-552.500	69.089
Betalte prioritetsafdrag		-256.994	-257.000	-253.175
Likviditetsresultat i alt		-869.699	-809.500	-184.086

Balance pr. 31. december 2024

		2024	2023
	Note	kr.	kr.
Aktiver			
Ejendommens værdi	8	10.127.021	25.500.000
Materielle anlægsaktiver		10.127.021	25.500.000
Anlægsaktiver		10.127.021	25.500.000
Likvide beholdninger	9	0	608.497
Omsætningsaktiver		0	608.497
Aktiver		10.127.021	26.108.497

Balance pr. 31. december 2024

		2024	2023
	Note	kr.	kr.
Passiver			
Andelsindskud		2.051.924	2.051.924
Opskrivning/nedskrivning af ejendom		0	15.372.979
Overført resultat m.v.		-329.526	-1.733.117
		1.722.398	15.691.786
Andre reserver			
Henlæggelse		437.632	1.247.132
Sikringsfond, henlæg til kursregulering		0	1.206.796
Andre reserver		437.632	2.453.928
Egenkapital og reserver		2.160.030	18.145.714
Prioritetsgæld	10	7.318.472	7.579.343
Langfristede gældsforpligtelser		7.318.472	7.579.343
Prioritetsgæld	10	260.871	256.994
Gæld til pengeinstitutter	11	356.941	0
Øvrig gæld	12	30.707	126.446
Kortfristede gældsforpligtelser		648.519	383.440
Gældsforpligtelser		7.966.991	7.962.783
Passiver		10.127.021	26.108.497
Eventualforpligtelser, sikkerhedsstillelser mv.	13		
Nøgleoplysninger	14		
Beregning af andelsværdi	15		

Egenkapitalopgørelse pr. 31. december 2024

	2024 kr.	2023 kr.
Andelsindskud	2.051.924	2.051.924
Reserve for opskrivning af ejendom		
Opskrivning/nedskrivning af ejendom pr. 1. januar	15.372.979	13.872.979
Årets regulering	-15.372.979	1.500.000
	0	15.372.979
Overført resultat mv.		
Overført resultat m.v. pr. 1. januar	-1.733.117	-1.422.599
Afdrag lån	256.994	253.175
Overført til sikringsfond	1.206.796	382.793
Rest af årets resultat	-60.199	-946.486
	-329.526	-1.733.117
Egenkapital før andre reserver	1.722.398	15.691.786
Henlæggelse		
Reserve primo	1.247.132	484.732
Årets bevægelse	-809.500	762.400
	437.632	1.247.132
Sikringsfond, henlæg til kursregulering		
Reserve primo	1.206.796	1.589.589
Årets bevægelse	-1.206.796	-382.793
	0	1.206.796
Andre reserver	437.632	2.453.928
Egenkapital i alt	2.160.030	18.145.714

Noter til resultatopgørelse for 2024

	Realiseret 2024 kr.	Budget 2024 (ej revideret) kr.	Realiseret 2023 kr.
Note 1. Indtægter, andelshavere			
Boligafgift	811.575	830.500	785.119
	811.575	830.500	785.119
Note 2. Ejendoms- og forbrugsudgifter			
Ejendomsskat	119.961	119.000	129.111
Renovation	33.113	34.000	33.984
Forsikringer	18.358	18.500	15.479
Fællesbelysning	2.940	3.000	5.880
	174.372	174.500	184.455
Note 3. Renholdelse og udenomsarealer			
Snerydning og saltning	113	0	0
Fælleshus	3.650	15.000	3.500
	3.763	15.000	3.500
Note 4. Vedligeholdelse, løbende			
Budgetteret vedligeholdelse, ej fordelt	0	50.000	0
Nyanskaffelser	901.704	884.500	100.400
Vvs	58.119	0	0
Elektriker	0	0	179
Tømrer	0	0	12.625
Maler	1.318	0	0
Kloak/faldstammer	0	0	3.551
Fællesarealer	21.463	0	151.475
Diverse vedligeholdelse	16.800	0	0
	999.405	934.500	268.230
Note 5. Administrations- og foreningsomkostninger			
Revision	10.250	11.000	10.625
Administrationshonorar	30.685	31.000	29.504
Betalingservicegebyr (MPS)	3.479	3.000	2.791
Kontorhold, gebyrer	22.715	7.000	6.340
Administrationsomkostninger	67.128	52.000	49.260
Energimærkning	0	0	20.495
Vurderingshonorar	0	10.000	8.750
Kontingenter	3.388	3.500	3.248
Generalforsamling, møder, arrangementer	1.905	2.000	1.010
Blomster, gaver	100	500	0
Foreningsomkostninger	5.392	16.000	33.503
	72.521	68.000	82.762

Noter til resultatopgørelse for 2024

	Realiseret 2024 kr.	Budget 2024 (ej revideret) kr.	Realiseret 2023 kr.
Note 6. Finansielle indtægter			
Renteindtægter	531	0	690
	<u>531</u>	<u>0</u>	<u>690</u>
Note 7. Finansielle omkostninger			
Prioritetsrenter	116.104	116.000	119.923
Prioritetsbidrag	50.312	50.000	51.967
Renter kassekredit	8.335	0	0
Øvrige renteudgifter	0	25.000	0
	<u>174.751</u>	<u>191.000</u>	<u>171.890</u>

Noter til balance pr. 31. december 2024

	2024 kr.	2023 kr.
Note 8. Ejendommens værdi		
Kostpris pr. 31. december	10.127.021	10.127.021
Opskrivning/nedskrivning pr. 1. januar	15.372.979	13.872.979
Årets regulering	-15.372.979	1.500.000
Opskrivninger pr. 31. december	0	15.372.979
Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december	10.127.021	25.500.000
Seneste offentlige vurdering	13.600.000	13.600.000
Note 9. Likvide beholdninger		
Spar Nord Bank 9040-1290259696	0	598.356
Spar Nord Bank 9040-1290546466	0	10.141
	0	608.497

Noter til balance pr. 31. december 2024

Note 10. Prioritetsgæld

	Renter og Bidrag	Afdrag i året	Kursværdi	2024	2023
DLR Kredit, opr. 9.000.000	166.416	256.994	6.642.536	7.579.343	7.836.337
Pantebrevsrestgæld				<u>7.579.343</u>	<u>7.836.337</u>
Kursregulering af prioritetsgæld				-936.807	
Prioritetsgæld i alt	166.416	256.994	6.642.536	<u>6.642.536</u>	<u>7.836.337</u>

	2024 kr.	2023 kr.
Specifikation af prioritetsgæld i balancen:		
Kort del af gæld (under 1 år)	260.871	256.994
Lang del af gæld (mere end 1 år)	<u>7.318.472</u>	<u>7.579.343</u>
	<u>7.579.343</u>	<u>7.836.337</u>
Restgæld efter 5 år, afrundet	6.235.038	6.512.010

Informationer om indregnede lån:

DLR Kredit, opr. 9.000.000

Obligationslån, rente 1,5 % og restløbetid 24,50 år.

Note 11. Gæld til pengeinstitutter

Spar Nord Bank 9040-1290259696

Maksimum kr. 750.000, variabelrente pt. 5,25 % og udløb om 4,25 år.

Note 12. Øvrig gæld

Skyldige omkostninger	30.707	116.305
Fælleshus	<u>0</u>	<u>10.141</u>
	<u>30.707</u>	<u>126.446</u>

Note 13. Eventualforpligtelser, sikkerhedsstillelser mv.

Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter hovedstol på kr. 9.000.000, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis bogførte værdi udgør kr. 10.127.021.

Til sikkerhed for bankmellemværende er der tinglyst ejerpantbrev nominelt kr. 750.000 med pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør kr. 10.127.021. Kassekreditten udgør maks. kr. 750.000.

Noter til balance pr. 31. december 2024

Ydelsesstøtte

Foreningen har modtaget støtte fra staten og kommunen til etablering af andelsboligforeningen. Af denne støtte kan kr. 2.351.711, jf. §160 i love om almene boliger, kræves tilbagebetalt ved salg af andelsboligforeningens ejendom eller ved sammenlægning med en anden andelsboligforening.

Den modtagne støtte fra staten og kommunen er ligeledes oplyst i Nøgleoplysninger, Feltnr. G1

Hæftelsesforhold

Foreningens medlemmer hæfter for foreningens forpligtelser med deres indskud. Hæftelsesforhold er ligeledes oplyst i note Nøgleoplysninger, Flt. nr. E1 og E2.

Afgivne garantier

Der er ikke stillet garanti for andelshaverne.

I henhold til retspraksis vil overdragelse af det sidste lejemål med udlejning til ikke-medlemmer medføre ejendomsavancebeskatning af alle foreningens lejemål overgået efter den 19. maj 1994. Der er ikke indregnet udskudt skat som følge heraf, idet foreningen ikke agter at afhænde den sidste lejelejlighed eller opsige det sidste lejemål til ikke-medlemmer. Det er derfor ikke sandsynligt, at der vil blive udløst ejendomsavancebeskatning. Foreningen udlejer fortsat lejemål til ikke-medlemmer.

Bestyrelsesansvarsforsikring

Foreningen har tegnet en bestyrelsesansvarsforsikring med en forsikringssum på kr. 2.323.730.

Noter til balance pr. 31. december 2024

Note 14. Nøgletal

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

Lovkrævede nøgleoplysninger

I bilag 1 til bekendtgørelse nr. 1392 af 14. juni 2021 er opregnet en række nøgleoplysninger om foreningens økonomi, der skal optages som noter til årsregnskabet. Disse nøgleoplysninger følger her:

		Antal	BBR Areal (kvm)
B1	Andelsboliger	14	1.190
B6	I alt	14	1.190

	Sæt kryds	Boligernes areal (BBR)	Boligernes areal (anden kilde)	Oprindeligt 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:				

		År
D1	Foreningens stiftelsesår	1992
D2	Ejendommens opførelsesår	1992

	Sæt kryds	Ja	Nej
E1	Hæfter den enkelte andelshaver for mere, end der er betalt for andelen?		x
E2	Foreningens medlemmer hæfter for foreningens forpligtelser med deres indskud.		

	Sæt kryds	Anskaffelsesprisen	Valuarvurdering	Offentlig ejendoms-vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip ved beregning af andelsværdien		x	

	Sæt kryds	Ja	Nej
F1a	Er vurderingen fastholdt fra før 1. juli 2020?		x

	Forklaring på udregning	Anvendt værdi pr. 31.12.24 kr.	Ejendomsværdi (F2) divideret med kvm ultimo året i alt (B6) kr. pr. kvm.
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip.	25.500.000	21.429

Noter til balance pr. 31. december 2024

	Forklaring på udregning	Anvendt værdi pr. 31.12.24 kr.	Andre reserver (F3) divideret med kvm. ultimo året i alt (B6) kr. pr. kvm.
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	2.311.245	1.942

	Forklaring på udregning	Andre reserver (F3) divideret med ejendoms- værdi (F2) ganget med 100 %
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	9

	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 en tilbagekøbsklausul (hjemfaldspligt) på foreningens ejendom?		X

	Forklaring på udregning	Ultimomånedens indtægt (uden fradrag for tomgang, tab m.v.) ganget med 12 og divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)	kr. pr. kvm.
H1	Boligafgift	67.631 x 12 /	1.190 682
H2	Erhvervslejeindtægter	0 x 12 /	1.190 0
H3	Boliglejeindtægter	0 x 12 /	1.190 0

	Forklaring på udregning	Årets resultat divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)		
		2022 kr. pr. kvm.	2023 kr. pr. kvm.	2024 kr. pr. kvm.
J	Årets resultat pr. andels-kvm. de sidste tre år	352	58	-515

		kr. pr. kvm.	Forklaring på udregning
K1	Andelsværdi	14.366	Andelsværdi på balancedagen divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)
K2	Gæld - omsætningsaktiver	6.695	(gældsforpligtelser jf. balancen minus omsætningsaktiver jf. balancen) divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)
K3	Teknisk andelsværdi	21.061	K1 + K2

Noter til balance pr. 31. december 2024

	Forklaring på udregning	Vedligehold (hhv. løbende og genopretning renovering) jf. resultatopgørelsen divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)		
		2022 kr. pr. kvm.	2023 kr. pr. kvm.	2024 kr. pr. kvm.
M1	Vedligeholdelse, løbende	23	225	840
M2	Vedligeholdelse, genopretn. og renovering	0	0	0
M3	Vedligeholdelse i alt	23	225	840

	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)	21		

	Forklaring på udregning	Årets afdrag divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)		
		2022 kr. pr. kvm.	2023 kr. pr. kvm.	2024 kr. pr. kvm.
R	Årets afdrag pr. andels-kvm. de sidste 3 år	210	213	216

Noter til balancen for 2024

Note 15. Beregning af andelsværdi

Værdiansættelse i henhold til andelsboligforeningslovens § 5, stk. 2 litra b (handelsværdi), samt foreningens vedtægter.

Foreningens fastholdte valuarvurdering er indhentet den 10. august 2023 af valuar Erik Jacobsen, Valuar, ejendomsmægler MDE. Ejendommens kontante handelsværdi som udlejningsejendom udgør ifølge valuarrapporten 25.500.000 kr. baseret på en diskonteringsfaktor på 6,4 pct. inkl. inflation.

		Kr.
Foreningens egenkapital før generalforsamlingsbestemte reserver		1.722.398
<i>Korrektioner i henhold til andelsboligforeningsloven:</i>		
Ejendom til valuarvurdering, fastholdt	25.500.000	
- ejendommens regnskabsmæssig værdi iflg. balancen	<u>10.127.021</u>	15.372.979
Prioritetsgæld, regnskabsmæssig værdi	7.579.343	
Prioritetsgæld, kursværdi	<u>-6.642.536</u>	936.807
Generalforsamlingsbestemt værdiregulering:		
Reserveret til kursudsving på prioritetsgæld	<u>-936.807</u>	<u>-936.807</u>
Reguleret egenkapital		<u>17.095.377</u>
Reguleret egenkapital	<u>17.095.377</u>	
Værdi pr. indskudt andelskrone	<u>2.051.924</u>	<u>8,3314</u>

Bestyrelsen indstiller, at andelskronen udgør 8,3314.

Fordelingen af andelsværdien på typer af andele:

Antal andele	Opr. indskud	Handelsværdi
4	129.323	1.077.440
6	146.566	1.221.098
4	163.809	1.364.757
<u>14</u>	<u>2.051.924</u>	<u>17.095.377</u>

Bilag til note 15

Adresse	Areal	Oprindeligt indskud	Ny andelsværdi ved andelskrone
Ægirsvej 15	75 m ²	129.323	1.077.440
Ægirsvej 17	75 m ²	129.323	1.077.440
Ægirsvej 19	75 m ²	129.323	1.077.440
Ægirsvej 21	75 m ²	129.323	1.077.440
Ægirsvej 23	95 m ²	163.809	1.364.757
Ægirsvej 25	85 m ²	146.566	1.221.098
Ægirsvej 27	95 m ²	163.809	1.364.757
Ægirsvej 29	85 m ²	146.566	1.221.098
Ægirsvej 31	85 m ²	146.566	1.221.098
Ægirsvej 33	95 m ²	163.809	1.364.757
Ægirsvej 35	85 m ²	146.566	1.221.098
Ægirsvej 37	95 m ²	163.809	1.364.757
Ægirsvej 39	85 m ²	146.566	1.221.098
Ægirsvej 41	85 m ²	146.566	1.221.098
	1.190 m²	2.051.924	17.095.377