



**Andelsboligforeningen
Ydunsparken
4873 Væggerløse**

CVR-nr.
32 24 02 91

Årsrapport 2024

Efterfølgende årsrapport er fremlagt og godkendt på andelsboligforeningens generalforsamling, den 22. maj 2025.

Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>side</u>
Foreningsoplysninger	3
Ledelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	5
Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse for året 2024	11
Balance pr. 31. december 2024	12
Egenkapitalopgørelse pr. 31. december 2024	14
Noter resultatopgørelsen	15
Noter balance	17
Nøgleoplysninger	19
Beregning af andelsværdi 2024	23

Foreningsoplysninger

Foreningen	Andelsboligforeningen Ydunsparken Beliggende: Bragesvej 1-15 og 33-41A 4873 Væggerløse Matr.nr.: 0006bk. Væggerløse By, Væggerløse CVR-nr.: 32 24 02 91 Hjemsted: Guldborgsund Kommune Regnskabsår: 1. januar - 31. december 2024
Bestyrelse	Nicolai Schønbech, formand Grete Clausen Kirsten Tarp-Nielsen Henrik Holm
Revision	Øernes Revision Registreret Revisionsaktieselskab Slotsgade 11 4800 Nykøbing F.
Pengeinstitut	Arbejdernes Landsbank

Ledelsespåtegning

Bestyrelsespåtegning:

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten 2024 for Andelsboligforeningen Ydunsparken.

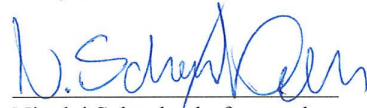
Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, andelsboligloven og foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og den finansielle stilling pr. 31. december 2024 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 2024.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Væggerløse, den 14. maj 2025.

Bestyrelsen:



Nicolai Schönbech, formand



Grete Clausen



Kirsten Tarp-Nielsen



Henrik Holm

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til medlemmerne i Andelsboligforeningen Ydunsparken

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Ydunsparken 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 revisorers etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code.

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

Fremhævelse af forhold 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

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.

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.

Nykøbing F, den 14. maj 2025.

Øernes Revision

Registreret revisionsaktieselskab



Jan O. Håkansson

Registreret revisor

Medlem af FSR - danske revisorer

MNE-nr. 487

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsgrundlag:

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Ydunsparken er aflagt i overensstemmelse med bestemmelserne i 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.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Resultatopgørelsen

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

De i resultatopgørelsen anførte, ureviderede budgettal for regnskabsåret er medtaget for at vise afvigelser i forhold til realiserede tal, og dermed hvorvidt de opkrævede boligafgifter i henhold til budget har været tilstrækkelig til at dække omkostningerne forbundet med de realiserede aktiviteter.

Indtægter:

Boligafgift vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Omkostninger:

Omkostninger vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen. Omkostninger består af ejendoms- og forbrugsudgifter, fælleshus og - arealer, vedligeholdelse, administrations- og foreningsomkostninger mv.

Finansielle poster:

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

Finansielle indtægter består af renter af bankindestående.

Finansielle omkostninger består af renteomkostninger og bidrag vedrørende prioritetsgæld samt renter til SKAT.

Anvendt regnskabspraksis

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 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 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 ejendommen.

Tilgodehavender:

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

Periodeafgrænsningsposter:

Periodeafgrænsningsposter under aktiver, omfatter omkostninger afholdt vedrørende det efterfølgende regnskabsår.

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

Anvendt regnskabspraksis

Finansielle gældsforpligtelser:

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.

Prioritetsgæld er medtaget til den fulde gældsforpligtelse i balancen. Den del af gælden, der forfalder inden for 1 år og efter 5 år, er specificeret i noten.

Øvrige gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser værdiansættes til nominel værdi.

Øvrige noter:

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 mv.

Andelsværdi:

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 14. 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.

Resultatopgørelse for året 2024

		ej revideret		
Note		Faktisk 2024	Budget 2024	Faktisk 2023
Indtægter:				
1	Indtægter, andelshavere	724.548	724.548	748.170
	INDTÆGTER I ALT	724.548	724.548	748.170
Omkostninger:				
2	Ejendoms- og forbrugsudgifter	-63.242	-35.638	-91.263
3	Fælleshus og - arealer	-46.800	-46.800	-39.000
4	Vedligeholdelse, løbende	-12.759	-143.000	-80.353
5	Administrationsomkostninger	-26.264	-12.600	-9.414
	OMKOSTNINGER I ALT	-149.065	-238.038	-220.030
RESULTAT FØR FINANSIELLE POSTER		575.483	486.510	528.140
6	Finansielle indtægter	6.049	1.500	1.640
7	Finansielle omkostninger	-158.527	-157.800	-163.242
	Finansielleposter, netto	-152.478	-156.300	-161.602
ÅRETS RESULTAT		423.005	330.210	366.538
Forslag til resultatdisponering:				
Overført restandel af årets resultat til egenkapital		423.005	330.210	366.538
Diponeret i alt		423.005	330.210	366.538
Likviditetsresultat				
Årets resultat		423.005	330.210	366.538
Betalte prioritetsafdrag		-308.516	-308.516	-306.116
Likviditetsresultat i alt		114.489	21.694	60.422

Balance pr. 31. december 2024

<u>Note</u>	<u>31/12 2024</u>	<u>31/12 2023</u>
Aktiver:		
Anlægsaktiver:		
Materielle anlægsaktiver:		
8 Ejendommen	17.620.657	17.620.657
Materielle anlægsaktiver i alt	17.620.657	17.620.657
 ANLÆGSAKTIVER I ALT	 17.620.657	 17.620.657
 Omsætningsaktiver:		
Tilgodehavender:		
Tilgode, andelshavere	0	300
Periodeafgrænsningsposter	2.880	0
Andre tilgodehavender	0	1.704
Tilgodehavender i alt	2.880	2.004
 Likvide beholdninger:		
Arbejdernes Landsbank 5359 0337 165	738.578	554.361
Arbejdernes Landsbank 5359 0517 562	96.701	156.730
Likvide beholdninger i alt	835.279	711.091
 OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT	 838.159	 713.095
 AKTIVER I ALT	 18.458.816	 18.333.752

Balance pr. 31. december 2024

<u>Note</u>	<u>31/12 2024</u>	<u>31/12 2023</u>
Passiver:		
Andelsindskud	3.610.000	3.610.000
Overført resultat m.v.	5.907.161	5.484.156
Egenkapital	<u>9.517.161</u>	<u>9.094.156</u>
Gældsforpligelser:		
9 Prioritetsgæld	8.614.069	8.925.005
Langfristet gældsforpligtelser	<u>8.614.069</u>	<u>8.925.005</u>
9 Prioritetsgæld	310.936	308.516
Skyldig boligafgift	400	1.800
10 Øvrig gæld	16.250	4.275
Kortfristet gældsforpligtelser	<u>327.586</u>	<u>314.591</u>
GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT	<u>8.941.655</u>	<u>9.239.596</u>
PASSIVER I ALT	<u>18.458.816</u>	<u>18.333.752</u>
11 Sikkerhedsstillelser og pantsætninger		
12 Eventualforpligtelser		
13 Nøgleoplysninger		
14 Beregning af andelsværdi		

Egenkapitalopgørelse pr. 31. december 2024

	<u>31/12 2024</u>	<u>31/12 2023</u>
Andelsindskud		
Andelsindskud	3.610.000	3.610.000
	<u>3.610.000</u>	<u>3.610.000</u>
Overført resultat mv.		
Overført resultat mv. primo	5.484.156	5.117.618
Rest af årets resultat	423.005	366.538
	<u>5.907.161</u>	<u>5.484.156</u>
Egenkapital i alt	<u><u>9.517.161</u></u>	<u><u>9.094.156</u></u>

Noter resultatopgørelsen

<u>Note</u>	Faktisk 2024	ej revideret	Faktisk 2023
		Budget 2024	
1 Indtægter			
Boligafgift	724.548	724.548	748.170
	724.548	724.548	748.170
2 Ejendoms- og forbrugsudgifter			
Ejendomsskat mv.	27.441	920	36.777
Renovation	1.083	0	21.569
Forsikring	34.718	34.718	32.917
	63.242	35.638	91.263
3 Fælleshus og - arealer			
Grundejerforening	46.800	46.800	39.000
	46.800	46.800	39.000
4 Vedligeholdelse, løbende			
Reparation af døre	619	0	36.123
Reparation af fuger	3.769	0	33.750
Reparation af taghætter	4.095	0	4.381
Malerarbejde og maling	0	0	5.121
Udskiftning af rude	1.992	0	0
Kloakservice	2.284	0	0
Vedligeholdelse skure	0	130.000	0
Diverse vedligeholdelse	0	13.000	978
	12.759	143.000	80.353
5 Administrationsomkostninger			
Regnskabsmæssig assistance og revision	16.250	5.000	4.744
Revisor tidligere år	1.506	0	0
IT omkostninger	2.880	3.000	0
Gebyrer mv.	1.003	0	147
Administrationsomkostninger	21.639	8.000	4.891
Kontingent ABF	3.146	3.000	3.016
Generalforsamling og møder	1.479	1.600	1.507
Foreningsomkostninger	4.625	4.600	4.523
	26.264	12.600	9.414

Noter resultatopgørelsen

<u>Note</u>	Faktisk <u>2024</u>	ej revideret	Faktisk <u>2023</u>
		Budget <u>2024</u>	
6 Finansielle indtægter			
Renteindtægter bank	6.049	1.500	1.640
	<u>6.049</u>	<u>1.500</u>	<u>1.640</u>
7 Finansielle omkostninger			
Renteudgift realkreditlån	157.924	157.800	163.242
Renter SKAT	603	0	0
	<u>158.527</u>	<u>157.800</u>	<u>163.242</u>

Noter balance

<u>Note</u>					Faktisk <u>2024</u>	Faktisk <u>2023</u>
8	Ejendommen					
	Kostpris primo				17.620.657	17.620.657
	Kostpris ultimo				<u>17.620.657</u>	<u>17.620.657</u>
	Regnskabsmæssig værdi ultimo				<u>17.620.657</u>	<u>17.620.657</u>
	Seneste offentlige ejendomsværdi pr. 01/10 2020				<u>10.400.000</u>	<u>10.400.000</u>
9	Prioritetsgæld	Renter og bidrag kr.	Afdrag i året kr.	Kursværdi/ basisværdi kr.		
	Nykredit	157.924	308.516	6.856.944	8.925.005	9.233.521
	Prioritetsgæld i alt	<u>157.924</u>	<u>308.516</u>	<u>6.856.944</u>	<u>8.925.005</u>	<u>9.233.521</u>
	Specifikation af prioritetsgæld:					
	Kort del af gæld				310.936	308.516
	Lang del af gæld				8.614.069	8.925.005
					<u>8.925.005</u>	<u>9.233.521</u>
	Restgæld efter 5 år, afrundet				<u>7.345.745</u>	<u>7.654.261</u>
	Nykredit, kontantlån, hovedstol kr. 10.148.000, kursværdi kr. 6.856.944, rentesats 0,7820, restløbetid 26 år.					
10	Øvrig gæld					
	Revision og regnskabsmæssig assistance				16.250	4.275
					<u>16.250</u>	<u>4.275</u>

Noter balance

<u>Note</u>	Faktisk <u>2024</u>	Faktisk <u>2023</u>
11 Sikkerhedsstillelser og pantsætninger		
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter på kr. 8.925.005 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør kr. 17.620.657.		
Der er tinglyst ejerpantebrev på nominelt kr. 1.162.000, der giver pant i foreningens ejendom. Ejerpantebrevet henligger i foreningens besiddelse.		
12 Eventualforpligtelser		
Hæftelsesforhold		
Foreningens medlemmer hæfter alene for foreningens forpligtelser med deres indskud.		
Afgivne garantier		
Der er ikke stillet garanti for andelshaverne.		

Nøgleoplysninger

Note

13 Nøgleoplysninger

Nøgletallene viser centrale dele af foreningens økonomi og er primært udregnet på baggrund af arealer.

		Ultimo 2024	Ult. 2023	Ult. 2022
		Antal	BBR Areal m2	
B1	Andelsboliger	13	1.193	1.193
B2	Erhvervsandele	0	0	0
B3	Boliglejemål	0	0	0
B4	Erhvervslejemål	0	0	0
B5	Øvrige lejemål (kældre, garager m.v.)	0	0	0
B6	I alt	13	1.193	1.193

	Sæt kryds	Boligernes areal (BBR)	Boligernes areal (anden kilde)	Det oprindelige indskud	Andet
C1	Hvilke fordelingstal benyttes ved opgørelse af andelsværdien ?			x	
C2	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af boligafgiften ?			x	
C3	Hvis andet, beskrives fordelingsnøglen her	Ikke relevant			

	År
D1	Foreningens stiftelsesår
D2	Ejendommens opførelsesår

	Sæt kryds	Ja	Nej
E1	Hæfter andelshaverne for mere end deres indskud?		x
E2	Foreningens medlemmer hæfter alene for foreningens forpligtelser med deres indskud.		

	Sæt kryds	Anskaffelsesprisen	Valuarvurdering	Off. vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip ved beregning af andelsværdien	x		
			Ja	Nej
F1a	Er vurdering fastholdt pr 1. juli 2020			X
	Forklaring på udregning		Anvendt værdi pr. 31/12 2024 kr.	Ejendomsværdi (F2) divideret med m2 ultimo året i alt (B6) - kr./m2
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip		17.620.657	14.770

	Forklaring på udregning	Anvendt værdi pr. 31/12 2024 kr.	Andre reserver (F3) divideret med m2 ultimo året i alt (B6) - kr./m2
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	0	0,0

	Forklaring på udregning	Andre reserver (F3) divideret med ejendomsværdi (F2) ganget med 100 %
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	0,00

	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	Ultimo månedens indtægt (uden fradrag for tomgang, tab m.v.) ganget med 12 og divideret med andelsboligernes areal på balancedagen (B1)			kr. /m2
H1	Boligafgift	60.379	12	1.193	607,3
H2	Erhvervslejeindtægter	0	12	1.193	0,0
H3	Boliglejeindtægter	0	12	1.193	0,0

	Forklaring på udregning	Årets resultat divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)		
		2024 kr./m2	2023 kr./m2	2022 kr./m2
J	Årets resultat pr. andels-m2 de sidste tre år	354,6	307,2	363,2

	Sæt kryds	Kr./m2	Forklaring på udregning
K1	Andelsværdi	7.978	Andelsværdi på balancedagen divideret med andelsboligernes areal på balancedagen (B1)
K2	Gæld - omsætningsaktiver	6.793	Gældsforpligtelse jf. balancen minus omsætningsaktiver jf. balancen divideret med andelsboligernes areal på balancedagen (B1)
K3	Teknisk andelsværdi	14.770	K1 plus K2

	Forklaring på udregning	Vedligehold (hhv. løbende og genopretning/renovering) jf. resultatopgørelsen divideret med det samlede areal ultimo året (B6)		
		2024 kr./m2	2023 kr./m2	2022 kr./m2
M1	Vedligeholdelse, løbende	10,7	67,4	2,6
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	0,0	0,0	0,0
M3	Vedligeholdelse i alt	10,7	67,4	2,6

	Forklaring på udregning	Regnskabsmæssig værdi af ejendommen minus gældsforpligtelser i alt divideret med den regnskabsmæssige værdi af ejendommen ganget med 100 %
P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	49,25

	Forklaring på udregning	Årets afdrag divideret med andelsboligernes areal på balancedagen (B1)		
		2024 kr./m2	2023 kr./m2	2022 kr./m2
R	Årets afdrag pr. andels-m2 de sidste 3 år	258,6	256,6	254,6

Supplerende nøgletal i øvrigt

Udover de lovkrævede nøgleoplysninger ovenfor er der beregnet følgende nøgletal pr. balancedagen, der medvirker til at skabe det fornødne overblik over foreningens økonomiske forhold:

	Kr./m2 andel	Kr./m2 total
Offentlig ejendomsvurdering	8.718	8.718
Anskaffelsessum (kostpris)	14.770	14.770
Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver	6.793	6.793
Teknisk andelsværdi	7.978	7.978
Reserver uden for andelsværdi	0,0	0,0
		Kr./m2
Boligafgift i gennemsnit pr. andelsbolig-m2		607
Omkostninger m.v. i pct. af (omkostninger + finansielle poster netto + afdrag)		I %
Vedligeholdelsesomkostninger		2,09
Øvrige omkostninger		22,34
Finansielle poster, netto		24,99
Afdrag		50,57
		<u>100,00</u>
Boligafgift i % af samlede ejendomsindtægter		<u>100,00</u>

Beregning af andelsværdi 2024

Note

- 14** I henhold til "Lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber" § 5, stk. 2, skal der oplyses om andelenes værdi pr. statusdagen i en note til årsrapporten. Andelenes værdi kan opgøres efter følgende 4 principper:

Metode 1:	Ejendommens anskaffelsespris	17.620.657
Metode 2:	Den kontante handelsværdi som udlejningsejendom	0
Metode 3:	Den seneste ansatte offentlige ejendomsværdi	10.400.000
Metode 4:	Offentlig vurdering 2012 + pristalsregulering	12.698.167

Bestyrelsen foreslår at anvende kostprisen til værdiansættelse af andelsværdien i henhold til andelsboligforeningslovens §5, stk. 2, litra a.

Beregning af

Metode 1: Ejendommens anskaffelsespris

Foreningens egenkapital før andre reserver	9.517.161
--	-----------

Reguleret egenkapital	<u>9.517.161</u>
-----------------------	------------------

Reguleret egenkapital	<u>9.517.161</u>	
Værdi pr. indskudt andelskrone	3.610.000	<u>2,64</u>

Seneste andelsværdi vedtaget på generalforsamlingen den. 19. marts 2024.	<u>2,42</u>
---	-------------

Fordelingen af andelsværdien på typer af andele:

M2	Antal andele	Indskud pr. andelstype (kr.)	Indskud i alt (kr.)	Andelsværdi pr. andelstype (kr.)	Andelsværdi inkl. indskud (kr.)
91 m2	12	275.000	3.300.000	724.991	8.699.898
101 m2	1	310.000	310.000	817.263	817.263
	<u>13</u>		<u>3.610.000</u>		<u>9.517.161</u>

Bilag 4

Andelsboligforeningen Ydunsparken

Centrale økonomiske nøgleoplysninger til brug for generalforsamlingen

Regnskabsår: 1. januar - 31. december 2024

F1	Ejendommens vurderingsprincip			
	Sæt kryds	Anskaffelses- prisen	Valuar- vurdering	Offentlig vurdering
	Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien	x		

		kr.	Gns. kr. pr. m2
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	17.620.657	14.770
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	0	0,0

	Boligafgift	Gns. kr. pr. andels-m2 pr. år
H1		607

	Teknisk andelsværdi	Gns. kr. pr. andels-m2
K1	Andelsværdi	7.978
K2	Gæld - omsætningsaktiver	6.793
K3	Teknisk andelsværdi	14.770

	Vedligeholdelse	
		Ja Nej
L1	Er der udarbejdet en plan for vedligeholdelse/renovering (sæt kryds)	x

	Friværdi	%
P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	49,25

Budgettal 2025

<u>Note</u>		ej revideret <u>2025</u>
	Indtægter:	
	Boligafgift 13 boliger	724.548
	INDTÆGTER I ALT	<u>724.548</u>
	Omkostninger:	
	Ejendomsskat mv.	26.521
	Forsikringer	35.300
	Grundejerforening	46.800
1	Vedligeholdelse, løbende	156.000
2	Administrationsomkostninger	26.050
	OMKOSTNINGER I ALT	<u>290.671</u>
	RESULTAT FØR FINANSIELLE POSTER	433.877
3	Finansielle omkostninger	-152.564
	ÅRETS RESULTAT	<u><u>281.313</u></u>
	Forslag til resultatdisponering:	
	Overført restandel af årets resultat	281.313
	DISPONERET I ALT	<u><u>281.313</u></u>
	Likviditetsresultat	
	Årets resultat	281.313
	Betalt prioritetsafdrag	-310.936
	Likviditetsresultat i alt	<u><u>-29.623</u></u>

Noteej revideret
2025**1 Vedligeholdelse, løbende**

Skure	104.000
Diverse vedligeholdelse	52.000
	156.000

2 Administrationsomkostninger

Regnskabsmæssig assistance og revision	16.250
Hjemmeside	2.900
Generalforsamling og møder	1.600
Kontingent ABF	3.300
Gebyrer mv.	2.000
	26.050

3 Finansielle omkostninger

Renteudgift, realkredit	152.564
	152.564

Supplerende oplysninger

Er der udarbejdet en plan for vedligeholdelse/renovering?	Ja	Nej
		x

Bestyrelsen foreslår uændret boligafgift.

Boligydelse i alt

Pr måned Pr år

60.379 **724.548**