Dansk Revision Næstved
Godkendt Revisionsaktieselskab
Vadestedet 6
4700 Næstved
naestved@danskrevision.dk
www.danskrevision.dk
Telefon: +45 55 72 15 22
CVR: DK 27 43 38 63
843

Penneo dokumentnøgle: EEDBZ-4D3E3-Q4V1K-74Z78-EPN0T-QM3EH

Andelsboligforeningen Aaparken

Smidstrupvej 12 - 18

4733 Tappernøje

Årsrapport
1. januar 2024 - 31. december 2024

Foreningsoplysninger

Beliggenhed	Smidstrupvej 12 - 18 4733 Tappernøje Matr.nr. 0001h, Nr. Smidstrup By, Snesere	
CVR-nr.	31 22 15 95	
Bestyrelse	Maria Elena Nøhr	formand
	Maj-Britt Leerbeck Willumsen	bestyrelsesmedlem
	Lars Sarka Rasmussen	bestyrelsesmedlem
Revisor	Dansk Revision Næstved Godkendt Revisionsaktieselskab Vadestedet 6 4700 Næstved CVR-nr. 27 43 38 63	

Penneo dokumentnøgle: EEDBZ-4D3E3-Q4V1K-74Z78-EPN0T-QM3EH

Ledelsespåtegning

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

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.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Tappernøje, den 2. februar 2025

Bestyrelsen:

Maria Elena Nøhr
formand

Maj-Britt Leerbeck Willumsen
bestyrelsesmedlem

Lars Sarka Rasmussen
bestyrelsesmedlem

Penneo dokumentnøgle: EEDBZ-4D3E3-Q4V1K-74Z78-EPN0T-QM3EH

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til medlemmerne i Andelsboligforeningen Aaparken.

Konklusion
Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Aaparken for regnskabsåret 1. januar 2024 - 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 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 årsregnskabsloven, andelsboligloven og foreningens vedtægter.

Grundlag for konklusionen
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 revision.

Fremhævelse af forhold vedrørende revisionen
Foreningen 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 udarbejdelse 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 et årsregnskab 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.

Penneo dokumentnøgle: EEDBZ-4D3E3-Q4V1K-74Z78-EPN0T-QM3EH

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

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 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 foreningens evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentligt 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.

Penneo dokumentnøgle: EEDBZ-4D3E3-Q4V1K-74Z78-EPN0T-QM3EH

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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.

Næstved, den 2. februar 2025

Dansk Revision Næstved
Godkendt Revisionsaktieselskab
CVR-nr. 27 43 38 63

Michela Stine Bjørk Hansen
Statsautoriseret revisor
ID: mne51490

Penneo dokumentnøgle: EEDBZ-4D3E3-Q4V1K-74Z78-EPN0T-QM3EH

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Aaparken for 2024 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, med tilvalg af enkelte bestemmelser fra regnskabsklasse B og C, andelsboligloven og 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 og oplysninger om andelenes værdi m.v.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

Resultatopgørelsen
De ureviderede budgettal for regnskabsåret, der fremgår af resultatopgørelsen, er medtaget for at vise afvigelser mellem budgetterede og realiserede beløb og dermed vise, hvorvidt de opkrævede boligafgifter i henhold til budgettet har været tilstrækkelige til at dække de realiserede omkostninger.

Indtægter
Boligafgift vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Omkostninger
Omkostninger vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen. Omkostninger består af ejendoms- og forbrugsudgifter, renholdelse og udenomsarealer, 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 bankindeståede.

Finansielle omkostninger består af renteomkostninger og bidrag vedrørende prioritetsgæld.

Forslag til resultatdisponering
Under resultatdisponeringen 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 (f.eks. afskrivninger) og med fradrag af årets betalte prioritetsafdrag. Opgørelsen illustrerer om den opkrævede boligafgift er tilstrækkelig til at dække foreningens betalte prioritetsafdrag.

Penneo dokumentnøgle: EEDBZ-4D3E3-Q4V1K-74Z78-EPN0T-QM3EH

Anvendt regnskabspraksis

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Foreningens ejendom (grund og bygning) indregnes 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. Kapitalværdien 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.

Foreningens øvrige materielle anlægsaktiver (inventar og driftsmateriel) værdiansættes til kostpris på anskaffelsestidspunktet med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Aktiverne afskrives lineært over forventet brugstid efter følgende principper:

	periode	restværdi
Driftsmateriel og inventar (cykelskur)	5 år	0%

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 (f.eks. reserve til vedligeholdelse). I posten fragår beløb, der er overført til andre reserver, herunder reserverede beløb til imødegåelse af værdiforringelse, kurstab m.v. 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.

Prioritetsgælden er i balancen opdelt i en kortfristet del og en langfristet del. Den kortfristede del forfalder til betaling inden for et år efter balancedagen. Den langfristede del forfalder efter et år.

Øvrige gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser værdiansættes til nominel værdi.

Eventualforpligtelser, sikkerhedsstillelser m.v.

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

Penneo dokumentnøgle: EEDBZ-4D3E3-Q4V1K-74Z78-EPN0T-QM3EH

Anvendt regnskabspraksis

Øvrige noter

Andelsværdi

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 14. Vedtægterne bestemmer i § 14, at selvom der lovligt kan vedtages en højere andelsværdi, er det den på generalforsamlingen vedtagne andelsværdi, der er gældende.

Ved opgørelsen af andelsværdien skal der foretages en række justeringer af de beløb, der fremgår af årsregnskabets balance. Justeringerne skyldes, at andelsværdien skal opgøres efter reglerne i andelsboligloven og foreningens vedtægter, mens årsregnskabets 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.

Ejendommen er i årsregnskabets balance værdiansat til kostpris. I andelskroneberegningen er ejendommens værdi korrigeret til pristalsreguleret offentlig ejendomsvurdering.

Nøgleoplysninger

Nøgleoplysninger, der fremgår af note 15, er opgjort i henhold til §3 i bekendtgørelsen om oplysningspligt ved salg af andelsboliger m.v.

Penneo dokumentnøgle: EEDBZ-4D3E3-Q4V1K-74Z78-EPN0T-QM3EH

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

Note		2024 kr.	Budget (ej revideret) 2024 kr.	2023 kr.
	Boligafgift	512.064	512.064	500.064
	Indtægter	512.064	512.064	500.064
1	Ejendoms- og forbrugsudgifter	-142.933	-157.000	-183.164
2	Renholdelse og udenomsarealer	-40.279	-37.000	-31.574
3	Vedligeholdelse, løbende	-95.778	-45.000	-18.865
4	Administrations- og foreningsomkostninger	-60.800	-65.750	-60.542
	Omkostninger	-339.790	-304.750	-294.145
	Resultat før finansielle poster	**172.274**	**207.314**	**205.919**
5	Finansielle indtægter	773	0	403
6	Finansielle omkostninger	-7.642	-9.000	-14.320
	Finansielle poster	-6.869	-9.000	-13.917
	Årets resultat	**165.405**	**198.314**	**192.002**
	Forslag til resultatdisponering:			
	Overført restandel af årets resultat til egenkapital	165.405	198.314	192.002
	Disponeret i alt	**165.405**	**198.314**	**192.002**
	Likviditetsresultat			
	Årets resultat	165.405	198.314	192.002
	Afdrag på prioritetsgæld	-143.504	-144.000	-137.905
	Likviditetsresultat i alt	**21.901**	**54.314**	**54.097**

Penneo dokumentnøgle: EEDBZ-4D3E3-Q4V1K-74Z78-EPN0T-QM3EH

Balance pr. 31. december

Note		2024 kr.	2023 kr.
	Aktiver		
7	Ejendommens værdi	7.850.000	7.850.000
8	Driftsmidler, inventar m.v.	0	0
	Materielle anlægsaktiver	**7.850.000**	**7.850.000**
	Anlægsaktiver	**7.850.000**	**7.850.000**
9	Likvide beholdninger	657.222	229.575
	Likvide beholdninger	**657.222**	**229.575**
	Omsætningsaktiver	**657.222**	**229.575**
	Aktiver	**8.507.222**	**8.079.575**

Penneo dokumentnøgle: EEDBZ-4D3E3-Q4V1K-74Z78-EPN0T-QM3EH

Balance pr. 31. december

Note		2024 kr.	2023 kr.
	Passiver		
	Andelsindskud	1.570.000	1.570.000
	Overført resultat	5.430.396	6.264.991
	Reserve for vedligeholdelse af ejendom, buffer	1.000.000	0
	Egenkapital	**8.000.396**	**7.834.991**
10	Prioritetsgæld	0	68.217
	Langfristede gældsforpligtelser	**0**	**68.217**
10	Prioritetsgæld	68.216	143.504
	Forudbetalt boligafgift	2.422	2.422
	Mellemregning andelshavere, overdragelser af andele	411.000	0
11	Øvrig gæld	25.188	30.441
	Kortfristede gældsforpligtelser	**506.826**	**176.367**
	Gældsforpligtelser	**506.826**	**244.584**
	Passiver	**8.507.222**	**8.079.575**
12	Bestyrelsesansvarsforsikring		
13	Eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelser m.v.		
14	Beregning af andelsværdien		
15	Nøgleoplysninger		

Penneo dokumentnøgle: EEDBZ-4D3E3-Q4V1K-74Z78-EPN0T-QM3EH

Egenkapitalopgørelse pr. 31. december

	2024	2023
Andelsindskud	**kr.**	**kr.**
Andelsindskud primo	1.570.000	1.570.000
	1.570.000	**1.570.000**
Overført resultat m.v.		
Overført resultat m.v. primo	6.264.991	6.072.989
Overført til andre reserver (vedligeholdelse af ejendom m.v.)	-1.000.000	0
Rest af årets resultat	165.405	192.002
	5.430.396	**6.264.991**
Egenkapital før andre reserver	**7.000.396**	**7.834.991**
Reserve for vedligeholdelse af ejendom, buffer		
Jf. forslag til generalforsamlingsbeslutning		
Overført fra "overført resultat"	1.000.000	0
	1.000.000	**0**
Andre reserver	**1.000.000**	**0**
Egenkapital	**8.000.396**	**7.834.991**

Penneo dokumentnøgle: EEDBZ-4D3E3-Q4V1K-74Z78-EPN0T-QM3EH

Noter til årsrapport

1 Ejendoms- og forbrugsudgifter

	2024 kr.	Budget (ej revideret) 2024 kr.	2023 kr.
Ejendomsskatter	-32.771	-33.000	-64.838
Renovation	-57.113	-57.000	-55.286
Forsikringer	-19.190	-20.500	-18.592
El, vand og kloak	-33.859	-46.500	-44.448
Ejendoms- og forbrugsudgifter i alt	**-142.933**	**-157.000**	**-183.164**

2 Renholdelse og udenomsarealer

	2024 kr.	Budget (ej revideret) 2024 kr.	2023 kr.
Snerydning	-21.363	-25.000	-21.163
Pasning af grønne arealer, haveaffald m.v.	-18.916	-12.000	-10.411
Renholdelse og udenomsarealer i alt	**-40.279**	**-37.000**	**-31.574**

3 Vedligeholdelse, løbende

	2024 kr.	Budget (ej revideret) 2024 kr.	2023 kr.
VVS	-39.732	0	-11.939
Elektriker	0	0	-3.617
Tømrer	-10.476	0	-1.800
Hårde hvidevarer, tidligere år	-12.884	0	0
Vedligeholdelsesplan	-23.875	0	0
Småanskaffelser, køle-/fryseskab, PC m.v.	-247	0	-1.509
Gård og have, reparationer	-8.564	0	0
Budgetteret vedligeholdelse, ej fordelt	0	-45.000	0
Vedligeholdelse, løbende i alt	**-95.778**	**-45.000**	**-18.865**

Penneo dokumentnøgle: EEDBZ-4D3E3-Q4V1K-74Z78-EPN0T-QM3EH

Noter til årsrapport

4 Administrations- og foreningsomkostninger

	2024 kr.	Budget (ej revideret) 2024 kr.	2023 kr.
Administrationshonorar	-20.750	-19.800	-19.750
Revision og regnskabsassistance	-20.000	-18.500	-19.410
Revision og regnskabsassistance, reg. tidligere år	2.600	0	0
Advokathonorar	0	-8.300	0
Kontorhold, gebyrer m.v.	-8.299	-7.000	-7.968
Administrationsomkostninger i alt	-46.449	-53.600	-47.128
Telefongodtgørelse	-5.450	-5.450	-5.450
Generalforsamling, møder m.v.	-4.222	-3.000	-3.530
Transport	-807	0	-722
ABF kontingent	-3.872	-3.700	-3.712
Foreningsomkostninger i alt	-14.351	-12.150	-13.414
Administrations- og foreningsomkostninger i alt	**-60.800**	**-65.750**	**-60.542**

5 Finansielle indtægter

	2024 kr.	Budget (ej revideret) 2024 kr.	2023 kr.
Renter, bank	773	0	403
Finansielle indtægter i alt	**773**	**0**	**403**

6 Finansielle omkostninger

	2024 kr.	Budget (ej revideret) 2024 kr.	2023 kr.
Renter og bidrag, prioritetsgæld	-7.642	-9.000	-14.320
Finansielle omkostninger i alt	**-7.642**	**-9.000**	**-14.320**

7 Ejendommens værdi

	2024 kr.	2023 kr.
Anskaffelsessum primo	7.850.000	7.850.000
Ejendommens værdi ultimo	**7.850.000**	**7.850.000**
Seneste offentlige vurdering pr. 1. oktober 2020	**7.300.000**	**7.300.000**

Penneo dokumentnøgle: EEDBZ-4D3E3-Q4V1K-74Z78-EPN0T-QM3EH

Noter til årsrapport

8	**Driftsmidler, inventar m.v.**	**2024**	**2023**
		kr.	**kr.**
	Driftsmidler primo	0	29.396
	Afgang	0	-29.396
		0	**0**
	Akkumulerede afskrivninger primo	0	-29.396
	Årets tilbageførsel af tidligere års afskrivninger	0	29.396
		0	**0**
	Driftsmidler, inventar m.v. ultimo	**0**	**0**

9	**Likvide beholdninger**	**2024**	**2023**
		kr.	**kr.**
	Møns Bank, 1034477	657.222	229.575
	Likvide beholdninger i alt	**657.222**	**229.575**

10	**Prioritetsgæld**	**Kursværdi**	**2024**	**2023**
		kr.	**kr.**	**kr.**
	DLR Kredit A/S, 20	68.216	68.216	211.721
	Prioritetsgæld i alt	**68.216**	**68.216**	**211.721**
	Specifikation af prioritetsgæld i balancen:			
	Kort del af gæld (under 1 år)		68.216	143.504
	Lang del af gæld (mere end 1 år)		0	68.217
			68.216	**211.721**
	Restgæld efter 5 år, afrundet		0	0

Informationer om indregnede lån:

Navn	DLR Kredit A/S
Lånenr.	20
Type	Obligationslån, konverterbar
Hovedstol	1.684.000
Rentetype	Fast
Rentetilpasning/udløb	Udløb
Rentesats	4,00%
Restløbetid, år	0,50
Afdragsfrit	Nej
Næste års afdrag	68.216

Penneo dokumentnøgle: EEDBZ-4D3E3-Q4V1K-74Z78-EPN0T-QM3EH

Noter til årsrapport

11 Øvrig gæld	2024 kr.	2023 kr.
Revision	20.000	18.600
Administration	5.188	4.938
Øvrige gældsposter	0	6.903
Øvrig gæld i alt	**25.188**	**30.441**

12 Bestyrelsesansvarsforsikring

Der er i henhold til vedtægterne § 31.5 tegnet en bestyrelsesansvarsforsikring via foreningens ejendomsforsikring. Forsikringen dækker følgende:

Formuetab:	kr.	2.516.316	pr. forsikringsår
Formuetab:	kr.	251.632	pr. person

13 Eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelser m.v.

Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for kredit til realkreditinstitutter kr. 68.216 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør kr. 7.850.000.

Hæftelsesforhold

Foreningens medlemmer hæfter for foreningens forpligtelser med deres indskud.

Hæftelsesforholdene er ligeledes oplyst i note 15, Nøgleoplysninger, Feltnr. E1 og E2.

Afgivne garantier

Bestyrelsen har oplyst, at der denne bekendt ikke forefindes kautions-, garanti, pensions- eller lignende forpligtelser udover dem, der fremgår af årsrapporten.

Penneo dokumentnøgle: EEDBZ-4D3E3-Q4V1K-74Z78-EPN0T-QM3EH

Beregning af andelsværdien

14 Ved beregning af andelskroneværdien kan vælges mellem:

a)	Anskaffelsesværdien	7.850.000
b)	Handelsværdien iflg. balancedag 31. december 2024	ukendt
c)	Offentlig ejendomsvurdering, senest kendte	7.300.000
d)	Offentlig ejendomsvurdering, pristalsreguleret	8.913.136

Beregning efter pkt. a), c) og d):	**Anskaffelses pris**	**Offentlig ejd.vurdering**	**Offentlig ejd.vurdering pristalsreg.**
Egenkapital	8.000.396	8.000.396	8.000.396
Reserve for vedligeholdelse af ejendom, buffer	0	0	-1.000.000
Reguleret egenkapital	8.000.396	8.000.396	7.000.396
Bogført ejendomsværdi	-7.850.000	-7.850.000	-7.850.000
Ejendomsværdi	7.850.000	7.300.000	7.300.000
Pristalsregulering*	0	0	1.613.136
Reguleret ejendomsværdi	0	-550.000	1.063.136
Bogført prioritetsgæld	68.216	68.216	68.216
Pantebrevsrestgæld	-68.216	0	0
Kursværdi af prioritetsgæld	0	-68.216	-68.216
Reguleret gæld m.v.	0	0	0
Reguleret andelsværdi i alt	8.000.396	7.450.396	8.063.532
Reguleret andelsværdi pr. indskudskrone	**5,095794**	**4,745475**	**5,136008**

* Ved andelskroneberegning efter anskaffelsessum eller offentlig vurdering er henlæggelse til reserve for vedligeholdelse nulstillet for at fremme sammenligning af metoderne med sidste år.

*Beregning af pristalsregulering af ejendommens offentlige ejendomsvurdering:

Seneste offentlig ejendomsvurdering er foretaget pr.	1. oktober 2012	
Ejendomsvurdering ved nettoprisindeks for oktober 2012	98,2	7.300.000
Ejendomsvurdering ved nettoprisindeks for oktober 2024	119,9	8.913.136
Pristalsregulering		1.613.136

Penneo dokumentnøgle: EEDBZ-4D3E3-Q4V1K-74Z78-EPN0T-QM3EH

Beregning af andelsværdien

De enkelte andeles værdi kan herefter beregnes således:

	Indskud	Anskaffelses pris	Offentlig ejd.vurdering	Offentlig ejd.vurdering pristalsreg.
Smidstrupvej 12 A	113.768	579.738	539.883	584.313
Smidstrupvej 12 B	82.482	420.311	391.416	423.628
Smidstrupvej 12 C	113.768	579.738	539.883	584.313
Smidstrupvej 12 D	82.482	420.311	391.416	423.628
Smidstrupvej 14 A	113.768	579.738	539.883	584.313
Smidstrupvej 14 B	82.482	420.311	391.416	423.628
Smidstrupvej 14 C	113.768	579.738	539.883	584.313
Smidstrupvej 14 D	82.482	420.311	391.416	423.628
Smidstrupvej 16 A	82.482	420.311	391.416	423.628
Smidstrupvej 16 B	113.768	579.738	539.883	584.313
Smidstrupvej 16 C	82.482	420.311	391.416	423.628
Smidstrupvej 16 D	113.768	579.738	539.883	584.313
Smidstrupvej 18 A	82.482	420.311	391.416	423.628
Smidstrupvej 18 B	113.768	579.738	539.883	584.313
Smidstrupvej 18 C	82.482	420.311	391.416	423.628
Smidstrupvej 18 D	113.768	579.738	539.883	584.313
I alt	**1.570.000**	**8.000.396**	**7.450.396**	**8.063.532**

I henhold til foreningens vedtægter er andelskronens værdi gældende fra generalforsamlingen til generalforsamlingsdatoen for den efterfølgende generalforsamling. Dog skal værdien i henhold til domspraksis nedsættes, såfremt foreningen modtager en ny vurdering på ejendommen, foretager låneomlægning eller igangsætter større byggesager, der medfører, at andelskronens værdi ikke kan opretholdes.

Seneste andelsværdi pr. indskudskrone vedtaget på generalforsamling den 18. april 2024 kr. 4,990440

Bestyrelsen indstiller til generalforsamlingen, at andelsværdien pr. indskudskrone fastsættes til kr. 5,136008

Penneo dokumentnøgle: EEDBZ-4D3E3-Q4V1K-74Z78-EPN0T-QM3EH

Nøgleoplysninger

15 Nøgleoplysninger

Bekendtgørelse om oplysningspligt ved salg af andelsboliger m.v. angiver § 3 en række lovkrævede nøgleoplysninger om foreningens økonomi, som skal anføres i en note i årsrapporten. Oplysningerne er anført nedenfor. Der er anført et referencenummer for hver oplysning, der svarer til de i bekendtgørelsens bilag 1 anvendte referencenumre.

Nøgleoplysninger viser centrale dele af foreningens økonomi, og er primært udregnet på baggrund af BBR arealer. I Andelsboligforeningen Aaparken anvendes andelsindskuddet som fordelingsnøgle, og de arealbaserede nøgletal for andelsværdien og boligafgiften svarer derfor ikke til de der konkret gælder for den enkelte andelshaver.

Ref.	Boligtype	BBR Areal 2022 m²	BBR Areal 2023 m²	BBR Areal 2024 m²	Antal 2024 stk.
B1	Andelsboliger	1.100	1.100	1.100	16
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
B6	**I alt**	**1.100**	**1.100**	**1.100**	**16**

Ref.	Sæt kryds	Boligens areal (BBR)	Boligens areal (anden kilde)	Det oprindelige indskud	Andet
C1	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af andelsværdien?			x	
C2	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af boligafgiften?			x	
C3	Hvis "andet", beskriv fordelingsnøglen:				

Ref.		År
D1	Foreningens stiftelsesår	1983
D2	Ejendommens opførelsesår	1985

Ref.	Sæt kryds	Ja	Nej
E1	Hæfter andelshaverne for mere end deres indskud?		x
E2	Hvis "ja", beskriv hvilken hæftelse der er i foreningen		

Penneo dokumentnøgle: EEDBZ-4D3E3-Q4V1K-74Z78-EPN0T-QM3EH

Nøgleoplysninger

Ref.	Sæt kryds	Anskaf-felses-prisen	Valuar-vurdering	Offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien			x (pristals-reg.)

		Ja	Nej
F1a	Er vurderingen fastholdt før 1. juli 2020		x

	Forklaring til beregning af F2	Anvendt værdi 2024 Kr.	Ejendomsværdi (F2) m2 ultimo året i alt (B6) Gns. kr. pr. m^2
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	8.913.136	8.103

	Forklaring til beregning af F3	Anvendt værdi 2024 Kr.	Andre reserver (F3) m2 ultimo året i alt (B6) Gns. kr. pr. m^2
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver (ej bunden)	1.000.000	909

	Forklaring til beregning af F4	(F3 * 100 / F2)
F4	Reserver i % af ejendomsværdi	11,2%

Ref.	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

Ref.	Forklaring til beregning af H1, H2, H3	Ultimo månedens indtægt uden fradrag for tomgang, tab, m.v. * 12 / m^2 pr. balancedagen for andelsboliger (B1+B2) Gns. kr. pr. andels-m^2 pr. år
H1	Boligafgift	466
H2	Erhvervslejeindtægter	Ikke relevant
H3	Boliglejeindtægter	Ikke relevant

Penneo dokumentnøgle: EEDBZ-4D3E3-Q4V1K-74Z78-EPN0T-QM3EH

Nøgleoplysninger

Ref.	Forklaring til beregning af J	Årets resultat m² pr. balancedagen for andelsboliger (B1+B2) 2022 kr. pr. m²	2023 kr. pr. m²	2024 kr. pr. m²
J	Årets resultat pr. andels-m² (sidste 3 år)	149	175	150

Ref.	Forklaring til beregning af K1 / K2	Andelsværdi pr. balancedagen (note 14) m² pr. balancedagen for andelsboliger (B1+B2) / (gældsforpligtelser - omsætningsaktiver) pr. balancedagen m² pr. balancedagen for andelsboliger (B1+B2) Gns. kr. pr. andels-m²
K1	Andelsværdi	7.330
K2	+ (Gæld ÷ Omsætningsaktiver)	-137
K3	**Teknisk andelsværdi**	**7.193**

Ref.	Forklaring til beregning af M1, M2	Vedligeholdelse pr år m² ultimo året i alt (B6) 2022 kr. pr. m2	2023 kr. pr. m2	2024 kr. pr. m2
M1	Vedligeholdelse, løbende (gns. kr. pr. m²)	24	17	87
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering (gns. kr. pr. m²)	0	0	0
M3	**Vedligeholdelse, i alt (kr. pr. m²)**	**24**	**17**	**87**

Ref.	Forklaring til beregning af P (Regnskabsmæssig værdi af ejendom - Gældsforpligtelser i alt) på balancedagen * 100 / Regnskabsmæssig værdi af ejendommen på balancedagen	%
P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	93,5%

Ref.	Forklaring til beregning af R	Årets afdrag m² pr. balancedagen for andelsboliger (B1+B2) 2022 kr. pr. m2	2023 kr. pr. m2	2024 kr. pr. m2
R	Årets afdrag pr. andels-m² (sidste 3 år)	120	125	130

Penneo dokumentnøgle: EEDBZ-4D3E3-Q4V1K-74Z78-EPN0T-QM3EH

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

"Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument."

Maria Elena Nøhr (CPR valideret)
Bestyrelsesformand
Serienummer: 03b7398d-297a-4fc5-b682-9ac3df494821
IP: 80.208.xxx.xxx
2025-02-10 18:54:00 UTC

Lars Sarka Rasmussen (CPR valideret)
Bestyrelsesmedlem
Serienummer: 7893f414-dd8c-4dad-a0df-f4c9c585555c
IP: 85.190.xxx.xxx
2025-02-10 19:14:54 UTC

Maj-Britt Leerbeck Willumsen (CPR valideret)
Bestyrelsesmedlem
Serienummer: 7e18f381-444b-4461-9a56-563b28d89dfe
IP: 80.208.xxx.xxx
2025-02-10 19:22:08 UTC

Michela Stine Bjørk Hansen (CVR valideret)
Dansk Revision Næstved Godkendt Revisionsaktieselskab CVR: 27433863
Revisor
Serienummer: b56fd6fd-49d1-4e23-bb55-b4279bdc65fd
IP: 188.120.xxx.xxx
2025-02-10 19:31:59 UTC

Penneo dokumentnøgle: EEDBZ-4D3E3-Q4V1K-74Z78-EPN0T-QM3EH

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. De underskrevne data er valideret vha. den matematiske hashværdi af det originale dokument. Alle kryptofrafiske beviser er indlejret i denne PDF for validering i fremtiden.

Dette dokument er forseglet med et kvalificeret elektronisk segl med brug af certifikat og tidsstempel fra en kvalificeret tillidstjenesteudbyder.

Sådan kan du verificere, at dokumentet er originalt
Når du åbner dokumentet i Adobe Reader, kan du se, at det er certificeret af **Penneo A/S**. Dette beviser, at indholdet af dokumentet er uændret siden underskriftstidspunktet. Bevis for de individuelle underskriveres digitale underskrifter er vedhæftet dokumentet.

Du kan verificere de kryptografiske beviser vha. Penneos validator, **https://penneo.com/validator**, eller andre valideringstjenester for digitale underskrifter