

TEL. : +45 3945 0200
FAX : +45 3945 0202
CVR : 18 9679 01

BHA STATSATORISERET REVISION A/S
TUBORGVEJ 32, DK-2900 HELLERUP
BHA-REVISION.DK



Andelsboligforeningen Snebærhaven II

Årsrapport for 2024

(32. regnskabsår)

INDHOLDSFORTEGNELSE

	<u>Side</u>
Oplysninger om ejendommen	1
Ledelsespåtegning og administratoreerklæring	2
Revisionspåtegning	3 - 4
Anvendt regnskabspraksis	5 - 7
Resultatopgørelse	8
Balance	9 - 10
Noter	11 - 18
Værdiansættelse af andele	19 - 22

OPLYSNINGER OM EJENDOMMEN

MATR. NR.	: 9ma Herstedøster by, Herstedøster
BELIGGENHED	: Snebærhaven 33-45, 97-113 og 157-163
ANTAL LEJLIGHEDER	: 20 andelsboliger i alt 1.632 m ² .
OPFØRELSESÅR	: 1992
REVISOR	: BHA Statsautoriseret Revision A/S Tuborgvej 32 2900 Hellerup
ADMINISTRATOR	: Qvortrup Ejendomsadministration A/S Lyngbyvej 28, 2.tv. 2100 København Ø Telf.: 35 35 43 00
VEDTÆGTER	: De seneste vedtægter er vedtaget den 24. april 2024.

LEDELSESPÅTEGNING

I forbindelse med aflæggelse af årsrapporten for 2024 for Andelsboligforeningen Snebærhaven II skal vi efter bedste overbevisning bekræfte:

- At årsrapporten giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver, finansielle stilling samt resultatet.
- At alle for os kendte gældsforpligtelser, eventualforpligtelser samt pantsætninger er oplyst i årsrapporten.
- At årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med Årsregnskabsloven, foreningens vedtægter samt lov om andelsboliger.
- At der ikke i tiden efter regnskabsperiodens udløb er indtruffet begivenheder, som i væsentlig grad påvirker foreningens økonomiske stilling, som der ikke allerede er taget hensyn til ved udarbejdelse af årsrapporten.
- At vi anerkender vores ansvar for udformning, implementering og vedligeholdelse af interne kontroller for at forebygge og opdage besvigelser, herunder at der er den nødvendige funktionsadskillelse vedrørende betalinger fra foreningens konto.
- Vi har indhentet valuarvurdering og har kontrolleret stamdata heri. Vi har gennemgået valuarvurderingen og kontrolleret, at vurderingen opfylder de ufravigelige krav til valuarvurderinger, der fremgår af bekendtgørelse om vurdering af ejendomme tilhørende private andelsboligforeninger ved valuar.

Bestyrelsen indstiller årsrapporten med den foreslåede andelsværdi på kr. 27.661.307 (kurs 7,90) til generalforsamlingens godkendelse. Andelsværdien vil være gældende indtil næste generalforsamling.

København, den 10. februar 2025

I bestyrelsen:

Steen Hyttel
formand

Jens Kjellmann

John Jacobsen

Ole Langer-Wordolff

ADMINISTRATORERKLÆRING

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.

København, den 10. februar 2025

Administrator:

Qvortrup Ejendomsadministration A/S

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til medlemmerne i Andelsboligforeningen Snebærhaven II

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Snebærhaven II for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2024, der omfatter resultatopgørelse, balance 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 – 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 andelsboligforeningen 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

Årsregnskabet indeholder i overensstemmelse med sædvanlig praksis for andelsboligforeninger budgettal for resultatopgørelse og noter. Budgettallene, som fremgår i en særskilt kolonne, har 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.

Hellerup, den 10. februar 2025
BHA Statsautoriseret Revision A/S
CVR-nr. 18 96 79 01

Jeppe Winding
statsautoriseret revisor
mne41343

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

GENERELT

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Snebærhaven II for 2024 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, med tilvalg af enkelte bestemmelser fra regnskabsklasse B og C, andelsboligloven samt foreningens vedtægter.

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

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

Den anvendte regnskabspraksis er ændret, idet prioritetsgæld er optaget til kursværdi mod tidligere til restgæld.

Udover ovennævnte er den anvendte regnskabspraksis uændret i forhold til sidste 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.

Resultatopgørelsens poster er periodiseret og indeholder således de indtægter og udgifter, som vedrører regnskabsåret.

Indtægter

Boligafgift fra andelshavere og lejeindtægt vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Indtægter fra vaskeri, fælleshus m.v. 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, afskrivning på driftsmidler og inventar m.v.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsperioden. Finansielle omkostninger består af renteomkostninger og bidrag vedrørende prioritetsgæld, renter af bankgæld og kreditter samt negative renter af bankindestående.

Likviditetsresultat

Opgørelsen af likviditetsresultatet viser årets resultat korrigeret for ikke-likvide transaktioner og med fradrag af årets betalte prioritetsafdrag. Opgørelsen illustrerer om den opkrævede boligafgift er tilstrækkelig til at dække foreningens betalte prioritetsafdrag.

.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS – fortsat

BALANCEN

Ejendomme

Foreningens ejendom værdiansættes til dagsværdi på balancedagen. Opskrivninger til dagsværdi føres direkte på forenings egenkapital på en særskilt opskrivningsreserve.

Opskrivninger tilbageføres i det omfang, ejendommens dagsværdi falder. I tilfælde hvor dagsværdien er lavere end den historiske kostpris, nedskrives ejendommen til denne lavere dagsværdi. Den del af nedskrivningen, der ikke kan rummes i opskrivningsreserven, indregnes i resultatopgørelsen.

Andelsboligforeningen anvender en ekstern valuar til brug for opgørelse af ejendommens dagsværdi.

Der afskrives ikke på foreningens ejendom

Tilgodehavender

Tilgodehavender er indregnet i årsrapporten efter en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

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.

”Reserve for opskrivning af ejendommen” omfatter de akkumulerede opskrivninger til dagsværdi, der er foretaget på ejendomme (og som ikke senere er tilbageført).

”Overført resultat m.v.” indeholder akkumuleret resultat fra tidligere år samt den restandel af årets resultat, der ikke er disponeret til andre formål. Endvidere indeholder posten tillægsværdi ved nyudstedelse af andele, ændringer i finansielle sikringsinstrumenter (renteswap) og kursregulering af prioritetsgæld. I posten fragår beløb, der er overført til andre reserver, herunder reserverede beløb til imødegåelse af værdiforringelse af foreningens ejendom mv. Posten kan også indeholde beløb, som er overført fra andre reserver.

Prioritetsgæld

Prioritetsgæld indregnes ved låneoptagelsen til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Låneomkostninger ved låneoptagelsen indregnes i resultatopgørelsen. I efterfølgende periode værdiansættes prioritetsgælden til kursværdien, som er oplyst af realkreditinstituttet. Regulering af prioritetsgældens kursværdi indregnes direkte på egenkapitalen under posten ”Overført resultat”

Øvrige gældsforpligtelser

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

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS – fortsat**Nøgleoplysninger**

Nøgleoplysningerne, der fremgår af note 9, er opgjort i henhold til bekendtgørelsen om oplysningspligt ved salg af andelsboliger m.v.

Andelsværdi

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af side 21.

Ved opgørelsen af andelsværdien skal der foretages en række justeringer af de beløb, der fremgår af årsregnskabets balance. Justeringen 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 samt i en eventuel aftale om rentesikring (renteswap).

RESULTATOPGØRELSE FOR 2024

	Note	Budget (ej revideret) 2024 kr.	Realiseret 2024 kr.	Realiseret 2023 kr.
<u>INDTÆGTER</u>				
Boligafgift.....		1.090.371	1.090.371	1.090.371
Bidrag til fællesudgifter.....		240.480	240.480	240.480
Ventelistegebyrer		4.600	3.700	4.600
Bøder vedrørende havedage		5.000	15.000	6.800
Øvrige indtægter		0	57	0
		<u>1.340.451</u>	<u>1.349.608</u>	<u>1.342.251</u>
<u>UDGIFTER</u>				
Ejendomsskatter og afgifter.....	1	311.250	316.230	407.941
Forsikringer.....		30.000	31.163	29.487
Bidrag til GF/Skovengen		97.818	107.063	86.677
Administrationshonorar		41.000	40.956	40.748
Revision.....		23.000	23.500	23.000
Andre driftsudgifter.....	2	25.100	28.366	20.582
Valuarvurdering		15.000	14.750	14.250
Vedligeholdelse.....	3	400.000	2.774	16.492
Hensat til vedlige.fond		<u>200.000</u>	<u>200.000</u>	<u>200.000</u>
		<u>1.143.168</u>	<u>764.802</u>	<u>839.177</u>
RES. FØR FINAN. POSTER I ALT		<u>197.283</u>	<u>584.806</u>	<u>503.074</u>
Prioritetsrenter.....		-168.000	-167.920	-173.843
Renteindtægter		<u>0</u>	<u>2.706</u>	<u>236</u>
FINANSIELLE POSTER, NETTO		<u>-168.000</u>	<u>-165.214</u>	<u>-173.607</u>
<u>ÅRETS RESULTAT</u>		<u>29.283</u>	<u>419.592</u>	<u>329.467</u>
<u>LIKVIDITETS RESULTAT</u>				
Årets resultat.....		29.283	419.592	329.467
Betalte prioritetsafdrag		-496.000	-496.095	-492.393
Hensat til vedlige.fond		<u>200.000</u>	<u>200.000</u>	<u>200.000</u>
<u>LIKVIDITETSRESULTAT I ALT</u>		<u>-266.717</u>	<u>123.497</u>	<u>37.074</u>

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2024

		2024	2023
<u>AKTIVER</u>	<u>Note</u>	<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
<u>Materielle anlægsaktiver</u>			
Ejendommen		33.785.100	33.785.100
Fælleshuset.....		<u>700.000</u>	<u>700.000</u>
ANLÆGSAKTIVER I ALT	4	<u>34.485.100</u>	<u>34.485.100</u>
 <u>OMSÆTNINGSAKTIVER</u>			
Restance		600	0
Antenneregnskab		7.647	1.340
Forudbetalte omkostninger.....		<u>26.328</u>	<u>52.038</u>
TILGODERHAVENDER I ALT		<u>34.575</u>	<u>53.378</u>
 LIKVIDE BEHOLDNINGER	5	<u>1.071.726</u>	<u>993.751</u>
 OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT.....		<u>1.106.301</u>	<u>1.047.129</u>
 AKTIVER I ALT.....		<u><u>35.591.401</u></u>	<u><u>35.532.229</u></u>

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2024

<u>PASSIVER</u>	<u>Note</u>	<u>2024</u> <u>kr.</u>	<u>2023</u> <u>kr.</u>
EGENKAPITAL	6	<u>24.848.407</u>	<u>24.522.862</u>
Prioritetsgæld.....	8	<u>10.205.184</u>	<u>10.410.961</u>
LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT		<u>10.205.184</u>	<u>10.410.961</u>
Prioritetsgæld	8	499.824	496.095
Forudbetalt husleje		12.611	20.636
Mellemregning administrator		0	20.256
Skyldige omkostninger.....	7	<u>25.375</u>	<u>61.419</u>
KORTFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT		<u>537.810</u>	<u>598.406</u>
GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT		<u>10.742.994</u>	<u>11.009.367</u>
<u>PASSIVER I ALT.....</u>		<u><u>35.591.401</u></u>	<u><u>35.532.229</u></u>

NOTER

	Budget		
	(ej revideret)	Realiseret	Realiseret
	2024	2024	2023
	kr.	kr.	kr.
<u>Note 1 - Ejendomsskatter og afgifter</u>			
Ejendomsskat	240.000	240.115	339.688
Renovation og forbrændingsafgift.....	70.000	75.520	67.040
Rottebekæmpelse.....	1.250	595	1.213
	<u>311.250</u>	<u>316.230</u>	<u>407.941</u>
<u>Note 2 - Andre driftsudgifter</u>			
Telefon- og administrationsgørelse, bestyrelsen	6.500	6.500	6.500
Kontingent ABF.....	4.600	5.447	4.515
PBS og gebyrer.....	3.000	12.003	2.701
EDB, webhotel	3.500	2.690	3.368
Beboerarrangementer	2.000	0	0
Arbejdsdag	1.000	0	0
Generalforsamlinger og bestyrelsesmøder	3.500	1.726	3.148
Kontoromkostninger.....	500	0	0
Gaver	500	0	350
	<u>25.100</u>	<u>28.366</u>	<u>20.582</u>

NOTER - fortsat

	Budget		
	(ej revideret)	Realiseret	Realiseret
	2024	2024	2023
	kr.	kr.	kr.
<u>Note 3 - Vedligeholdelse</u>			
Maler		0	424
Tømrer og snedker		899	2.849
Blikkenslager		0	12.657
Låse og nøgler		0	112
Gård, vej og have		1.875	450
Budget ufordelt	400.000	0	0
Vedligeholdelse ordinær	400.000	2.774	16.492
Vedligeholdelse i alt	400.000	2.774	16.492

NOTE R - fortsat

		2024	2023
<u>Note 4 - Ejendommen</u>		<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
Anskaffelsessum primo		17.848.003	17.848.003
Opskrivning til valuarvurdering primo.....	18.749.997		
Årets værdiregulering	<u>0</u>	<u>18.749.997</u>	<u>18.749.997</u>
Bestyrelsens forslag til hensættelse vedrørende		36.598.000	36.598.000
beregning af andelskursen		<u>- 2.812.900</u>	<u>- 2.812.900</u>
		<u><u>33.785.100</u></u>	<u><u>33.785.100</u></u>

Den offentlige ejendomsvurdering 1. oktober 2022 udgør kr. 24.400.000.

Ejendommen er optaget til mæglervurdering pr. 31. december 2023.

Fælleshus (ejerandel 20/53), matr.nr. 9 mb

Anskaffelsessum primo		0	0
Opskrivning primo	700.000		
Årets værdiregulering	<u>0</u>	<u>700.000</u>	<u>700.000</u>
		<u><u>700.000</u></u>	<u><u>700.000</u></u>

Den offentlige ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2022 udgør kr. 1.750.000 for hele fælleshuset.

AB Snebærhaven II's andel udgør 20/53 heraf, svarende til kr. 660.377.

Fælleshuset er optaget til mæglervurdering pr. 31. december 2023.

Foreningens ejendom er værdiansat til dagsværdi pr. 31. december 2023 i henhold til vurderingsrapport foretaget af valuar Peter Ryaa, VALUAREN, den 15. januar 2024. Ejendommens kontante handelsværdi som udlejningsejendom udgør ifølge valuarrapporten kr. 37.298.000 baseret på DCF-model med en diskonteringsfaktor på, 7,15% incl. inflation.

Følsomhedsberegning i valuarvurderingen

Valuarrapportens følsomhedsberegning viser, at hvis diskonteringsfaktoren stiger med 1,00%, så vil ejendommens dagsværdi falde med ca. kr. 6,2 mio, og eller hvis lejeindtægten falder fra kr. 1.575 til kr. 1.475 vil ejendommens dagsværdi falde med ca. kr. 3,3 mio.

NOTE R - fortsat**Note 4 - Ejendommen - fortsat**

Dagsværdien er følsom overfor rente- og konjunkturudsving, da værdien bestemmes af markedsudviklingen på ejendomsmarkedet, der påvirkes af rente- og konjunkturudsving som følge af samfundsøkonomiens generelle udvikling.

	2024	2023
	kr.	kr.
<u>Note 5 - Likvide beholdninger</u>		
Danske Bank	1.071.726	993.751
	<u>1.071.726</u>	<u>993.751</u>

	Saldi	Årets	Saldi
	primo	bevægelser	ultimo
<u>Note 6 - Egenkapital</u>			
Andelsindskud	3.503.266	0	3.503.266
Opskrivning af ejendommen	16.637.097	0	16.637.097
Overført resultat	505.799	419.592	925.391
Kursregulering, prioritetsgæld	3.276.700	- 294.047	2.982.653
Hensættelse	<u>600.000</u>	<u>200.000</u>	<u>800.000</u>
Egenkapital i alt	<u>24.522.862</u>	<u>325.545</u>	<u>24.848.407</u>

Note 7 - Skyldige omkostninger

Revision og regnskabsmæssig assistance	22.500	22.000
Øvrige skyldige omkostninger	<u>2.875</u>	<u>39.419</u>
	<u>25.375</u>	<u>61.419</u>

Note 8 - Prioritetsgæld

<u>Lånetype</u>	<u>Rentesats</u>	<u>Rest- løbetid</u>	<u>Renter og bidrag 2024 kr.</u>	<u>Betalte afdrag 2024 kr.</u>	<u>Nominel restgæld 31/12 2024 kr.</u>	<u>Afdrag 2025 kr.</u>	<u>Kursværdi 31/12 2024 kr.</u>
Realkr. Danmark, kontant opr. 16.134.000	0,5	26	167.920	496.095	13.687.661	499.824	10.705.008
			<u>167.920</u>	<u>496.095</u>	<u>13.687.661</u>	<u>499.824</u>	<u>10.705.008</u>
					Forfalden u/1 år	Forfalden 1 - 5 år	Forfalden e/5 år
Realkreditinstitutter					499.824	2.037.151	11.150.686
					<u>499.824</u>	<u>2.037.151</u>	<u>11.150.686</u>

Note 9 - Nøgleoplysninger

		31.12.2024	
	Antal	Antal	BBR Areal m²
B1	Andelsboliger	20	1.632
B6	I alt	20	1.632

	Sæt kryds	Boligernes areal (BBR)	Boligernes areal (anden kilde)	Det oprindelige indskud	Andet
C1	Hvilke fordelingstal benyttes ved opgørelsen af andelsværdien?			X	
C2	Hvilke fordelingstal benyttes ved opgørelsen af boligafgiften?			X	
C3	<i>Hvis andet, beskrives fordelingsnøglen her</i>	<i>Ikke relevant</i>			

		År
D1	Foreningens stiftelsesår	1994
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. Herudover hæfter andelshaverne personligt og pro rata for kassekredit i pengeinstitut.		

	Sæt kryds	Anskaffelses- pris	Valuar- vurdering	Offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip ved beregning af andelsværdien		X	

	Sæt kryds	Ja	Nej
F1a	Er vurdering fastholdt pr. 1. juli 2020		x

Note 9 - Nøgleoplysninger - fortsat

	Forklaring på udregning	Anvendt værdi pr. 31.12.2024	Ejendomsværdi (F2) divideret med m ² ultimo året i alt (B6) kr. pr m ²
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	34.485.100	21.131

	Forklaring på udregning	Anvendt værdi pr. 31.12.2024	Andre reserver (F3) divideret med m ² ultimo året i alt (B6) kr. pr m ²
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	0	0

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

	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 andelsboligernes areal på balancedagen (B1+B2)			kr. pr. m²
H1	Boligafgift	90.864	x12	/1.632	668
H5	Bidrag til fællesudgifter	20.040	x12	/1.632	147

Note 9 - Nøgleoplysninger - fortsat

	Forklaring på udregning	Årets resultat divideret med andelsboligernes areal på balancedagen (B1+B2)		
		2022 kr. pr m²	2023 kr. pr m²	2024 kr. pr m²
J	Årets overskud (før afdrag), gns. pr. andels-m ² de sidste tre år	37	202	257

		kr. pr. m²	Forklaring på udregning
K1	Andelsværdi	16.949	Andelsværdi på balancedagen divideret med andelsboligernes areal på balancedagen (B1)
K2	Gæld - omsætningsaktiver	5.905	(Gældsforpligtelser jf. balancen minus omsætningsaktiver jf balancen) divideret med andelsboligernes areal på balancedagen (B1)
K3	Teknisk andelsværdi	22.854	K1 plus K2

	Forklaring på udregning	Vedligehold (hhv. løbende og genopretning og renovering) jf. resultatopgørelsen divideret med den samlede areal ultimo året (B6)		
		2022 kr. pr m²	2023 kr. pr m²	2024 kr. pr m²
M1	Vedligeholdelse, løbende	4	10	2
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	196	0	0
M3	Vedligeholdelse i alt	200	10	2

	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)	69%

	Forklaring på udregning	Årets afdrag divideret med andelsboligernes areal på balancedagen (B1)		
		2022 kr. pr m²	2023 kr. pr m²	2024 kr. pr m²
R	Årets afdrag pr. andels-m ² de sidste tre år	299	302	304

VÆRDIAKSÆTTELSE AF ANDELENE

Andelenes værdi kan i henhold til lovgivningen maksimalt værdiansættes til den højeste værdi beregnet udfra en af følgende tre metoder.

Metode 1 - "Anskaffelsespris"

Ejendommen måles til anskaffelsesprisen med tillæg af efterfølgende forbedringer, og prioritetsgælden måles til pantebrevsrestgæld.

Metode 2 - "Mæglervurdering"

Ejendommen måles til "handelsværdi", som opgjort af en uafhængig ejendomsmægler (valuar), og prioritetsgælden måles til kursværdien af obligationsrestgælden. Ved overdragelse af en andel må vurderingen ikke være mere end 42 måneder gammel.

Metode 3 - "Ejendomsvurdering"

Ejendommen måles til den seneste offentlige ejendomsvurdering med tillæg af forbedringer udført efter vurderingen, og prioritetsgælden måles til kursværdien af obligationsrestgælden.

Anvendt på foreningens forhold kan andelenes værdi opgøres på følgende måder

Metode 4 - "Nettoprisindeksregulering af offentlige ejendomsvurderinger"

Ejendommens offentlige ejendomsvurdering pr. 1/10 2012 nettoprisindekseres udfra nettoprisindekset pr. 1/10 2012. Nettoprisindekset indekseres udfra nettoprisindekset pr. 1/10 2012 og frem til nettoprisindekset i oktober i året for årsafslutningsdatoen med tillæg af forbedringer udført efter vurderingen. Forbedringer udført efter 1/10 2012 vil IKKE kunne indekseres.

Prioritetsgælden måles til kursværdien af obligationsrestgælden.

Foreningen kan frit vælge mellem disse metoder.

VÆRDIAKSÆTTELSE AF ANDELENE

Anvendt på foreningens forhold kan andelenes værdi opgøres på følgende måder:

	<u>Anskaffel- sespris</u>	<u>Mægler vurdering</u>	<u>Ejendoms- vurdering</u>	<u>Nettopris- indeksering</u>
Egenkapital ifølge balance.....	24.848.407	24.848.407	24.848.407	24.848.407
Ejendommens bogførte værdi	- 34.485.100	- 34.485.100	- 34.485.100	- 34.485.100
Anskaffelsessum ejendom	17.848.003			
Valuarvurdering den 31. december 2023		37.298.000		
Ejendomsværdi pr. 1. oktober 2022			25.060.377	25.060.377
Nettoprisindeksering				5.537.782
Bogført gæld til realkredit. tilbageført.....		10.705.008	10.705.008	10.705.008
Gæld til realkredit. til kursværdi		- 10.705.008	- 10.705.008	- 10.705.008
ANDELENES VÆRDI	<u>8.211.310</u>	<u>27.661.307</u>	<u>15.423.684</u>	<u>20.961.466</u>
ANDELSKAPITAL	<u>3.503.266</u>	<u>3.503.266</u>	<u>3.503.266</u>	<u>3.503.266</u>
BEREGNET ANDELSKURS	<u>2,34</u>	<u>7,90</u>	<u>4,40</u>	<u>5,98</u>
Nettoprisindeks pr. 1/10 2012	98,20			
Nettoprisindeks pr. 1/10 2024	119,90			

Det skal bemærkes at værdiansættelsen af ejendommen i mæglervurderingen pr. 31. december 2023 er beregnet ud fra Discounted Cash Flow med en budgetperiode fra 2024 til 2034, afkastkrav på 7,15% (7,00% i 2022) og under forudsætning om løbende modernisering af ejendommen for at optimere ejendommens årlige cashflow.

VÆRDIANSÆTTELSE AF ANDELENE**Bestyrelsen foreslår følgende****andelsværdi pr. 31. december 2024**

Andelenes maksimale værdi på 31.december 2024	27.661.307
De af bestyrelsen skønnede fornødne midler, der bør reserveres til vedligeholdelsesopgaver for at undgå uregelmæssige udsving udgør:	
Primo.....	2.812.900
Årets regulering.....	- 2.812.900
	<u>0</u>
ANDELSVÆRDI FOR 2024	<u>27.661.307</u>
Hvilket giver en beregnet værdi pr. indskudt andelskrone.....	<u>7,90</u>

Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning:

Værdi pr indskudt andelskrone vedtaget på generalforsamlingen 24. april 2024	7,00
Værdi pr indskudt andelskrone vedtaget på generalforsamlingen 26. april 2023	7,00
Værdi pr indskudt andelskrone vedtaget på generalforsamlingen 19. april 2022	6,81
Værdi pr indskudt andelskrone vedtaget på generalforsamlingen 18. august 2021 .	6,72
Værdi pr indskudt andelskrone vedtaget på generalforsamlingen 26. august 2020 .	6,34
Værdi pr indskudt andelskrone vedtaget på generalforsamlingen 24. april 2019	6,07
Værdi pr indskudt andelskrone vedtaget på generalforsamlingen 24. april 2018	5,95
Værdi pr indskudt andelskrone vedtaget på generalforsamlingen 26. april 2017	5,73
Værdi pr indskudt andelskrone vedtaget på generalforsamlingen 21. april 2016	5,19
Værdi pr indskudt andelskrone vedtaget på generalforsamlingen 29. april 2015	4,85

Fordeling af andelsværdien på typer af andele:

Antal andele	Gns. bidrag til bolig- afgifter	Gns. bidrag til fælles- afgifter	Indskud pr. andelstype	Indskud i alt	Andelsværdi pr.andelstype	Andelsværdi incl. Indskud
	pr. måned	pr. måned				
4	5.083	1.002	195.987	783.948	1.547.486	6.189.946
9	4.654	1.002	179.438	1.614.942	1.416.818	12.751.360
7	4.092	1.002	157.768	1.104.376	1.245.714	8.720.001
<u>20</u>				<u>3.503.266</u>		<u>27.661.307</u>

VÆRDIANSÆTTELSE AF ANDELENE - fortsat

Fordeling af andelsværdien på andele:

	Indskud i alt	Andelsværdi incl. Indskud
Bolig 1, Snebærhaven 33	195.987	1.547.486
Bolig 2, Snebærhaven 35	157.768	1.245.714
Bolig 3, Snebærhaven 37	195.987	1.547.486
Bolig 4, Snebærhaven 39	157.768	1.245.714
Bolig 5, Snebærhaven 41	195.987	1.547.486
Bolig 6, Snebærhaven 43	157.768	1.245.714
Bolig 7, Snebærhaven 45	195.987	1.547.486
Bolig 8, Snebærhaven 97	179.438	1.416.818
Bolig 9, Snebærhaven 99	179.438	1.416.818
Bolig 10, Snebærhaven 101	179.438	1.416.818
Bolig 11, Snebærhaven 103	179.438	1.416.818
Bolig 12, Snebærhaven 105	179.438	1.416.818
Bolig 13, Snebærhaven 107	179.438	1.416.818
Bolig 14, Snebærhaven 109	179.438	1.416.818
Bolig 15, Snebærhaven 111	179.438	1.416.818
Bolig 16, Snebærhaven 113	179.438	1.416.818
Bolig 17, Snebærhaven 157	157.768	1.245.714
Bolig 18, Snebærhaven 159	157.768	1.245.714
Bolig 19, Snebærhaven 161	157.768	1.245.714
Bolig 20, Snebærhaven 163	157.768	1.245.714
	<u>3.503.266</u>	<u>27.661.307</u>