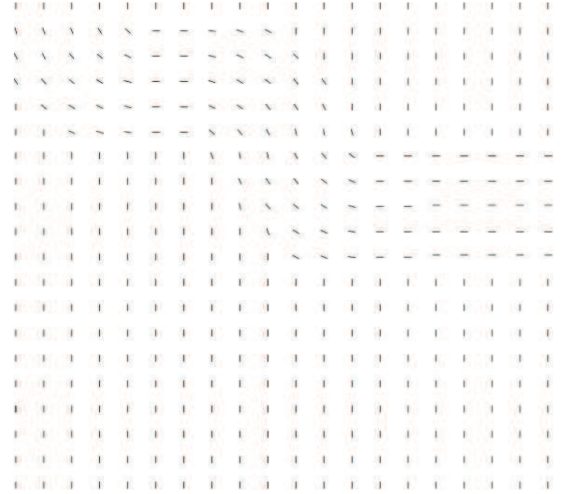




A/B Bøgeknasten
Knasten 84-126
9260 Gistrup
CVR-nr. 30 43 37 77



Årsrapport 2024

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

Indholdsfortegnelse

Oplysninger og påtegninger

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

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis	8 - 10
Resultatopgørelse	11
Balance	12 - 13
Egenkapitalopgørelse	14
Noter	15 - 25

Foreningsoplysninger

Navn	A/B Bøgeknaesten
Beliggende	Knasten 84-126 9260 Gistrup 8Z Gistrup By, Nøvling
CVR-nummer	30 43 37 77
Bestyrelse	Martin Lykkegaard, formand Anne Birgitte Larsen Jakob Badsberg Kathrine Elstrøm Mogens Carlsen
Administrator	Spar Nord Bank A/S Spar Nord Ejendomsadministration Østre Havnepromenade 26 9000 Aalborg Ejendomsadministrator : Daniel Hundahl Ranum
Revision	Grant Thornton Godkendt Revisionspartnerselskab Danalien 1, 1. sal 9000 Aalborg
Forsikringselskab:	Codan Forsikring
Pengeinstitut:	Spar Nord Bank A/S, Østeraa afdeling

Ledelsespåtegning

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

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.

Gistrup, den 29. januar 2025

Bestyrelsen:

Martin Lykkegaard, formand

Anne Birgitte Larsen

Jakob Badsberg

Kathrine Elstrøm

Mogens Carlsen

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 29. januar 2025

Administrator:

Spar Nord Bank A/S

Spar Nord Ejendomsadministration

Daniel Hundahl Ranum

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til medlemmerne i A/B Bøgeknasten.

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for A/B Bøgeknasten 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 Bøgeknasten 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 29. januar 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 Bøgeknasten 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 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 bankgæld og 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.

Anvendt regnskabspraksis

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Foreningens ejendom (grund og bygning) værdiansættes til dagsværdi på balancedagen. Opskrivninger til dagsværdi føres på foreningens 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.

Vurderinger er udarbejdet i overensstemmelse med Bekendtgørelse nr. 978 af 28. juni 2018 om "vurdering af ejendomme tilhørende private andelsboligforeninger ved valuar".

Der afskrives ikke på foreningens ejendom.

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.

"Reserve for opskrivning af ejendommen" omfatter de akkumulerede opskrivninger til dagværdi, der er foretaget på ejendommen (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 (fx reserve til vedligeholdelse). I posten fragår beløb der er overført til andre reserver, herunder reserverede 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.

Anvendt regnskabspraksis

Prioritetsgæld

Prioritetsgæld måles til den nominelle restgæld på balancedagen.

Bankgæld

Banklån indregnes ved låneoptagelsen til gældens nominelle hovedstol. I efterfølgende perioder værdiansættes banklån til den nominelle restgæld. Forskellen mellem hovedstol og provenu (låneomkostninger) indregnes i resultatopgørelsen ved lånets optagelse.

Øvrige gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser værdiansættes til nominal 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.

Andelsværdi

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 18.

Vedtægterne bestemmer desuden i § 20.1. A, at selvom der lovligt kan vedtages en højere andelsværdi, er det den på generalforsamlingen vedtagne andelsværdi, der er gældende.

"Andre reserver" i årsregnskabets balance omfatter reserve til vedligeholdelse af foreningens ejendom, reserve til imødegåelse af værdiforringelse af ejendommen, kursreguleringer m.v. i overensstemmelse med generalforsamlingsbeslutning. Disse reserver indgår ikke i beregningen af andelsværdien.

Resultatopgørelse for 2024

		Realiseret 2024	Budget 2024 (ej revideret)	Realiseret 2023
	Note	kr.	kr.	kr.
Indtægter				
Boligafgift/fællesudgifter	1	1.347.192	1.347.100	1.268.421
Øvrige indtægter	2	11.300	0	6.515
Indtægter i alt		1.358.492	1.347.100	1.274.936
Omkostninger				
Ejendoms- og forbrugsudgifter	3	233.839	235.500	162.493
Renholdelse og udenomsarealer	4	34.005	30.000	28.167
Vedligeholdelse, løbende	5	319.945	322.000	340.843
Administrations- og foreningsomkostninge	6	98.422	92.500	86.279
Omkostninger i alt		686.212	680.000	617.782
Resultat før finansielle poster		672.280	667.100	657.154
Finansielle indtægter	7	244	0	0
Finansielle omkostninger	8	254.013	269.000	265.790
Finansielle poster netto		253.769	269.000	265.790
Årets resultat		418.511	398.100	391.364
Forslag til resultatdisponering:				
Overført til reserve		148.100	148.100	148.100
Overført restandel af årets resultat til egenkapital/afdrag kassekredit		270.411	250.000	243.264
Disponeret i alt		418.511	398.100	391.364
Likviditetsresultat:				
Årets resultat		418.511	398.100	391.364
Likviditetsresultat i alt		418.511	398.100	391.364

Balance pr. 31. december 2024

		2024	2023
	Note	kr.	kr.
Aktiver			
Ejendommens værdi	9	29.580.000	29.250.000
Materielle anlægsaktiver		<u>29.580.000</u>	<u>29.250.000</u>
Anlægsaktiver		<u>29.580.000</u>	<u>29.250.000</u>
Likvide beholdninger	10	<u>0</u>	<u>209</u>
Omsætningsaktiver		<u>0</u>	<u>209</u>
Aktiver		<u>29.580.000</u>	<u>29.250.209</u>

Balance pr. 31. december 2024

		2024	2023
	Note	kr.	kr.
Passiver			
Andelsindskud		3.086.512	3.086.512
Opskrivning/nedskrivning af ejendom		14.076.316	13.746.316
Overført resultat m.v.		837.824	-1.976.987
		<u>18.000.652</u>	<u>14.855.842</u>
Andre reserver			
Henlæggelse		1.028.698	880.598
Sikringsfond, henlæg til kursregulering		0	2.544.400
Andre reserver		<u>1.028.698</u>	<u>3.424.998</u>
Egenkapital og reserver		<u>19.029.350</u>	<u>18.280.840</u>
Prioritetsgæld	11	10.400.000	10.400.000
Langfristede gældsforpligtelser		<u>10.400.000</u>	<u>10.400.000</u>
Gæld til pengeinstitutter	12	130.364	536.764
Varmeregnskab	13	7.288	8.653
Vandregnskab	14	12.998	18.202
Øvrig gæld	15	0	5.749
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>150.650</u>	<u>569.369</u>
Gældsforpligtelser		<u>10.550.650</u>	<u>10.969.369</u>
Passiver		<u>29.580.000</u>	<u>29.250.209</u>
Eventualforpligtelser, sikkerhedsstillelser mv.	16		
Nøgleoplysninger	17		
Beregning af andelsværdi	18		

Egenkapitalopgørelse pr. 31. december 2024

	2024 kr.	2023 kr.
Andelsindskud	<u>3.086.512</u>	<u>3.086.512</u>
Reserve for opskrivning af ejendom		
Opskrivning/nedskrivning af ejendom pr. 1. januar	13.746.316	13.536.316
Årets regulering	<u>330.000</u>	<u>210.000</u>
	<u>14.076.316</u>	<u>13.746.316</u>
Overført resultat mv.		
Overført resultat m.v. pr. 1. januar	-1.976.987	-2.599.851
Overført til/fra sikringsfond	2.544.400	379.600
Rest af årets resultat	<u>270.411</u>	<u>243.264</u>
	<u>837.824</u>	<u>-1.976.987</u>
Egenkapital før andre reserver	<u>18.000.652</u>	<u>14.855.842</u>
Henlæggelse		
Reserve primo	880.598	732.498
Årets bevægelse	<u>148.100</u>	<u>148.100</u>
	<u>1.028.698</u>	<u>880.598</u>
Sikringsfond, henlæg til kursregulering		
Reserve primo	2.544.400	2.924.000
Årets bevægelse	<u>-2.544.400</u>	<u>-379.600</u>
	<u>0</u>	<u>2.544.400</u>
Andre reserver	<u>1.028.698</u>	<u>3.424.998</u>
Egenkapital i alt	<u>19.029.350</u>	<u>18.280.840</u>

Noter til resultatopgørelse for 2024

	Realiseret 2024	Budget 2024 (ej revideret)	Realiseret 2023
	kr.	kr.	kr.
Note 1. Indtægter, andelshavere			
Boligafgift	667.140	667.100	670.506
Fællesudgifter	680.052	680.000	597.915
	<u>1.347.192</u>	<u>1.347.100</u>	<u>1.268.421</u>
Note 2. Øvrige indtægter			
Arbejdsweekend	3.300	0	2.700
Tidl. vand og varmeopg.	0	0	3.815
Salg havetraktor	8.000	0	0
	<u>11.300</u>	<u>0</u>	<u>6.515</u>
Note 3. Ejendoms- og forbrugsudgifter			
Ejendomsskat	143.109	143.000	79.826
Renovation	58.090	58.000	53.112
Forsikringer	28.952	29.000	24.404
Fællesbelysning	3.688	5.500	5.151
	<u>233.839</u>	<u>235.500</u>	<u>162.493</u>
Note 4. Renholdelse og udenomsarealer			
Snerydning, saltning & havesevice	33.830	30.000	28.167
Diverse	175	0	0
	<u>34.005</u>	<u>30.000</u>	<u>28.167</u>
Note 5. Vedligeholdelse, løbende			
Budgetteret vedligeholdelse, ej fordelt	0	322.000	0
Nyanskaffelser	0	0	265
Vvs	304.545	0	195.451
Elektriker	1.599	0	315
Tømrer	8.924	0	3.994
Kloak/faldstammer	4.085	0	0
Fællesarealer	793	0	140.819
	<u>319.945</u>	<u>322.000</u>	<u>340.843</u>

Noter til resultatopgørelse for 2024

	Realiseret 2024	Budget 2024 (ej revideret)	Realiseret 2023
	kr.	kr.	kr.
Note 6. Administrations- og foreningsomkostninger			
Revision	9.750	9.750	8.125
Fordelingsregnskaber	7.400	7.500	7.400
Administrationshonorar	33.489	33.500	29.969
Betalingservicegebyr (MPS)	4.125	3.800	3.420
Kontorhold, gebyrer	9.690	10.000	9.630
<i>Administrationsomkostninger</i>	<u>64.454</u>	<u>64.550</u>	<u>58.543</u>
Vurderingshonorar	19.375	8.800	8.750
Bestyrelsesgodtgørelse	8.000	8.000	8.000
Kontingenter	150	150	150
Generalforsamling, møder, arrangementer	6.353	10.000	10.137
Blomster, gaver	90	1.000	699
<i>Foreningsomkostninger</i>	<u>33.968</u>	<u>27.950</u>	<u>27.736</u>
	<u>98.422</u>	<u>92.500</u>	<u>86.279</u>
Note 7. Finansielle indtægter			
Renteindtægter	244	0	0
	<u>244</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Note 8. Finansielle omkostninger			
Prioritetsrenter	156.000	156.000	156.000
Prioritetsbidrag	78.000	78.000	78.000
Øvrige renteudgifter	20.013	35.000	31.790
	<u>254.013</u>	<u>269.000</u>	<u>265.790</u>

Noter til balance pr. 31. december 2024

	2024 kr.	2023 kr.
Note 9. Ejendommens værdi		
Kostpris pr. 31. december	<u>15.503.684</u>	<u>15.503.684</u>
Opskrivning/nedskrivning pr. 1. januar	13.746.316	13.536.316
Årets regulering	<u>330.000</u>	<u>210.000</u>
Opskrivninger pr. 31. december	<u>14.076.316</u>	<u>13.746.316</u>
Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december	<u>29.580.000</u>	<u>29.250.000</u>
Seneste offentlige vurdering	<u>24.800.000</u>	<u>24.800.000</u>

Foreningens ejendom er værdiansat til dagsværdi pr. 31-12-2024 i henhold til vurderings-rapport foretaget af valuar Michael Stilling & Stig Theilmann, valuarfirmaet EDC Erhverv Poul Erik Bech, den 25-11-2024. Ejendommens kontante handelsværdi som udlejningsejendom udgør ifølge valuarrapporten 29.580.000 mio. kr. baseret på DCF-model med en diskonteringsfaktor på 5,25 pct. inkl. inflation.

Note 10. Likvide beholdninger

Kassererkonto 9226-2265734580	0	-1
Kassebeholdning	<u>0</u>	<u>210</u>
	<u>0</u>	<u>209</u>

Noter til balance pr. 31. december 2024

Note 11. Prioritetsgæld

	Renter og Bidrag	Afdrag i året	Kursværdi	2024	2023
DLR Kredit opr. 10.400.000 - 1,5% obl. Pantebrevsrestgæld	234.000	0	8.678.904	10.400.000	10.400.000
				<u>10.400.000</u>	<u>10.400.000</u>
Kursregulering af prioritetsgæld				-1.721.096	-2.158.000
Prioritetsgæld i alt	234.000	0	8.678.904	8.678.904	8.242.000

	2024 kr.	2023 kr.
Specifikation af prioritetsgæld i balancen:		
Kort del af gæld (under 1 år)	0	0
Lang del af gæld (mere end 1 år)	10.400.000	10.400.000
	<u>10.400.000</u>	<u>10.400.000</u>
Restgæld efter 5 år, afrundet	10.400.000	10.400.000

Informationer om indregnede lån:

DLR Kredit opr. 10.400.000 - 1,5% obl.

Obligationslån, rente 1,5 % pa., restløbetid 26 3/4 år, afdragsfrit til 01.06.2031

Note 12. Gæld til pengeinstitutter

Spar Nord Bank 9226-2265783387

Kassekredit med maksimum på 2.400.000, rente pr. 6,5 % pa., udløb 01.07.2031

Note 13. Varmeregnskab

Opkrævet aconto varme, indeværende år	63.320	52.310
Varmeudgift	-56.032	-43.657
	<u>7.288</u>	<u>8.653</u>

Note 14. Vandregnskab

Opkrævet aconto vand, indeværende år	27.120	31.210
Vandudgift	-14.122	-13.008
	<u>12.998</u>	<u>18.202</u>

Note 15. Øvrig gæld

Skyldige omkostninger	0	5.749
	<u>0</u>	<u>5.749</u>

Noter til balance pr. 31. december 2024

Note 16. Eventualforpligtelser, sikkerhedsstillelser mv.

Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter hovedstol på kr. 10.400.000, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis bogførte værdi udgør kr. 29.580.000

Til sikkerhed for bankmellemværende er der tinglyst ejerpantbrev nominelt kr. 2.775.000 med pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør kr. 29.580.000. Kassekreditten udgør maks. kr. 2.400.000

Ydelsesstøtte

Foreningen har modtaget støtte fra staten og kommunen til etablering af andelsboligforeningen. Af denne støtte kan kr. 3.495.956, 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.

Bestyrelsesansvarsforsikring

Foreningen har tegnet en bestyrelsesansvarsforsikring med en forsikringssum på kr. 2.428.300 pr. forsikringsår. Maksimal omkostning kr. 145.698. Maksimalt kr. 607.075 pr. skade.

Noter til balance pr. 31. december 2024

Note 17. Nøgletal

Nøgletallene viser centrale dele af foreningens økonomi og er primært udregnet på baggrund af arealer. I A/B Bøgeknasten 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	22	1.801
B6	I alt	22	1.801

	Sæt kryds	Boligernes areal (BBR)	Boligernes areal (anden kilde)	Oprindeligt indskud	Andet
C1	Hvilket fordelingsstal benyttes ved opgørelse af andelsværdien?			X	
C2	Hvilket fordelingsstal benyttes ved opgørelse af boligafgiften?			X	
C3	Hvis andet, beskrives fordelingsnøglen her:				

		År
D1	Foreningens stiftelsesår	1993
D2	Ejendommens opførelsesår	1993

	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.	30.280.244	16.813

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	3.450.038	1.916

	Forklaring på udregning	Andre reserver (F3) divideret med ejendomsværdi (F2) ganget med 100 %
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	11

	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	112.266	x 12 /	1.801	748
H2	Erhvervslejeindtægter	0	x 12 /	1.801	0
H3	Boliglejeindtægter	0	x 12 /	1.801	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	313	217	232

		kr. pr. kvm.	Forklaring på udregning
K1	Andelsværdi	9.995	Andelsværdi på balancedagen divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)
K2	Gæld - omsætningsaktiver	5.858	(gældsforpligtelser jf. balancen minus omsætningsaktiver jf. balancen) divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)
K3	Teknisk andelsværdi	15.853	K1 + K2

Noter til balance pr. 31. december 2024

	Forklaring på udregning	Vedligehold (hhv. løbende og genopretning reovering) 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	91	189	178
M2	Vedligeholdelse, genopretn. og reovering	0	0	0
M3	Vedligeholdelse i alt	91	189	178

	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)	64		

	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	139	139	150

Noter til balancen for 2024

Note 18. Beregning af andelsværdi

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

Andelskronen er beregnet på baggrund af en valuarvurdering af valuar Michael Stilling & Stig Theilmann, valuarfirmaet EDC Erhverv Poul Erik Bech den 25-11-2024. Ejendommens kontante handelsværdi som udlejningsejendom udgør ifølge valuarrapporten 29.580.000 kr.

Foreningens egenkapital før generalforsamlingsbestemte reserver		Kr. 18.000.652
---	--	--------------------------

Korrektioner i henhold til andelsboligforeningsloven:

Prioritetsgæld, regnskabsmæssig værdi	10.400.000	
Prioritetsgæld, kursværdi	<u>-8.678.904</u>	1.721.096
Generalforsamlingsbestemt værdiregulering: Reserveret til kursudsving på prioritetsgæld Reguleret egenkapital	<u>-1.721.096</u>	<u>-1.721.096</u> 18.000.652
Reguleret egenkapital	<u>18.000.652</u>	
Værdi pr. indskudt andelskrone	3.086.512	<u>5.8320</u>

Værdiansættelse i henhold til andelsboligforeningslovens § 5, stk. 2 litra d (indekseret offentlig ejendomsvurdering), samt foreningens vedtægter.

Foreningens egenkapital før generalforsamlingsbestemte reserver jf. egenkapitalopgørelsen		Kr. 18.000.652
<i>Korrektioner i henhold til andelsboligforeningsloven:</i> Reguleret (indekseret) offentlig vurdering - Regnskabsmæssig værdi ejendom	<u>30.280.244</u> <u>29.580.000</u>	 700.244
Prioritetsgæld, regnskabsmæssig værdi Prioritetsgæld, kursværdi	<u>10.400.000</u> <u>-8.678.904</u>	 1.721.096
Generalforsamlingsbestemt værdiregulering: Reserveret til fald i værdi i ejendom Reserveret til kursudsving på prioritetsgæld Reguleret egenkapital	<u>-700.244</u> <u>-1.721.096</u>	<u>-2.421.340</u> 18.000.653
Reguleret egenkapital	<u>18.000.653</u>	
Værdi pr. indskudt andelskrone	3.086.512	<u>5.8320</u>

Bestyrelsen indstiller at andelskronen udgør 5,8320

Noter til balancen for 2024

Fordelingen af andelsværdien på typer af andele:

Antal andele	Opr. indskud	Handels- værdi	(indekseret) Offentlig vurdering
5	120.400	702.177	702.177
10	154.780	902.683	902.683
7	133.816	780.420	780.420
22	3.086.512	18.000.652	18.000.653

Bilag til note 18

Adresse	Areal	Oprindeligt indskud	Ny andelsværdi ved andelskrone
Knasten 84	70 m ²	120.400	702.177
Knasten 86	70 m ²	120.400	702.177
Knasten 88	70 m ²	120.400	702.177
Knasten 90	91 m ²	154.780	902.683
Knasten 92	88 m ²	154.780	902.683
Knasten 94	91 m ²	154.780	902.683
Knasten 96	91 m ²	154.780	902.683
Knasten 98	91 m ²	154.780	902.683
Knasten 100	91 m ²	154.780	902.683
Knasten 102	88 m ²	154.780	902.683
Knasten 104	91 m ²	154.780	902.683
Knasten 106	79 m ²	133.816	780.420
Knasten 108	77 m ²	133.816	780.420
Knasten 110	77 m ²	133.816	780.420
Knasten 112	79 m ²	133.816	780.420
Knasten 114	91 m ²	154.780	902.683
Knasten 116	91 m ²	154.780	902.683
Knasten 118	79 m ²	133.816	780.420
Knasten 120	77 m ²	133.816	780.420
Knasten 122	79 m ²	133.816	780.420
Knasten 124	70 m ²	120.400	702.177
Knasten 126	70 m ²	120.400	702.177
	1.801 m²	3.086.512	18.000.653

Jakob Badsberg

Navnet returneret af dansk MitID var:
Jakob Badsberg
Bestyrelsesmedlem
På vegne af A/B Bøgeknasten (20-262)
ID: 8e73f1bb-d3ea-43f8-8eda-d3e283df443d
Tidspunkt for underskrift: 06-02-2025 kl.: 17:40:59
Underskrevet med MitID



Martin Lykkegaard

Navnet returneret af dansk MitID var:
Martin Lykkegaard
Bestyrelsesformand
På vegne af A/B Bøgeknasten (20-262)
ID: 5fdca069-f97c-46a5-a42b-9ac8802fa677
Tidspunkt for underskrift: 12-02-2025 kl.: 09:39:57
Underskrevet med MitID



Kathrine Elstrøm

Navnet returneret af dansk MitID var:
Kathrine Elstrøm
Bestyrelsesmedlem
På vegne af A/B Bøgeknasten (20-262)
ID: f220c4f9-c9a1-4274-b749-83fb5ce0f6ab
Tidspunkt for underskrift: 08-02-2025 kl.: 10:39:35
Underskrevet med MitID



Daniel Ranum

Navnet returneret af dansk MitID var:
Daniel Hundahl Ranum
Administrator
ID: e414fe0c-677c-4727-8b95-da9a87958d61
Tidspunkt for underskrift: 06-02-2025 kl.: 16:00:29
Underskrevet med MitID



Sten Kristensen

Navnet returneret af dansk MitID var:
Sten Vedsted Kristensen
Revisor
ID: 3197a656-1073-47f2-86ad-13fbe148d2ef
Tidspunkt for underskrift: 12-02-2025 kl.: 11:22:34
Underskrevet med MitID

