

Andelsboligforeningen Åsen

Årsrapport 1. januar 2024 - 31. december 2024

Foreningsoplysninger

Beliggenhed	Præstøvej 57/Thorvej 2 4700 Næstved Matr.nr. 0011b og 0011bx, Næstved Markjorder										
CVR-nr.	79 17 68 18										
Bestyrelse	<table><tr><td>Finn Valter Aniol</td><td>formand</td></tr><tr><td>Claus Boye Rasmussen</td><td>bestyrelsesmedlem</td></tr><tr><td>Simon Olander Jakobsen</td><td>bestyrelsesmedlem</td></tr><tr><td>Karoline Ellegård Jensen</td><td>bestyrelsesmedlem</td></tr><tr><td>Henning Sartou Schack</td><td>bestyrelsesmedlem</td></tr></table>	Finn Valter Aniol	formand	Claus Boye Rasmussen	bestyrelsesmedlem	Simon Olander Jakobsen	bestyrelsesmedlem	Karoline Ellegård Jensen	bestyrelsesmedlem	Henning Sartou Schack	bestyrelsesmedlem
Finn Valter Aniol	formand										
Claus Boye Rasmussen	bestyrelsesmedlem										
Simon Olander Jakobsen	bestyrelsesmedlem										
Karoline Ellegård Jensen	bestyrelsesmedlem										
Henning Sartou Schack	bestyrelsesmedlem										
Revisor	Dansk Revision Næstved Godkendt Revisionsaktieselskab Vadestedet 6 4700 Næstved CVR-nr. 27 43 38 63										

Ledelsespåtegning

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

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.

Næstved, den 11. februar 2025

Bestyrelsen:



Finn Valter Aniol
formand



Claus Boye Rasmussen
bestyrelsesmedlem



Simon Olander Jakobsen
bestyrelsesmedlem



ROL.
F24TTXT

Karoline Ellegård Jensen
bestyrelsesmedlem



Henning Sartou Schack
bestyrelsesmedlem

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til medlemmerne i Andelsboligforeningen Åsen.

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Åsen 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.

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.

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 11. februar 2025

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



Michela Stine Bjørk Hansen
Statsautoriseret revisor
ID: mne51490

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Åsen for 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.

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.

Indtægter fra vaskeri 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 og udenomsarealer, vedligeholdelse, administrations- og foreningsomkostninger, afskrivninger på driftsmidler og inventar m.v.

Finansielle poster

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

Finansielle omkostninger består af renteomkostninger og bidrag vedrørende prioritetsgæld samt renteomkostninger i bank.

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.

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
Driftsmidler (vaskemaskine og tørretumbler)	5 år	0%

Tilgodehavender

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

Periodeafgrænsningsposter

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

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger består af indestående i bank.

Egenkapital

"Andelsindskud" fra foreningens medlemmer indregnes direkte på foreningens egenkapital.

"Overført resultat m.v." indeholder akkumuleret resultat fra tidligere år samt den restandel af årets resultat, der ikke er disponeret til andre formål (f.eks. reserve til vedligeholdelse).

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.

Anvendt regnskabspraksis

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.

Øvrige noter

Andelsværdi

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 17. 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 årsregnskabet balance. Justeringerne skyldes, at andelsværdien skal opgøres efter reglerne i andelsboligloven og foreningens vedtægter, mens årsregnskabet balance og resultatopgørelse skal opgøres efter reglerne i årsregnskabsloven. Afhængig af den valgte regnskabspraksis vil der ofte være væsentlige justeringer i værdien af foreningens ejendom og prioritetsgælden.

Ejendommen er i årsregnskabet balance værdiansat til kostpris. I andelskroneberegningen er ejendommens værdi korrigeret til pristalsreguleret offentlig ejendomsvurdering og prioritetsgæld er korrigeret til kursværdi.

Nøgleoplysninger

Nøgleoplysninger, der fremgår af note 18, er opgjort i henhold til §3 i bekendtgørelsen om oplysningspligt ved salg af andelsboliger m.v.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

Note	2024 kr.	Budget (ej revideret)	2023 kr.
		2024 kr.	
1 Indtægter	451.218	425.772	452.986
Indtægter	451.218	425.772	452.986
2 Ejendoms- og forbrugsudgifter	-112.814	-123.550	-146.107
3 Renholdelse og udenomsarealer	-23.620	-20.000	-47.785
4 Vedligeholdelse, løbende	-125.598	-100.000	-149.323
5 Administrations- og foreningsomkostninger	-104.560	-81.450	-90.620
Afskrivning driftsmidler, inventar m.v.	-857	-2.600	-2.577
Omkostninger	-367.449	-327.600	-436.412
Resultat før finansielle poster	83.769	98.172	16.574
6 Finansielle omkostninger	-35.186	-32.000	-35.990
Finansielle poster	-35.186	-32.000	-35.990
Årets resultat	48.583	66.172	-19.416
Forslag til resultatdisponering:			
Overført restandel af årets resultat til egenkapital	48.583	66.172	-19.416
Disponeret i alt	48.583	66.172	-19.416
Likviditetsresultat			
Årets resultat	48.583	66.172	-19.416
Afskrivning driftsmidler, inventar m.v.	857	2.600	2.577
Afdrag på prioritetsgæld	-73.180	-67.200	-73.180
Likviditetsresultat i alt	-23.740	1.572	-90.019

Balance pr. 31. december

Note		2024 kr.	2023 kr.
	Aktiver		
7	Ejendommens værdi	4.392.705	4.392.705
8	Driftsmidler, inventar m.v.	0	857
	Materielle anlægsaktiver	4.392.705	4.393.562
	Anlægsaktiver	4.392.705	4.393.562
	Tilgodehavende hos andelshavere	0	162
9	Andre tilgodehavender	3.190	3.190
	Vandregnskab	12.968	12.919
10	Periodeafgrænsningsposter	27.898	25.127
	Tilgodehavender	44.056	41.398
11	Likvide beholdninger	66.637	116.379
	Likvide beholdninger	66.637	116.379
	Omsætningsaktiver	110.693	157.777
	Aktiver	4.503.398	4.551.339

Balance pr. 31. december

Note	2024 kr.	2023 kr.
Passiver		
Andelsindskud	231.040	231.040
Overført resultat m.v.	157.172	2.159.261
Reserve for imødegåelse af værdiforringelse, kurstab m.v.	2.050.672	0
Egenkapital	2.438.884	2.390.301
12 Prioritetsgæld	1.963.843	2.037.624
Langfristede gældsforpligtelser	1.963.843	2.037.624
12 Prioritetsgæld	73.781	73.180
13 Driftskredit	3.336	0
Varmeregnskab	4.445	8.668
14 Øvrig gæld	19.109	41.566
Kortfristede gældsforpligtelser	100.671	123.414
Gældsforpligtelser	2.064.514	2.161.038
Passiver	4.503.398	4.551.339
15 Bestyrelsesansvarsforsikring		
16 Eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelser m.v.		
17 Beregning af andelsværdien		
18 Nøgleoplysninger		

Egenkapitalopgørelse pr. 31. december

	2024 kr.	2023 kr.
Andelsindskud		
Andelsindskud primo	231.040	231.040
	231.040	231.040
Overført resultat m.v.		
Overført resultat m.v. primo	2.159.261	2.178.677
Overført til andre reserver (værdiforringelse, kurstab m.v.)	-2.050.672	0
Rest af årets resultat	48.583	-19.416
	157.172	2.159.261
Egenkapital før andre reserver	388.212	2.390.301
Reserve for imødegåelse af værdiforringelse, kurstab m.v. Jf. forslag til generalforsamlingsbeslutning		
Overført til/fra "overført resultat"	2.050.672	0
	2.050.672	0
Andre reserver	2.050.672	0
Egenkapital	2.438.884	2.390.301

Noter til årsrapport

1 Indtægter	Budget (ej revideret)		
	2024 kr.	2024 kr.	2023 kr.
Boligafgift	373.864	373.872	373.872
Fællesudgifter, rengøring	21.120	0	14.080
Udvendig vedligeholdelse	25.584	19.200	25.584
Parkeringspladsleje	9.000	9.600	9.000
Lejeindtægt, fælleslokale	1.350	2.600	2.550
Indtægter, vask	17.800	20.500	20.400
Øvrige indtægter, ventelistegebyr m.v.	2.500	0	7.500
Indtægter i alt	451.218	425.772	452.986

2 Ejendoms- og forbrugsudgifter	Budget (ej revideret)		
	2024 kr.	2024 kr.	2023 kr.
Ejendomsskatter	-19.025	-18.550	-18.508
Renovation	-41.149	-40.000	-39.955
Forsikringer	-33.384	-35.500	-35.539
El (fællesarealer)	-11.827	-19.500	-19.576
Vand og varme (fællesarealer)	-8.849	-10.000	-10.482
Vand-/varmeregnskab, korrektion tidligere år	1.420	0	-22.047
Ejendoms- og forbrugsudgifter i alt	-112.814	-123.550	-146.107

3 Renholdelse og udenomsarealer	Budget (ej revideret)		
	2024 kr.	2024 kr.	2023 kr.
Rengøring, trappevask m.v.	-14.631	0	-27.978
Rengøring udvendige bygningsdele	-1.250	0	0
Øvrig renholdelse	-923	0	-3.599
Snerydning	-870	0	-3.792
Pasning af grønne arealer, gård m.v.	-5.946	0	-12.416
Budgetteret renholdelse m.v., ej fordelt	0	-20.000	0
Renholdelse og udenomsarealer i alt	-23.620	-20.000	-47.785

Noter til årsrapport

4 Vedligeholdelse, løbende

		Budget (ej revideret)	
	2024	2024	2023
	kr.	kr.	kr.
VVS	-23.608	0	-26.384
Maler	0	0	-47.098
Elektriker	-28.014	0	0
Murer	-1.000	0	-24.215
Låsesmed	0	0	-2.239
Reparation af døre og vinduer	-1.284	0	-3.514
Afløbsledninger, inkl. brønde m.v.	-4.080	0	-3.248
Tag	-17.207	0	0
Indvendige vægge	-15.239	0	0
Småanskaffelser	-30.666	0	-37.130
Byggeteknisk gennemgang	-4.500	0	0
Gård og have, reparationer	0	0	-495
Selvrisiko, forsikring	0	0	-5.000
Budgetteret vedligeholdelse, ej fordelt	0	-100.000	0
Vedligeholdelse, løbende i alt	-125.598	-100.000	-149.323

5 Administrations- og foreningsomkostninger

		Budget (ej revideret)	
	2024	2024	2023
	kr.	kr.	kr.
Administrationshonorar	-17.705	-13.500	-13.336
Revision, regnskabsassistance og budget	-17.200	-16.700	-15.850
Revision, regnskabsassistance, sidste år	-2.250	0	0
Varmeregnskabshonorar	-29.450	-27.500	-27.033
Kontorhold, gebyrer m.v.	-10.520	-6.500	-8.380
Forsikringer, ej ejendom	-1.765	-1.700	-1.696
Administrationsomkostninger i alt	-78.890	-65.900	-66.295
Bestyrelsesgodtgørelse	-4.450	-4.450	-4.450
Gaver og blomster, repræsentation m.v.	-440	0	-873
Generalforsamling, møder m.v.	-4.131	0	-2.732
Arrangementer og fællesarbejdsdag	-10.375	0	-10.278
ABF kontingent	-3.632	-3.800	-3.712
Hjemmeside	-2.480	-2.300	-2.280
Tab på tilgodehavender	-162	0	0
Budgetteret administration, ej fordelt	0	-5.000	0
Foreningsomkostninger i alt	-25.670	-15.550	-24.325
Administrations- og foreningsomkostninger i alt	-104.560	-81.450	-90.620

Noter til årsrapport

6	Finansielle omkostninger	Budget (ej revideret)	
		2024	2023
		kr.	kr.
	Renter og bidrag, prioritetsgæld	-34.751	-35.966
	Renter, bank	-435	-24
	Finansielle omkostninger i alt	-35.186	-35.990

7	Ejendommens værdi	2024	2023
		kr.	kr.
	Anskaffelsessum primo	4.392.705	4.392.705
	Ejendommens værdi ultimo	4.392.705	4.392.705
	Seneste offentlige ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2020	11.600.000	11.600.000

8	Driftsmidler, inventar m.v.	2024	2023
		kr.	kr.
	Driftsmidler primo	12.882	12.882
		12.882	12.882
	Akkumulerede afskrivninger primo	-12.025	-9.448
	Årets afskrivning	-857	-2.577
		-12.882	-12.025
	Driftsmidler, inventar m.v. ultimo	0	857

9	Andre tilgodehavender	2024	2023
		kr.	kr.
	Tilgodehavende, dobbelt betaling	3.190	3.190
	Andre tilgodehavender i alt	3.190	3.190

10	Periodeafgrænsningsposter	2024	2023
		kr.	kr.
	Periodiseret forsikring og ABF kontingent m.v.	27.898	25.127
	Periodeafgrænsningsposter i alt	27.898	25.127

Noter til årsrapport

11	Likvide beholdninger	2024 kr.	2023 kr.
	Danske Bank 10179025, driftskonto	0	6.003
	Danske Bank 4412644212, opsparingskonto	66.637	110.376
	Likvide beholdninger i alt	66.637	116.379

12	Prioritetsgæld	Kursværdi kr.	2024 kr.	2023 kr.
	Realkredit Danmark, 15	1.607.030	2.037.624	2.110.804
	Prioritetsgæld i alt	1.607.030	2.037.624	2.110.804

Specifikation af prioritetsgæld i balancen:

Kort del af gæld (under 1 år)	73.781	73.180
Lang del af gæld (mere end 1 år)	1.963.843	2.037.624
	2.037.624	2.110.804
Restgæld efter 5 år, afrundet	1.663.000	1.739.000

Informationer om indregnede lån:

Navn	Realkredit Danmark
Lånenr.	15
Type	Kontantlån
Hovedstol	2.398.000
Rentetype	fast
Rentetilpasning/udløb	udløb
Rentesats	0,82%
Restløbetid, år	25,00
Afdragsfrit	nej
Næste års afdrag	73.781

13	Driftskredit	2024 kr.	2023 kr.
	Danske Bank 10179025, driftskonto	3.336	0
	Driftskredit i alt	3.336	0

14	Øvrig gæld	2024 kr.	2023 kr.
	Revision m.v	17.200	15.850
	Øvrige gældsposter	1.909	25.716
	Øvrig gæld i alt	19.109	41.566

Noter til årsrapport

15 Bestyrelsesansvarsforsikring

Der er tegnet en bestyrelsesansvarsforsikring inkl. underslæb via foreningens ejendomsforsikring. Forsikringen dækker følgende:

Formuetab:	kr.	1.500.000 pr. forsikringsår
	kr.	375.000 pr. tilfælde

16 Eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelser m.v.

Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for kredit til realkreditinstitutter kr. 2.037.624 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør kr. 4.392.705.

Til sikkerhed for bankmellemværende er der tinglyst ejerpantebrev nominelt kr. 150.000 med pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør kr. 4.392.705. Kassekreditten udgør maks. kr. 50.000.

Hæftelsesforhold

Foreningens medlemmer hæfter for foreningens forpligtelser med deres indskud.

Hæftelsesforholdene er ligeledes oplyst i note 18, 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.

Beregning af andelsværdien

17 Ved beregning af andelskroneværdien kan vælges mellem:

a) Anskaffelsesværdien	4.392.705
b) Handelsværdien iflg. balancedag 31. december 2024	ukendt
c) Offentlig ejendomsvurdering, senest kendte	11.600.000
d) Offentlig ejendomsvurdering, pristalsreguleret	14.163.340

Beregning efter pkt. a), c) og d):	Anskaffelses pris	Offentlig ejd.vurdering	Offentlig ejd.vurdering pristalsreg.
Egenkapital	2.438.884	2.438.884	2.438.884
Reserve for værdiforringelse, kurstab m.v.*	0	0	-2.050.672
Reguleret egenkapital før reserver	2.438.884	2.438.884	388.212
Bogført ejendomsværdi	-4.392.705	-4.392.705	-4.392.705
Ejendomsværdi	4.392.705	11.600.000	11.600.000
Pristalsregulering*	0	0	2.563.340
Reguleret ejendomsværdi	0	7.207.295	9.770.635
Bogført prioritetsgæld	2.037.624	2.037.624	2.037.624
Pantebrevsrestgæld	-2.037.624	0	0
Kursværdi af prioritetsgæld	0	-1.607.030	-1.607.030
Reguleret gæld m.v.	0	430.594	430.594
Reguleret andelsværdi i alt	2.438.884	10.076.773	10.589.441
Reguleret andelsværdi pr. indskudskrone	10,5561	43,6148	45,8338

*Beregning af pristalsregulering af ejendommens offentlige ejendomsvurdering:

Seneste offentlig ejendomsvurdering er foretaget pr.	1. oktober 2012	
Ejendomsvurdering ved nettoprisindeks for oktober 2012	98,2	11.600.000
Ejendomsvurdering ved nettoprisindeks for oktober 2024	119,9	14.163.340
Pristalsregulering		2.563.340

Beregning af andelsværdien

De enkelte andeles værdi kan herefter beregnes således:

	Indskud	Anskaffelses pris	Offentlig ejd. vurdering	Offentlig ejd.vurdering pristalsreg.
Thorsvej 2, st.th.	13.760	145.252	600.140	630.673
Thorsvej 2, st.tv.	13.760	145.252	600.140	630.673
Thorsvej 2, 1.th.	13.760	145.252	600.140	630.673
Thorsvej 2, 1.tv.	13.760	145.252	600.140	630.673
Thorsvej 2, 2.th.	13.760	145.252	600.140	630.673
Thorsvej 2, 2.tv.	13.760	145.252	600.140	630.673
Thorsvej 2, 3.th.	13.760	145.252	600.140	630.673
Thorsvej 2, 3.tv.	13.760	145.252	600.140	630.673
Præstøvej 57, st.th.	10.240	108.095	446.616	469.338
Præstøvej 57, st.tv.	20.000	211.122	872.297	916.676
Præstøvej 57, 1.th.	10.240	108.095	446.616	469.338
Præstøvej 57, 1.tv.	20.000	211.122	872.297	916.676
Præstøvej 57, 2.th.	10.240	108.095	446.616	469.338
Præstøvej 57, 2.tv.	20.000	211.122	872.297	916.676
Præstøvej 57, 3.th.	10.240	108.095	446.616	469.338
Præstøvej 57, 3.tv.	20.000	211.122	872.297	916.676
I alt	231.040	2.438.884	10.076.773	10.589.441

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 27. marts 2024

kr. 43,5900

Bestyrelsen indstiller til generalforsamlingen, at andelsværdien pr.
indskudskrone fastsættes til

kr. 45,8338

Nøgleoplysninger

18 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 Åsen 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	BBR Areal	BBR Areal	Antal
	2022 m ²	2023 m ²	2024 m ²	2024 stk.
B1 Andelsboliger	1.331	1.331	1.331	14
B2 Erhvervsandele	205	205	205	2
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	1.536	1.536	1.536	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	1984
D2 Ejendommens opførelsesår	1935

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

Nøgleoplysninger

Ref.	Sæt kryds	Anskaffelsesprisen	Valuarvurdering	Offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien			X (pristals-reg.)
F1a	Er vurderingen fastholdt før 1. juli 2020		Ja	Nej
	Forklaring til beregning af F2			
			Ejendomsværdi (F2)	
			m2 ultimo året i alt (B6)	
		Anvendt værdi 2024		
		Kr.		Gns. kr. pr. m ²
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	14.163.340		9.221
	Forklaring til beregning af F3			
			Andre reserver (F3)	
			m2 ultimo året i alt (B6)	
		Anvendt værdi 2024		
		Kr.		Gns. kr. pr. m ²
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver (ej bunden)	2.050.672		1.335
	Forklaring til beregning af F4			
		(F3 * 100 / F2)		
F4	Reserver i % af ejendomsværdi	14,5%		

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		243
H2	Erhvervslejeindtægter		Ikke relevant
H3	Boliglejeindtægter		Ikke relevant

Nøgleoplysninger

Forklaring til beregning af J		Årets resultat		
		m ² pr. balancedagen for andelsboliger (B1+B2)		
Ref.		2022 kr. pr. m ²	2023 kr. pr. m ²	2024 kr. pr. m ²
J	Årets resultat pr. andels-m ² (sidste 3 år)	64	-13	32

Forklaring til beregning af K1		Andelsværdi pr. balancedagen (note 17)		
		m ² pr. balancedagen for andelsboliger (B1+B2)		
Forklaring til beregning af K2		(gældsforpligtelser - omsætningsaktiver) pr. balancedagen		
		m ² pr. balancedagen for andelsboliger (B1+B2)		
Ref.		Gns. kr. pr. andels-m ²		
K1	Andelsværdi	6.894		
K2	+ (Gæld ÷ Omsætningsaktiver)	1.272		
K3	Teknisk andelsværdi	8.166		

Forklaring til beregning af M1, M2		Vedligeholdelse pr år		
		m ² ultimo året i alt (B6)		
Ref.		2022 kr. pr. m2	2023 kr. pr. m2	2024 kr. pr. m2
M1	Vedligeholdelse, løbende (gns. kr. pr. m ²)	37	97	82
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering (gns. kr. pr. m ²)	6	0	0
M3	Vedligeholdelse, i alt (kr. pr. m²)	43	97	82

Forklaring til beregning af P		(Regnskabsmæssig værdi af ejendom - Gældsforpligtelser i alt) på balancedagen * 100		
		Regnskabsmæssig værdi af ejendommen på balancedagen		
Ref.		%		
P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	53,0%		

Forklaring til beregning af R		Årets afdrag		
		m ² pr. balancedagen for andelsboliger (B1+B2)		
Ref.		2022 kr. pr. m2	2023 kr. pr. m2	2024 kr. pr. m2
R	Årets afdrag pr. andels-m ² (sidste 3 år)	47	48	48