

Andelsboligforeningen Priorgade 15
Priorgade 15
4180 Sorø

CVR-nummer 29 50 85 42

Årsrapport 2024
1. januar 2024 - 31. december 2024

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på andelsboligforeningens ordinære generalforsamling
den 26/3 2025



Dirigent

Indholdsfortegnelse

Foreningsoplysninger	3
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	5
Årsregnskab	
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Egenkapitalopgørelse	11
Noter	12
Anvendt regnskabspraksis	23

Foreningsoplysninger

Forening

Andelsboligforeningen Priorgade 15
Priorgade 15
4180 Sorø

CVR-nummer:	29 50 85 42
Regnskabsperiode:	1. januar 2024 - 31. december 2024
Stiftelsesdato:	1. januar 1988
Matrikelnummer:	Ejendommen matr. nr. 112A

Formål

At eje og administrere ejendommen Andelsboligforeningen Priorgade 15.

Bestyrelse

Frank Jensen, formand
Inge Rosenkrands
Laila Stoltz
Hans Dyreborg
Marianne Lawaetz

Pengeinstitut

Sparekassen Sjælland

Revision

Dansk Revision Slagelse
Godkendt Revisionsaktieselskab
Ndr. Ringgade 74
4200 Slagelse

Kontaktpersoner

Jesper Risom
Susanne Diemer

Ledelsespåtegning

Undertegnede har aflagt årsrapport for 1. januar 2024 - 31. december 2024 for Andelsboligforeningen Priorgade 15.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med 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 andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2024 - 31. december 2024.

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, der væsentligt vil kunne påvirke vurderingen af foreningens finansielle stilling.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Sorø, den 20. februar 2025

Bestyrelsen:



Frank Jensen

Formand



Inge Rosenkrands



Laila Stoltz



Hans Dyreborg



Marianne Lawaetz

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til medlemmerne i Andelsboligforeningen Priorgade 15.

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Priorgade 15 for regnskabsåret 1. januar 2024 - 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 2024 - 31. december 2024 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligloven og foreningens vedtægter.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af foreningen i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code.

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

Fremhævelse af forhold vedrørende revisionen

Andelsboligforeningen har i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens vejledning om årsregnskaber for andelsboligforeninger, der aflægger regnskab efter årsregnskabsloven, medtaget budgettal som sammenligningstal i resultatopgørelsen og noter. Disse budgettal har, som det også fremgår af resultatopgørelse og noter, ikke været underlagt revision.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligloven og foreningens vedtægter. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere andelsboligforeningens evne til at fortsætte driften, at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant, samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere andelsboligforeningen, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

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. 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 revisionshandling 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 revisionshandling, 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 andelsboligforeningens bestyrelse, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som andelsboligforeningens bestyrelse har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om andelsboligforeningens bestyrelses 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 virksomheden 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 andelsboligforeningens bestyrelse 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.

Slagelse den 20. februar 2025

Dansk Revision Slagelse

Godkendt Revisionsaktieselskab, CVR-nr. 29 91 98 01

Jesper Risom

Partner, registreret revisor

mne15744

Note	Resultatopgørelse	Realiseret	Budget	Realiseret
		2024	2024	2023
		DKK	DKK	DKK
			(ej revideret)	
Perioden 1. januar 2024 til 31. december 2024				
1	Indtægter, andelshavere	400.480	395.000	384.984
2	Vaskeriindtægter	3.610	4.000	3.970
3	Andre indtægter	3.100	4.000	3.900
	Indtægter	407.190	403.000	392.854
4	Ejendomsskat og forsikringer	50.482	47.900	47.037
5	Forbrugsafgifter	46.401	54.100	39.471
6	Vedligeholdelse, løbende	162.900	78.000	118.967
7	Administrationsomkostninger	23.722	25.000	23.770
8	Øvrige foreningsomkostninger	20.507	18.100	18.145
	Omkostninger i alt	304.012	223.100	247.390
	Resultat før finansielle poster	103.178	179.900	145.464
9	Finansielle indtægter	1.336	100	88
10	Finansielle omkostninger	71.917	73.000	72.987
	Finansielle poster, netto	-70.581	-72.900	-72.899
	Årets resultat	32.597	107.000	72.565
Forslag til resultatdisponering:				
	Overført til reserve, vedl. af ejendom	70.000	70.000	40.000
	Anvendt fra reserve, vedl. af ejendom	-70.000	-70.000	-40.000
	Overført resultat	32.597	107.000	72.565
	Disponeret i alt	32.597	107.000	72.565
Likviditetsresultat:				
	Årets resultat	32.597	107.000	72.565
	Betalte prioritetsafdrag	-59.826	-60.000	-59.231
	Likviditetsresultat i alt	-27.229	47.000	13.334

		2024	2023
Note	Balance	DKK	DKK
Aktiver pr. 31. december 2024			
11	Ejendommen matr. nr. 112A	7.403.577	7.403.577
	Materielle anlægsaktiver	7.403.577	7.403.577
	Anlægsaktiver	7.403.577	7.403.577
	Varmeregnskab	0	9.506
12	Andre tilgodehavender	727	0
	Periodeafgrænsningsposter	18.785	17.227
	Tilgodehavender	19.512	26.733
13	Likvide beholdninger	408.499	436.414
	Omsætningsaktiver	428.011	463.147
	Aktiver i alt	7.831.588	7.866.724

Note	Balance	2024 DKK	2023 DKK
Passiver pr. 31. december 2024			
	Andelsindskud	1.158.272	1.158.272
	Overført resultat m.v.	2.677.027	2.644.430
	Egenkapital	3.835.299	3.802.702
14	Prioritetsgæld	3.897.536	3.957.962
	Langfristede gældsforpligtelser	3.897.536	3.957.962
14	Prioritetsgæld	60.426	59.825
15	Varmeregnskab	10.545	0
16	Øvrig gæld	27.782	46.235
	Kortfristede gældsforpligtelser	98.753	106.060
	Gældsforpligtelser	3.996.289	4.064.022
	Passiver i alt	7.831.588	7.866.724
17	Eventualforpligtelser, sikkerhedsstillelser mv.		
18	Beregning af andelsværdi		
19	Nøgleoplysninger		

	2024	2023
Egenkapitalopgørelse	DKK	DKK
Andelsindskud		
Saldo pr. 1. januar	1.158.272	1.158.272
	1.158.272	1.158.272
Overført resultat m.v.		
Saldo pr. 1. januar	2.644.430	2.571.865
Rest af årets resultat	32.597	72.565
	2.677.027	2.644.430
Reserve for vedligeholdelse af ejendom		
Reserveret i året	70.000	40.000
Anvendt i året	-70.000	-40.000
	0	0
Egenkapital i alt	3.835.299	3.802.702

Note	Noter til resultatopgørelse	Realiseret	Budget	Realiseret
		2024	2024	2023
		DKK	DKK	DKK
			(ej revideret)	
1	Indtægter, andelshavere			
	Boligafgift (og fællesudgifter)	394.980	395.000	384.984
	Overdragelsesgebyrer	5.500	0	0
	I alt	400.480	395.000	384.984
2	Vaskeriindtægter			
	Vaskeriindtægter (andelshavere)	3.610	4.000	3.970
	I alt	3.610	4.000	3.970
3	Andre indtægter			
	Indtægt fællesrum	3.100	4.000	3.900
	I alt	3.100	4.000	3.900
4	Ejendomsskat og forsikringer			
	Ejendomsskatter	25.987	25.500	24.716
	Forsikringer	24.495	22.400	22.321
	I alt	50.482	47.900	47.037
5	Forbrugsafgifter			
	Renovation	25.854	24.000	23.792
	Elforbrug (fællesarealer)	10.370	18.000	15.062
	Clorius	8.556	8.000	8.281
	Elforbrug, fællesrum	1.134	3.000	890
	Varmeforbrug, fællesrum	3.087	0	1.923
	Rengøring/inventar, fællesrum	370	1.100	1.403
	Vandafledningsafgift	28.050	31.000	19.140
	Indbetalt af andelshavere	-31.020	-31.000	-31.020
	I alt	46.401	54.100	39.471
6	Vedligeholdelse, løbende			
	Småanskaffelser	2.194	3.000	3.318
	Vedligeholdelse, området	7.743	25.000	35.676
	Vedligeholdelse, ejendom	145.832	50.000	78.031
	Nyanskaffelser, fællesrum	236	0	1.942
	Energimærkning	6.895	0	0
	I alt	162.900	78.000	118.967
7	Administrationsomkostninger			
	Revision og regnskabsmæssig assistance	21.500	22.000	21.000
	Revisor, tidligere år	-375	0	375
	Kontorartikler	204	500	0
	Gebyrer m.v.	2.393	2.500	2.395
	I alt	23.722	25.000	23.770

Note	Noter til resultatopgørelse	Realiseret	Budget	Realiseret
		2024	2024	2023
		DKK	DKK	DKK
			(ej revideret)	
8	Øvrige foreningsomkostninger			
	Bestyrelseshonorar	4.000	4.000	4.000
	ABF kontingent	3.902	4.000	4.213
	Generalforsamling og bestyrelsesmøder	5.678	5.000	4.938
	Gaver og blomster	2.827	1.000	894
	Kontingent gårdlaug	4.100	4.100	4.100
	I alt	20.507	18.100	18.145
9	Finansielle indtægter			
	Renteindtægter, bank	1.336	100	88
	I alt	1.336	100	88
10	Finansielle omkostninger			
	Prioritetsrenter og bidrag	71.917	73.000	72.987
	I alt	71.917	73.000	72.987

Note	Noter til balance	2024 DKK	2023 DKK			
11	Ejendommen matr. nr. 112A					
	Kostpris pr. 1. januar	7.403.577	7.403.577			
	Kostpris pr. 31. december	7.403.577	7.403.577			
	Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december	7.403.577	7.403.577			
	Seneste offentlig ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2012	10.000.000	10.000.000			
12	Andre tilgodehavender					
	Tilgodehavende årsafregning, forbrugsregnskab	727	0			
	I alt	727	0			
13	Likvide beholdninger					
	Sparekassen Sjælland 220767 (opsparingskonto)	325.254	349.759			
	Sparekassen Sjælland 218787 (driftskonto)	71.561	75.000			
	Sparekassen Sjælland (forbedringskonto)	11.684	11.655			
	I alt	408.499	436.414			
14	Prioritetsgæld					
	Prioritetsgæld	Renter og bi- drag kr.	Afdrag i året kr.	Kursværdi / basisværdi kr.	2024 kr.	2023 kr.
	DLR-kredit, obligati- onslån, 1% p.a., rest- løbetid 25,75 år	32.335	59.826	1.449.384	1.758.962	1.818.787
	DLR-kredit, obligati- onslån, 1% p.a., rest- løbetid 25,75 år	39.582	0	1.750.624	2.199.000	2.199.000
	Prioritetsgæld i alt	71.917	59.826	3.200.008	3.957.962	4.017.787
	Specifikation af prioritetsgæld:					
	Kort del af gæld (under 1 år)			60.426		59.825
	Lang del af gæld (mere end 1 år)			3.897.536		3.957.962
				3.957.962		4.017.787
	Restgæld efter 5 år			1.450.706		3.585.610
	Informationer om indregnede lån:					
	DLR Kredit A/S, obligationslån 23. Hovedstol kr. 2.014.000. Rente 1 % p.a. Restløbetid 25,75 år. Næste års afdrag udgør kr. 60.426.					
	DLR Kredit A/S, obligationslån 22. Hovedstol kr. 2.199.000. Rente 1 % p.a. Restløbetid 26,75 år. Næste års afdrag udgør kr. 0.					

		2024	2023
Note	Noter til balance	DKK	DKK
15	Varmeregnskab		
	Indbetalt aconto (ny periode)	113.898	110.208
	Fjernvarmeomkostninger (ny periode)	-103.353	-119.714
	Overført til omsætningsaktiver	0	9.506
	I alt	10.545	0
16	Øvrig gæld		
	Fjernvarme	0	9.674
	Revision og regnskabsmæssig assistance	21.500	21.000
	Kreditorer	6.282	15.561
	I alt	27.782	46.235

Eventualposter og forpligtigelser mv.

Note 17 Eventualposter og forpligtigelser mv.

Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, TDKK 3.958, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør TDKK 7.404.

Hæftelsesforhold

Andelshaverne hæfter jf. vedtægterne alene for foreningens forpligtigelser med deres indskud.

Hæftelsesforholdene er ligeledes oplyst i note 19 om nøgleoplysninger, felt nr. E1 og E2.

Afgivne garantier

Der er ikke stillet garanti for andelshaverne.

Aftale om rentesikring (renteswap)

Foreningen har ingen finansielle kontrakter (renteswap) tilknyttet prioritetslån.

Forsikringsforhold

Bestyrelsen oplyser at der er tegnet følgende ansvars- og besvigelsesforsikring:

Husejeransvarsforsikring med en dækning på maksimalt DKK 10.000.000. Selvrisiko udgøre DKK 0 pr. skade. Beløbene indeksreguleres ikke.

Bestyrelsesansvarsforsikring med en dækning på maksimalt DKK 2.321.709 pr. forsikringsår. Selvrisiko udgøre 10% af skadens udgifter inkl. omkostninger.

Beregning af andelsværdi

Note 18 Beregning af Andelsværdi

Bestyrelsen foreslår følgende værdiansættelse i henhold til andelsboligforeningslovens § 5, stk. 2, litra d, (pristalsreguleret offentlig vurdering), samt vedtægternes § 14:

	2024 DKK	2024 DKK
Opgjort på baggrund pristalsregulering af den offentlige vurdering		
Foreningens egenkapital før generalforsamlingsbestemte reserver		3.835.299
Ejendommens kostpris	-7.403.577	
Ejendommens offentlige vurdering	10.000.000	
Pristalsregulering af ejendommens offentlige vurdering	2.209.776	
Prioritetsgæld, regnskabsmæssig værdi	3.957.962	
Prioritetsgæld, kursværdi	-3.200.008	5.564.152
Reguleret egenkapital		9.399.451
Værdi af indskudt andelskrone		8,12
Seneste vedtagne andelsværdi til sammenligning (vedtaget på sidste års generalforsamling)		8,04
Beregning af pristalsregulering af ejendommens offentlige vurdering		
Ejendomsværdien er pristalsreguleret jf. andelsboligforeningslovens §5, stk.2 litra d, der trådte i kraft 15. april 2024		
Seneste ejendomsvurdering eller omvurdering er foretaget pr. 1. oktober 2012		
Offentlig ejendomsvurderingen pr. oktober 2012		10.000.000
Pristalsreguleret offentlig ejendomsvurdering pr. oktober 2012		12.209.776
Pristalsreguleringen udgør		2.209.776
Nettoprisindeks for oktober 2012 (2015 = 100)	98,2	
Nettoprisindeks for oktober 2024 (2015 = 100)	119,9	

Beregning af andelsværdi

På baggrund af foregående beregning iht. andelsboligforeningslovens § 5, stk. 2, litra d, (offentlig vurdering med prismsregulering) foreslår bestyrelsen, at den maksimale handelspris pr. andel udgør nedenstående beløb **med tillæg af 1/8 af fællesrummet** i det kommende år indtil næste generalforsamling i 2026.

Fordelingen af andelsværdien på typer af andele:

Bolig	Fordelingstal m2	Andel af formue pr. 31.12.1996 DKK	Akkumuleret tilvækst DKK	Årets tilvækst DKK	Andel af formue pr. 31.12.2024 DKK
Stuen ved gavlen	114	283.940	997.753	12.395	1.294.088
Stuen ved port	112	283.940	980.251	12.178	1.276.369
1. ved gavlen	114	286.545	997.753	12.395	1.296.693
1. ved porten	127	317.804	1.111.534	13.809	1.443.147
2. tv. ved gavlen	80	205.791	700.186	8.699	914.676
2. mf. fællesrum	34	88.568	297.574	3.697	389.839
2. th. ved port	78	208.397	682.669	8.481	899.547
Sidehus stuen	72	211.001	630.159	7.829	848.989
Sidehus 1.	89	247.471	778.955	9.677	1.036.103
I alt	820	2.133.457	7.176.834	89.160	9.399.451

Nøgleoplysninger

Note 19 Nøgleoplysninger

Nøgletallene viser centrale dele af foreningens økonomi og er primært udregnet på baggrund af arealer. I Andelsboligforeningen Priorgade 15 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, der er opgjort pr. andelsforeningens balancedag, følger her:

Oplysningerne i skemaet er udfyldt pr.

31-12-2024

1. Grundlæggende oplysninger om andelsboligforeningen

	31-12-2024	31-12-2024	31-12-2023	31-12-2022
	Antal	BBR areal m2	BBR areal m2	BBR areal m2
B1 Andelsboliger	8	820	820	820
B2 Erhvervsandele	0	0	0	0
B3 Boliglejemål	0	0	0	0
B4 Erhvervslejemål	0	0	0	0
B5 Øvrige lejemål (kældre, garager mv.)	0	0	0	0
B6 I alt	8	820	820	820

Sæt kryds	Boligernes areal (BBR)	Boligernes areal (anden kilde)	Det oprinde- lige 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	Ikke relevant.			

	År
D1 Foreningens stiftelses år	1988
D2 Ejendommens opførelses år	1858

Nøgleoplysninger

Sæt kryds	Ja	Nej
E1 Hæfter andelshaverne for mere end deres indskud?		X
Hvis ja, beskriv hvilken hæftelse der er i foreningen:		
E2 Ikke relevant.		

Sæt kryds	Anskaffelses- prisen	Valuar-vurde- ring	Offentlig vur- dering
F1 Anvendt vurderingsprincip ved beregning af andelsvær- dien			X (pristals- reguleret)

Sæt kryds	Ja	Nej
F1a Er vurderingen fastholdt fra før 1. juli 2020?		X

Forklaring på udregning	Anvendt værdi pr. 31.12.2024 DKK	Ejendomsværdi (F2) divide- ret med m2 ultimo året i alt (B6) DKK pr. m2
F2 Ejendomsværdi ved det anvendte vurderingsprincip	12.209.776	14.890

Forklaring på udregning	Anvendt værdi pr. 31.12.2024 DKK	Andre reserver (F3) divideret med m2 ultimo året i alt (B6) DKK pr. m2
F3 Generalforsamlingsbestemte reserver	0	0

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

	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

Nøgleoplysninger

2. Andelsboligforeningens drift, herunder udlejningsvirksomhed

Forklaring på udregning	Ultimo månedens indtægt (uden fradrag for tomgang, tab m.v.) ganget med 12 og divideret med andelsboligernes areal på balancedagen (B1 + B2)	Gns. DKK pr andels-m2 pr. år
H1 Boligafgift	32.915 x 12 / 820	482
H2 Erhvervslejeindtægter	0 x 12 / 820	0
H3 Boliglejeindtægter	0 x 12 / 820	0

Forklaring på udregning	Årets resultat divideret med andelsboligernes areal på balancedagen (B1 + B2)		
	2022 DKK pr. m2	2023 DKK pr. m2	2024 DKK pr. m2
J Årets overskud (før afdrag), gns. pr. andels-m2 de sidste tre år	151	88	40

	Gns. DKK pr andels-m ² pr. år	Forklaring på udregning
K1 Andelsværdi	11.463	Andelsværdi på balancedagen (note 18) divideret med andelsboligernes areal på balancedagen (B1 + B2)
K2 Gæld - omsætningsaktiver	4.318	(Gældsforpligtelser jf. balancen minus omsætningsaktiver jf. balancen) divideret med andelsboligernes areal på balancedagen (B1 + B2)
K3 Teknisk andelsværdi	15.781	K1+K2

3. Byggeteknik og vedligeholdelse

Forklaring på udregning	Vedligehold (hhv. løbende og genopretning og renovering) jf. resultatopgørelsen, divideret med det samlede areal ultimo året (B6)		
	2022 DKK pr. m2	2023 DKK pr. m2	2024 DKK pr. m2
M1 Vedligeholdelse, løbende	72	145	199
M2 Vedligeholdelse, genopretning og renovering	0	0	0
M3 Vedligeholdelse i alt	72	145	199

Nøgleoplysninger

4. Finansielle forhold

Friværdi	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)	46,4%

4.1 Afdrag

Forklaring på udregning	Årets afdrag divideret med andelsboligernes areal på balancedagen (B1 + B2)		
	2022 DKK pr. m2	2023 DKK pr. m2	2024 DKK pr. m2
R Årets afdrag pr. andels-m ² de sidste tre år	72	72	73

Supplerende nøgletal i øvrigt

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

	DKK pr. m ² andel	DKK pr. m ² total
Offentlig ejendomsvurdering	12.195	12.195
Offentlig ejendomsvurdering inkl. pristalsregulering	14.890	14.890
Anskaffelsessum (kostpris)	9.029	9.029
Gældsforpligtelser fratrullet omsætningsaktiver	4.318	4.318
Foreslået andelsværdi	11.463	11.463
Reserver uden for andelsværdi	0	0
Ultimo månedens indtægt (uden fradrag for tomgang, tab m.v.)		DKK/m ²
Boligafgift i gennemsnit pr. andelsbolig-m ²		482
Omkostninger mv i pct. af (omkostninger + finansielle poster netto + afdrag):		I pct.
Vedligeholdelsesomkostninger		52
Øvrige omkostninger		45
Finansielle poster, netto		22
Afdrag		-19
I alt		100
Boligafgift i pct. af samlede ejendomsindtægter		98

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Priorgade 15 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.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

Resultatopgørelsen

Opstillingsform

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

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

Indtægter

Boligafgift fra andelshavere vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Øvrige indtægter m.v. indtægtsføres i takt med, at kasserer modtager oplysninger om indbetalte indtægter. Disse indtægter er således 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 m.v.

Finansielle poster

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

Finansielle omkostninger består af renteomkostninger og bidrag vedrørende prioritetsgæld, låneomkostninger og kurs-
tab ved omlægning af lån (prioritetsgæld) samt negative renter af bankindestående.

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.

Anvendt regnskabspraksis

Likviditetsresultat

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

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Foreningens ejendom (grund og bygning) værdiansættes til kostpris på anskaffelsestidspunktet med tillæg af senere forbedringer og med fradrag af eventuelle nedskrivninger.

Hvis der er indikationer på, at ejendommen er faldet i værdi, udarbejdes en nedskrivningstest.

Ejendommen nedskrives til genindvindingsværdi, som er den højeste værdi af en forventet nettosalgpris og en beregnet kapitalværdi. Kapitalværdi er nutidsværdien af de fremtidige nettoindbetalinger, som ejendommen på balancedagen forventes at indbringe ved fortsat benyttelse i den nuværende funktion.

Der afskrives ikke på foreningens ejendom.

Tilgodehavender

Tilgodehavender værdiansættes til nominel værdi.

Periodeafgrænsningsposter (aktiver)

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

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger består af indestående i bank.

Egenkapital

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

"Overført resultat m.v." indeholder akkumuleret resultat fra tidligere år samt den restandel af årets resultat, der ikke er disponeret til andre formål (fx reserve til vedligeholdelse). I posten fragår beløb, der er overført til andre reserver, herunder reserverede beløb til imødegåelse af værdiforringelse af foreningens ejendom mv. Posten kan også indeholde beløb, som er overført fra andre reserver.

"Andre reserver" omfatter reserverede beløb til formål, som generalforsamlingen har besluttet, herunder reserve til vedligeholdelse af foreningens ejendom og reserve til imødegåelse af værdiforringelse mv.

Prioritetsgæld

Prioritetsgæld indregnes ved lånoptagelse til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Kurstab og låneomkostninger ved låneoptagelsen indregnes i resultatopgørelsen. I efterfølgende perioder værdiansættes prioritetsgælden til pantebrevsrestgæld.

Anvendt regnskabspraksis

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

Øvrige gældsforpligtelser

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

Øvrige noter

Eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelser

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

Nøgleoplysninger

Nøgleoplysningerne, der fremgår af note 18, følger kravene i bilag 1 i bekendtgørelsen om oplysningspligt ved salg af andelsboliger m.v.

Andelsværdi

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 17. Vedtægterne bestemmer at selvom der lovligt kan vedtages en højere andelsværdi, er det den på generalforsamlingen vedtagne andelsværdi, der er gældende.

Ved opgørelsen af andelsværdien skal der foretages en række justeringer af de beløb, der fremgår af årsregnskabet balance. Justeringen skyldes, at andelsværdien skal opgøres efter reglerne i andelsboligloven og foreningens vedtægter, mens årsregnskabet balance og resultatopgørelse skal opgøres efter reglerne i årsregnskabsloven. Afhængig af den valgte regnskabspraksis vil der ofte være væsentlige justeringer i værdien af foreningens ejendom og prioritetsgælden.

"Andre reserver" i årsregnskabet balance omfatter reserve til vedligeholdelse af foreningens ejendom, reserve til imødegåelse af værdiforringelse af ejendommen, samt reserve for Grundejernes Investeringsfond. I henhold til vedtægterne indgår disse reserver ikke i beregningen af andelsværdien.