

Andelsboligforeningen Storkekrogen

3500 Værløse

Årsrapport for 2024

CVR nr. 31 43 68 26

34. regnskabsår

Årsrapport for 2024

Indholdsfortegnelse

Anvendte regnskabsprincipper	2
Ledelsens regnskabspåtegning	3
Revisionspåtegning	4
Resultatopgørelse for 2024	5
Årets resultat	5
Balance pr. 31/12 2024	6
Noter til årsregnskabet	7
Noter til årsregnskabet	8
Noter til årsregnskabet	9
Noter til årsregnskabet	10
Noter til årsregnskabet	11
Noter til årsregnskabet	12
Noter til årsregnskabet	13
Noter til årsregnskabet	14
Andelenes maksimale salgsværdi	15

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med bestemmelserne i årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, andelsboliglovens § 5, stk. 12, § 6, stk 2 og 8, samt foreningens vedtægter.

Resultatopgørelsen

Resultatopgørelsen er præsenteret efter andelsboligforeningens ønsker om indhold og opstillingsmetode.

Boligafgifter og andre indtægter, der vedrører regnskabsperioden indtægtsføres i resultatopgørelsen.

Udgifter der vedrører regnskabsperioden udgiftsføres i resultatopgørelsen.

Periodisering

Alle væsentlig poster i resultatopgørelsen er periodiseret.

Balancen

Grunde og bygninger

Grunde og bygninger indregnes i balancen til anskaffelsessum, jfr. endeligt skøde.

Der afskrives ikke på ejendommen.

Det bør bemærkes, at ejendommens bogførte værdi ikke nødvendigvis er lig med ejendommens handelsværdi.

Obligationer (indeksobligationer)

Obligationsbeholdning optages til børskursen på statusdagen. Indeks- og kursregulering indregnes i resultatopgørelsen.

Anlægsaktiver

Øvrige materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på aktivernes forventede brugstider.

Omsætningsaktiver

Omsætningsaktiver måles til nominel værdi.

Prioritetsgæld

Prioritetsgælden måles til pantebrevsrestgælden.

Årets indeksregulering er udgiftsført i resultatopgørelsen. "

Andre gældsposter måles til nominel værdi.

Reservationer til vedligeholdelse af ejendommen.

Generalforsamlingen beslutter årets reservationer og forbrug heraf. De samlede reservationer ved årets udgang er en del af egenkapitalen, beløbet medregnes ikke ved beregning af andelskroneværdien for så vidt angår anskaffelsessumprincippet og den offentlige kontantværdi. Hvorimod reservationen medregnes i andelskroneværdien beregnet efter valuarmetoden som følge af at valueren har taget hensyn til den manglende vedligeholdelse.

Andelskronen

Andelskronen opgøres med udgangspunkt i lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber.

Administrator

Smørum, den 24. februar 2025

Administrator:



Evan Klarholt
Revisionsfirmaet Evan Klarholt**Ledelsens regnskabspåtegning**

Bestyrelsen har i dag behandlet og vedtaget årsrapporten for 2024.

Vi indstiller årsrapporten til generalforsamlingens godkendelse.

Værløse, den 24. februar 2025



formand

Kasserer

Antje Brückner



Revisionspåtegning

Til andelshaverne i A/B Storkekrogen

Jeg har revideret årsregnskabet for A/B Storkekrogen for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2024 omfattende ledelsespåtegning, anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet aflægges efter årsregnskabsloven.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsens har ansvaret for at udarbejde og aflægge et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Dette ansvar omfatter udformning, implementering og opretholdelse af interne kontroller, der er relevante for at udarbejde og aflægge et årsregnskab, der giver et retvisende billede uden væsentlig fejlinformation, uanset om fejlinformationen skyldes besvigelser eller fejl samt valg og anvendelse af en hensigtsmæssig regnskabspraksis og udøvelse af regnskabsmæssige skøn, som er rimelig efter omstændighederne.

Revisors ansvar og den udførte revision

Mit ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af min revision. Jeg har udført min revision ud fra væsentlighed og risiko, med henblik på at opnå høj grad af sikkerhed for, at årsregnskabet ikke indeholder væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter handlinger for at opnå revisionsbevis for de beløb og oplysninger, der er anført i årsregnskabet. De valgte handlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurderingen af risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om fejlinformationen skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor interne kontroller, der er relevante for andelsboligforeningens udarbejdelse og aflæggelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede, med henblik på at udforme revisionshandling, der er passende efter omstændighederne, men ikke med det formål at udtrykke en konklusion om effektiviteten af andelsboligforeningens interne kontrol. En revision omfatter endvidere stillingtagen til, om den af ledelsen anvendte regnskabspraksis er passende, om de af ledelsen udøvede regnskabsmæssige skøn er rimelige samt en vurdering af den samlede præsentation af årsregnskabet.

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

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Uafhængighed

Jeg erklærer, at jeg er uafhængig og ikke har økonomisk interesse i foreningen.

Konklusion

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2024 samt at resultatet af foreningens aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2024 er i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Smørum, den 25. februar 2025



Evan Klarholt
Foreningsvalgt revisor

Resultatopgørelse for 2024

INDTÆGTER:		2024	2023
	Boligaft	854.143	849.948
	Fællesbidrag	714.974	675.233
1	Andel Furesø Kommune incl. Fælleshus	23.356	19.948
	Andre indtægter	<u>0</u>	<u>0</u>
	Indtægter i alt	<u>1.592.473</u>	<u>1.545.129</u>
UDGIFTER:			
	Ejendomsskat incl. Renovation	288.928	324.151
	Forsikringer	54.741	48.780
2	Fælleshus jvf. Specifikation	63.293	58.164
	Revision incl administration	43.900	42.075
	Møder og arrangementer	15.684	11.397
	Kontingenter	44.856	4.665
	Bestyrelsesomk, kontorhold mv	17.249	14.539
	Snerydning og renholdelse m.v. af fællesarealer	23.100	13.668
7	Reparation og vedligeholdelse, bygninger	41.984	474.666
	Vedligeholdelse af fællesarealer og legeplads	0	0
5	Afskrivning	16.224	21.450
	Ekstraordinære poster, nedskrivning af tilgodehavende	<u>0</u>	<u>0</u>
	Udgifter i alt	<u>609.959</u>	<u>1.013.555</u>
	Årets resultat før finansielle poster	<u>982.514</u>	<u>531.574</u>
	Finansielle indtægter	0	0
4	Finansielle omkostninger	<u>863.493</u>	<u>859.469</u>
	Finansielle poster, netto	<u>863.493</u>	<u>859.469</u>
	Årets resultat	<u>119.021</u>	<u>- 327.895</u>
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING:			
	Overført til "reserveret til vedligeholdelse af ejendommen"	110.000	110.000
	Anvendt af reserveret til vedligeholdelse af ejendommen	- 0	- 376.812
	Overført restandel af årets resultat til egenkapital	<u>9.021</u>	<u>- 61.083</u>
	Disponeret i alt	<u>119.021</u>	<u>- 327.895</u>
Likviditetsresultat:			
	Årets resultat	119.021	- 327.895
	Betalt prioritetsafdrag	0	0
	Afskrivning driftsmidler	<u>16.224</u>	<u>21.450</u>
	Likviditetsresultat i alt	<u>135.245</u>	<u>- 306.445</u>

Balance pr. 31/12 2024

Aktiver

Note	2024	2023
<u>Anlægsaktiver</u>		
6 Grund og bygninger	17.797.943	17.797.943
5 Driftsmidler	<u>104.105</u>	<u>120.329</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>17.902.048</u>	<u>17.918.272</u>
<u>Tilgodehavender</u>		
Andre tilgodehavender	35.720	39.081
Periodiseringer	<u>19.742</u>	<u>16.995</u>
Tilgodehavender i alt	<u>55.462</u>	<u>56.076</u>
3 Likvide beholdninger i alt	<u>566.217</u>	<u>440.877</u>
Aktiver i alt	<u>18.523.727</u>	<u>18.415.225</u>

Passiver

<u>Egenkapital</u>		
Indskud	3.550.047	3.550.047
Overført resultat	<u>- 1.927.274</u>	<u>- 1.936.295</u>
	1.622.773	1.613.752
Andre reserver (generalforsamlingsbestemte)		
8 Reserveret til vedligeholdelse og værdiregulering	1.420.000	1.420.000
8 Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen	<u>475.979</u>	<u>365.979</u>
Egenkapital i alt	<u>3.518.752</u>	<u>3.399.731</u>
<u>Langfristet gældsforpligtelser</u>		
4 Gæld til realkreditinstitutter	<u>15.000.000</u>	<u>15.000.000</u>
Langfristet gæld i alt	<u>15.000.000</u>	<u>15.000.000</u>
<u>Kortfristet gældsforpligtelser</u>		
Gæld til banker	0	0
Leverandører af varer- og tjenesteydelser	<u>4.975</u>	<u>15.494</u>
Kortfristet gæld i alt	<u>4.975</u>	<u>15.494</u>
Samlede gældsforpligtelser i alt	<u>15.004.975</u>	<u>15.015.494</u>
Passiver i alt	<u>18.523.727</u>	<u>18.415.225</u>

Noter til årsregnskabet

Note 1 Andre tilgodehavender - Andel Furesø Kommune vedrørende fællesomkostninger

Driftsudgift fælleshus jvf. Note 2	63.293
Revision incl administration	43.900
Møder og arrangementer	15.684
Snerydning og renholdelse af fællesarealer	23.100
Vedligeholdelse af fællesarealer	<u>0</u>
	<u>145.977</u>
Tilgodehavende hos Furesø Kommune, primo	31.781
Kommunens andel 16 % af kr. 145.977	23.356
Kommunens andel af løbende vedligeholdelse	0
Renovationsafgift, ældreboliger	12.364
Modtaget i året fra Furesø Kommune	<u>- 31.781</u>
Andre tilgodehavender, tilgodehavende hos Furesø Kommune	<u>35.720</u>

Note 2 Fælleshuset

Lejeindtægt	3.900
Vaskeriindtægt	<u>20.450</u>
Indtægter i alt	24.350
Udgifter:	
Elforbrug	22.369
Gasforbrug	10.521
Ejendomsskat	16.629
Renovation	2.473
Vandafgift	10.938
Forsikring	2.381
Service, gasfyr, vaskeri	17.465
Småanskaffelser	0
Forbrugsmaterialer	671
Løbende vedligeholdelse (rep af toilet fælleshus, lås fælleshus)	4.196
Anvendt af hensættelse til vedligeholdelse	- 0
Kommunens andel 16 % af 0	<u>- 0</u>
	<u>4.196</u>
	<u>- 87.643</u>
Udgift til fælleshus	<u>63.293</u>

Noter til årsregnskabet

<u>Note 3 Likvidebeholdninger</u>	2024	2023
Girokonto, Danske Bank, 4966686	541.675	429.767
Danske bank, kasserer konto	24.527	11.094
Nykredit, andelsboligkredit 8117 1738229	<u>15</u>	<u>16</u>
Likvidebeholdninger i alt	<u>566.217</u>	<u>440.877</u>

Note 4 Kreditinstitutter - Nykredit

Hovedstol	Restgæld primo	Renter	Indeksreg.	Afdrag	Restgæld ultimo	Kursværdi ultimo
15.000.000	15.000.000	660.648	0	0	15.000.000	15.051.000
SWAP aftale	<u>0</u>	<u>202.845</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>4.425.227</u>
I alt	<u>15.000.000</u>	<u>863.493</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>15.000.000</u>	<u>19.476.227</u>

1. års nettoafdrag på ovenstående prioritetsgæld andrager kr.0

Der er tinglyst prioritetsgæld i ejendommen på kr. 15.000.000,00. Ejendommens værdi på kr. 17.797.943,00 er lagt til sikkerhed for gældsposter opført under "prioritetsgæld" på i alt kr. 15.000.000,00. Endvidere er der tinglyst ejerpantebrev på kr. 21.500.000,00.

Gæld til Nykredit kr. 15.000.000 / SWAP aftale.

Nykreditlånet på kr. 15.000.000 (kursværdi og restgæld) er et afdragsfrit lån med variabel rente indtil udgangen af 2042.

For at sikre foreningen mod en fremtidig rentestigning er der indgået en SWAP aftale vedr. dette lån som betyder, at lånet reelt har en fast rente på 5,08 indtil 2037.

SWAP aftalen har en handelsværdi som skal betales eller modtages, såfremt foreningen ønsker at ophæve denne inden 2037.

Pr. 31/12 2024 var der en negativ handelsværdi på kr. 4.425.227, som skulle betales, hvis foreningen havde ønsket at ophæve aftalen på dette tidspunkt.

Handelsværdien (kaldet basisværdien) på SWAP-aftalen er opgjort af Nykredit og medtaget i beregningen af andelskroneværdien.

SWAP-aftalen udløber til kr. 0,00 i år 2037.

Noter til årsregnskabet

Note 4 Finansielle udgifter

Prioritetsrenter	660.648
Renteudgifter, SWAP	202.845
Renteudgifter banker	<u>0</u>
Finansielle udgifter i alt	<u>863.493</u>

Note 5 Driftsmidler

	Uden Kommune- refusion
Anskaffelsessum 1/1 2024	291.356
Tilgang i året	0
Afgang i året	<u>0</u>
Anskaffelsessum 31/12 2024	<u>291.356</u>
Afskrivning 1/1 2024	171.027
Afskrivning 2024	16.224
Tilbageførte afskrivninger	<u>0</u>
Afskrivning 31/12 2024	<u>187.251</u>
Regnskabsmæssig værdi 31/12 2024	<u>104.105</u>

Note 6 Grund og bygninger - Ejendommens kontantværdi

Ejendommens anskaffelsessum	<u>17.797.943</u>
-----------------------------	-------------------

Offentlig kontantværdi pr. 1. oktober 2021 udgør kr. 22.600.000 (uændret i forhold til 2012).

Jfr ny lov af den 15/4 2024 kan andelsboligforeningen fremover regulere den sidste offentlige ejendomsvurdering for ejendommen efter nettoprisindekseringen i forbindelse med beregningen af andelskroneværdien. Beregningen af nettoprisindekset ligger i perioden fra november 2012 til oktober 2024 og udgør 119,9/98, hvilket udgør kr. 27.650.408.

Noter til årsregnskabet

Note 7 Reparation og vedligeholdelse, bygninger

Snedker/Tømrer	0
Murer (revneforsegling)	12.643
Blikkenslager (rep tæret vinkel, rep stophane, defekt trådløs føler, fejlfinding Valliant)	22.989
Anden vedligeholdelse (service hjertestarter, div ifm arbejdsdag)	<u>6.352</u>
Reparation og vedligeholdelse, bygninger i alt	<u>41.984</u>
* Anvendt af hensættelserne	
Ingen anvendelser i 2024	<u>0</u>
Anvendt af hensættelserne i alt pr. 31/12 2024	<u>0</u>

Note 8 Andre reservationer (generalforsamlingsbestemte):

Reserveret til vedligeholdelse og værdiregulering pr. 1/1 2024	1.420.000
Reserveret til vedligeholdelse og værdiregulering pr. 31/12 2024	<u>0</u>
Reserveret til vedligeholdelse og værdiregulering pr. 31/12 2024	0
Anvendt af reserveret til vedligeholdelse og værdiregulering:	
Ingen anvendelser i året	<u>0</u> <u>0</u>
Reserveret til vedligeholdelse og værdiregulering pr. 31/12 2024	<u>1.420.000</u>
Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen pr. 1/1 2024	365.979
Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen pr. 31/12 2024	<u>110.000</u>
Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen pr. 31/12 2024	475.979
Anvendt af reserveret til vedligeholdelse af ejendommen:	
Anvendelse af hensættelser jfr note 7	<u>0</u> <u>0</u>
Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen pr. 31/12 2024	<u>475.979</u>

Noter til årsregnskabet

Note 9 Forpligtelser

I følge ændring af den 12. juni 2013 i lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber skal det hermed oplyses, at Andelsboligforeningen Storkekrogen, ved en eventuel opløsning af andelsboligforeningen, kan kræves at tilbagebetale kr. 3.392.953,33 som foreningen har modtaget i støtte fra staten og/eller kommunen.

Note 10 Sikkerhedsstillelser

Der er ingen yderligere sikkerhedsstillelser i regnskabet andet end de i note 3 oplyste.

Note 11 Forsikringsdækning

I henhold til andelsforeningens vedtægter, er der, som sikkerhed for bestyrelsesmedlemmernes økonomiske ansvar overfor andelsforeningens medlemmer og tredjemand, tegnet sædvanlig ansvars- og besvigelsesforsikring med en forsikringssum på kr. 1.000.000,00 for formuetab pr. forsikringsår maks. pr. formuetab kr. 500.000,00.

Noter til årsrapporten

Note 12 Nøgletal

Nøgletallene viser centrale dele af foreningens økonomi og er primært udregnet på baggrund af arealer. I Andelsboligforeningen Storkekrogen anvendes andelsindskuddene som fordelingsnøgle, og de arealbaserede nøgletal for andelsværdi og boligafgift svarer derfor ikke til de, der konkret gælder for den enkelte andelshaver.

Lovkrævende nøgleoplysninger:

I bilag 1 til bekendtgørelse nr. 1539 af 16. december 2013 er opregnet en række nøgleoplysninger om foreningens økonomi, der skal optages som noter til årsregnskabet. Disse nøgletalsoplysninger følger her:

Oplysninger i skemaet er opgjort pr.				31-12-24	
1	Grundlæggende oplysninger om andelsboligforeningen				
Oplysningerne i afsnit 1-3 samt P og R i afsnit 4 er opgjort pr.				31-12-24	
Låneoplysninger i afsnit 4 (undtagen P og R) er opgjort pr.				31-12-24	
Seneste regnskabsperiode				01-01-2024 - 31-12-2024	
B				Antal	BBR Areal m2
B1	Andelsboliger			19	1.732
B2	Erhvervsandele				
B3	Boliglejemål				
B4	Erhvervslejemål				
B5	Øvrige lejemål, kældre, garager mv				
B6	I alt				
C	Sæt kryds	Boligernes areal (BBR)	Boligernes 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, beskrives fordelingsnøglen her: Fordeles i forhold til m2/i forhold til antal andelshavere				
D					
D1	Foreningens stiftelsesår			1990	
D2	Ejendommens opførelsesår			1991	

E		Ja	Nej
E1	Hæfter andelshaverne for mere end deres indskud ?		x
E2	Hvis ja, beskriv hvilken hæftelse der er i foreningen:		
F	Sæt kryds	Anskaffelses- prisen	Valuar- vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien		x
		Kr.	Gns. kr. pr. m2
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	43.858.000	25.322
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	3.685.979	2.128
			%
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	8,4	
G		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
H			Gns. kr. pr. andels-m2 pr. år
H1	Boligafgift		493
H2	Erhvervslejeindtægter		0
H3	Boliglejeindtægter		0
J		2022	2023
	Årets overskud (før afdrag), gns. kr. pr. andels-m2 (sidste 3 år)	59	-189
			2024
			69
K			Gns. kr. pr. andels-m2
K1	Andelsværdi, fastfrosset valuarvurdering jfr note 13		12.365
K2	Gæld – omsætningsaktiver		8.304
K3	Teknisk andelsværdi		20.669

M		2022	2023	2024
M1	Vedligeholdelse, løbende (gns. kr. pr. m2)	22	68	24
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering (gns. kr. pr. m2)	0	206	0
M3	Vedligehold, i alt (kr. pr. m2)	22	274	24
P				%
	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)			15,69%
R		2022	2023	2024
	Årets afdrag pr. andels-m2 (sidste 3 år)	0	0	0

Noter til årsregnskabet

Note 13 Beregning af andelenes maksimale salgsværdi

Andelsindskud i alt	<u>3.550.047</u>
Nettopristalsreguleret offentlig kontantværdi	<u>27.650.408</u>
Valuarvurdering pr. 31/12 2019	<u>43.858.000</u>

Der foreligger en valuarvurdering afgivet forud for den 1. juli 2020 og vurderingen er gyldig den 1. juli 2020.

Denne vurdering er fastfrosset pr. statusdagen den 31/12 2024 og frem, og vil i kommende år, jvf. lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber §5 stk.3, blive anvendt som grundlag for fastsættelsen af ejendomsværdien i opgørelsen af andelsværdien indtil ny valuarvurdering vælges.

Værdimetode	Anskaffel- sessum	Offentlig kontantværdi pristalsregul	Valuar kontantværdi
Regnskabsmæssig egenkapital	Ikke relevant	1.622.773	1.622.773
Ejendommens anskaffelsessum	(minus)	- 17.797.943	- 17.797.943
Ejendommens værdi, vurderet	(plus)	27.650.408	43.858.000
Reserveret til imødegå af stigning på SWAP(minus)		0	- 1.790.000
Reserveret til vedl. af ejd.	(plus)	0	0
Prioritetsgæld, restgæld	(plus)	15.000.000	15.000.000
Prioritetsgæld, kontant	(minus)	- 19.476.227	- 19.476.227
Værdi til fordeling	Ikke relevant	<u>6.999.011</u>	<u>21.416.603</u>
Andelskroneværdi		1,971	6,033
10 andele af opr. indskud <u>kr. 175.416</u>		<u>kr. 345.837</u>	<u>kr. 1.058.244</u>
3 andele af opr. indskud <u>kr. 146.213</u>		<u>kr. 288.263</u>	<u>kr. 882.069</u>
6 andele af opr. indskud <u>kr. 226.208</u>		<u>kr. 445.975</u>	<u>kr. 1.364.660</u>

Andelskroneværdien er uændret frem til næste ordinære generalforsamling. Hertil kommer tillæg for forbedringer og fradrag for evt. misligholdelse.