

Andelsboligforeningen Storkekrogen

3500 Værløse

Årsrapport for 2025

CVR nr. 31 43 68 26

35. regnskabsår

Årsrapport for 2025

Indholdsfortegnelse

Anvendte regnskabsprincipper	2
Ledelsens regnskabspåtegning	3
Revisionspåtegning	4
Resultatopgørelse for 2025	5
Årets resultat	5
Balance pr. 31/12 2025	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)

Obligationens beholdning 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 nominal værdi.

Prioritetsgæld

Prioritetsgælden måles til pantebrevsrestgælden.

Årets indeksregulering er udgiftsført i resultatopgørelsen.

Andre gældsposter måles til nominal 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 valuaren har taget hensyn til den manglende vedligeholdelse.

Andelskronen

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

Ledelsens regnskabspåtegning

Bestyrelsen har i dag behandlet og vedtaget årsrapporten for 2025.


Vi indstiller årsrapporten til generalforsamlingens godkendelse.

Værløse, den 13. januar 2026



formand









Revisionspåtegning

Til andelshaverne i A/B Storkekrogen

Jeg har revideret årsregnskabet for A/B Storkekrogen for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2025 omfattende ledelsespåtegning, anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet aflægges efter årsregnskabsloven.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen 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 2025 samt at resultatet af foreningens aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2025 er i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Smørum, den 14. januar 2026

Evan Klarholt
Foreningsvalgt revisor

Resultatopgørelse for 2025

INDTÆGTER:	2025	2024
Boligafgift	860.844	854.143
Fællesbidrag	728.984	714.974
1 Andel Furesø Kommune incl. Fælleshus	18.735	23.356
Andre indtægter	<u>0</u>	<u>0</u>
Indtægter i alt	<u>1.608.563</u>	<u>1.592.473</u>
UDGIFTER:		
Ejendomsskat incl. Renovation	295.010	288.928
Forsikringer	55.966	54.741
2 Fælleshus jvf. Specifikation	44.085	63.293
Revision incl administration	45.200	43.900
Møder og arrangementer	9.592	15.684
Kontingenter	5.045	44.856
Bestyrelsesomk, kontorhold mv	18.209	17.249
Snerydning og renholdelse m.v. af fællesarealer	18.219	23.100
7 Reparation og vedligeholdelse, bygninger	150.077	41.984
Vedligeholdelse af fællesarealer og legeplads	0	0
5 Afskrivning	16.224	16.224
Ekstraordinære poster, nedskrivning af tilgodehavende	<u>0</u>	<u>0</u>
Udgifter i alt	<u>657.627</u>	<u>609.959</u>
Årets resultat før finansielle poster	<u>950.936</u>	<u>982.514</u>
Finansielle indtægter	124	0
4 Finansielle omkostninger	<u>829.978</u>	<u>863.493</u>
Finansielle poster, netto	<u>829.854</u>	<u>863.493</u>
Årets resultat	<u>121.082</u>	<u>119.021</u>
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING:		
Overført til "reserveret til vedligeholdelse af ejendommen"	110.000	110.000
Anvendt af reserveret til vedligeholdelse af ejendommen	- 20.000	- 0
Overført restandel af årets resultat til egenkapital	<u>31.082</u>	<u>9.021</u>
Disponeret i alt	<u>121.082</u>	<u>119.021</u>
Likviditetsresultat:		
Årets resultat	121.082	119.021
Betalt prioritetsafdrag	0	0
Afskrivning driftsmidler	<u>16.224</u>	<u>16.224</u>
Likviditetsresultat i alt	<u>137.306</u>	<u>135.245</u>

Balance pr. 31/12 2025**Aktiver**

Note		2025	2024
	<u>Anlægsaktiver</u>		
6	Grund og bygninger	17.797.943	17.797.943
5	Driftsmidler	<u>87.881</u>	<u>104.105</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>17.885.824</u>	<u>17.902.048</u>
	<u>Tilgodehavender</u>		
	Andre tilgodehavender	36.026	35.720
	Periodiseringer	<u>20.213</u>	<u>19.742</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>56.239</u>	<u>55.462</u>
3	Likvide beholdninger i alt	<u>769.372</u>	<u>566.217</u>
	Aktiver i alt	<u>18.711.435</u>	<u>18.523.727</u>

Passiver

	<u>Egenkapital</u>		
	Indskud	3.550.047	3.550.047
	Overført resultat	<u>- 1.896.192</u>	<u>- 1.927.274</u>
		1.653.855	1.622.773
	Andre reserver (generalforsamlingsbestemte)		
8	Reserveret til vedligeholdelse og værdiregulering	1.420.000	1.420.000
8	Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen	<u>565.979</u>	<u>475.979</u>
	Egenkapital i alt	<u>3.639.834</u>	<u>3.518.752</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>71.601</u>	<u>4.975</u>
	Kortfristet gæld i alt	<u>71.601</u>	<u>4.975</u>
	Samlede gældsforpligtelser i alt	<u>15.071.601</u>	<u>15.004.975</u>
	Passiver i alt	<u>18.711.435</u>	<u>18.523.727</u>

Noter til årsregnskabet

Note 1 Andre tilgodehavender - Andel Furesø Kommune vedrørende fællesomkostninger

Driftsudgift fælleshus jvf. Note 2	44.085
Revision incl administration	45.200
Møder og arrangementer	9.592
Snerydning og renholdelse af fællesarealer	18.219
Vedligeholdelse af fællesarealer	0
	117.096

Tilgodehavende hos Furesø Kommune, primo	35.720
Kommunens andel 16 % af kr. 117.096	18.735
Kommunens andel af løbende vedligeholdelse	0
Renovationsafgift, ældreboliger	14.291
Modtaget i året fra Furesø Kommune	- 35.720

Andre tilgodehavender, tilgodehavende hos Furesø Kommune 33.026

Andre tilgodehavender, indtægt udlejning af Fælleshus 2025 3.000

Andre tilgodehavender i alt 36.026

Note 2 Fælleshuset

Lejeindtægt	3.000
Vaskeriindtægt	30.258
Indtægter i alt	33.258

Udgifter:	
Elforbrug	22.738
Gasforbrug	14.149
Ejendomsskat	16.629
Renovation	2.858
Vandafgift	7.896
Forsikring	2.691
Service, gasfyr, vaskeri	7.730
Småanskaffelser	1.559
Forbrugsmaterialer	1.093
Løbende vedligeholdelse	0
Anvendt af hensættelse til vedligeholdelse	-
Kommunens andel 16 % af 0	- 0

Udgift til fælleshus 44.085

Noter til årsregnskabet

<u>Note 3 Likvidebeholdninger</u>	2025	2024
Girokonto, Danske Bank, 4966686	684.767	541.675
Danske bank, kasserer konto	9.961	24.527
Danske bank, netopsparing	40.124	0
Nykredit, andelsboligkredit 8117 1738229	<u>34.520</u>	<u>15</u>
Likvidebeholdninger i alt	<u>769.372</u>	<u>566.217</u>

Note 4 Kreditinstitutter - Nykredit

Hovedstol	Restgæld primo	Renter	Indeksreg.	Afdrag	Restgæld ultimo	Kursværdi ultimo
15.000.000	15.000.000	444.938	0	0	15.000.000	15.015.000
SWAP aftale	<u>0</u>	<u>419.545</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>3.163.485</u>
I alt	<u>15.000.000</u>	<u>864.483</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>15.000.000</u>	<u>18.178.485</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 ejerpartebrev 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 2025 var der en negativ handelsværdi på kr. 3.163.485, 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	444.938
Renteudgifter, SWAP	385.040
Renteudgifter banker	<u>0</u>
Finansielle udgifter i alt	<u>829.978</u>

Note 5 Driftsmidler

	Uden Kommune- refusion
Anskaffelsessum 1/1 2025	291.356
Tilgang i året	0
Afgang i året	<u>0</u>
Anskaffelsessum 31/12 2025	<u>291.356</u>
Afskrivning 1/1 2025	187.251
Afskrivning 2025	16.224
Tilbageførte afskrivninger	<u>0</u>
Afskrivning 31/12 2025	<u>203.475</u>
Regnskabsmæssig værdi 31/12 2025	<u>87.881</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 2025 og udgør 122,6/98, hvilket udgør kr. 28.273.061,00.

Noter til årsregnskabet

Note 7 Reparation og vedligeholdelse, bygninger

Snedker/Tømrer (Fugning af 10 stk, glaslister 6 stk, forhøjelse af hegn og rep af vindue)	41.263
Murer	0
Blikkenslager (Tæret vinkel, rep kloak, utæt conex, udskift varmtvandsbeh, defekt sikkerhedsventil, udeføler skiftet, div rep)	40.513
Teknisk anlæg (service af gasfyr) *	57.585
Anden vedligeholdelse (service hjertestarter, rep af hækkeklipper, div ifm arbejdsdag)	<u>10.716</u>
Reparation og vedligeholdelse, bygninger i alt	<u>150.077</u>
* Anvendt af hensættelserne	
Andel af service af gasfyr jfr vedligeholdelsesplan	<u>20.000</u>
Anvendt af hensættelserne i alt pr. 31/12 2025	<u>20.000</u>

Note 8 Andre reservationer (generalforsamlingsbestemte):

Reserveret til vedligeholdelse og værdiregulering pr. 1/1 2025	1.420.000
Reserveret til vedligeholdelse og værdiregulering pr. 31/12 2025	<u>0</u>
Reserveret til vedligeholdelse og værdiregulering pr. 31/12 2025	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 2025	<u>1.420.000</u>
Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen pr. 1/1 2025	475.979
Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen pr. 31/12 2025	<u>110.000</u>
Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen pr. 31/12 2025	585.979
Anvendt af reserveret til vedligeholdelse af ejendommen:	
Anvendelse af hensættelser jfr note 7	<u>20.000</u> <u>20.000</u>
Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen pr. 31/12 2025	<u>565.979</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.		31-12-25			
1 Grundlæggende oplysninger om andelsboligforeningen					
Oplysningerne i afsnit 1-3 samt P og R i afsnit 4 er opgjort pr.		31-12-25			
Låneoplysninger i afsnit 4 (undtagen P og R) er opgjort pr.		31-12-25			
Seneste regnskabsperiode		01-01-2025 - 31-12-2025			
B		Antal	BBR Areal m ²		
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 m ² /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	Offentlig 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		3.775.979	2.180
				%
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi			8,6
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			497
H2	Erhvervslejeindtægter			0
H3	Boliglejeindtægter			0
J		2023	2024	2025
	Årets overskud (før afdrag), gns. kr. pr. andels-m2 (sidste 3 år)	-189	69	70
K				Gns. kr. pr. andels-m2
K1	Andelsværdi, fastfrosset valuarvurdering jfr note 13			13.132
K2	Gæld – omsætningsaktiver			8.225
K3	Teknisk andelsværdi			21.357

M		2023	2024	2025	
M1	Vedligeholdelse, løbende (gns. kr. pr. m2)	68	24	87	
M2	Vedligeholdelse, genopretning og reovering (gns. kr. pr. m2)	206	0	0	
M3	Vedligehold, i alt (kr. pr. m2)	274	24	87	
P					%
	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)				15,32%
R		2023	2024	2025	
	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>28.273.061</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 2025 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	Anskaffelsessum	Offentlig kontantværdi pristalsregul	Valuar kontantværdi
Regnskabsmæssig egenkapital	Ikke relevant	1.653.855	1.653.855
Ejendommens anskaffelsessum	(minus)	- 17.797.943	- 17.797.943
Ejendommens værdi, vurderet	(plus)	28.273.061	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)	- 18.178.485	- 18.178.485
Værdi til fordeling	<u>Ikke relevant</u>	<u>8.950.488</u>	<u>22.745.427</u>
Andelskroneværdi		2,521	6,407
10 andele af opr. indskud <u>kr. 175.416</u>		<u>kr. 442.264</u>	<u>kr. 1.123.904</u>
3 andele af opr. indskud <u>kr. 146.213</u>		<u>kr. 368.637</u>	<u>kr. 936.798</u>
6 andele af opr. indskud <u>kr. 226.208</u>		<u>kr. 570.323</u>	<u>kr. 1.449.332</u>

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