

Andelsboligforeningen Kratlodden

Kratlodden 8-73, 2760 Måløv

Årsrapport

1. januar - 31. december 2024



Indholdsfortegnelse

	Side
Oplysninger og påtegninger	
Foreningsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Administratorerklæring	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
 Årsregnskab 1. januar - 31. december 2024	
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Egenkapitalopgørelse	13
Noter	14



Foreningsoplysninger

Andelsboligforeningen

Andelsboligforeningen Kratlodden
Kratlodden 8-73
2760 Måløv

CVR-nr.: 30 67 57 89
Hjemsted: Ballerup Kommune
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

Andelskapital: 5.758.841
Andelshavere: 38

Bestyrelse

Lars Velbæk, Formand
Bjarne Rostgaard
Peter Thestrup
Jørn Jensen
Eva Brandt

Administrator

Wantzin Ejendomsadvokater
Adelgade 15, 5.
1304 København K

Revisor

Christensen Kjærulff
Statsautoriseret Revisionsaktieselskab
Østbanegade 123
2100 København Ø



Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 2024 for Andelsboligforeningen Kratlodden.

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 - 31. december 2024.

Ingen af andelsboligforeningens aktiver er pantsat eller behæftet med ejendomsforbehold ud over de anførte, og der påhviler ikke andelsboligforeningen eventualforpligtelser, som ikke fremgår af årsregnskabet.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Måløv, den 14. marts 2025

Bestyrelsen

Lars Velbæk
Formand

Bjarne Rostgaard

Peter Thestrup

Jørn Jensen

Eva Brandt

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på andelsboligforeningens ordinære generalforsamling den 10. april 2025.

Dirigent



Administratorerklæring

Som administrator i Andelsboligforeningen Kratlodden har vi forestået administrationen af foreningen i regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024. Ud fra vores administration og føring af bogholderi for foreningen er det vores opfattelse, at årsregnskabet er opstillet i overensstemmelse med bogføringen.

Måløv, den 14. marts 2025

Administrator

Wantzin Ejendomsadvokater
Administrator



Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til medlemmerne i Andelsboligforeningen Kratlodden

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Kratlodden for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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 - 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 andelsboligforeningen 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 Kratlodden 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 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 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 andelsboligforeningens 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, og 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 andelsboligforeningen ikke længere kan fortsætte driften.

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.



Den uafhængige revisors revisionspåtegning

København, den 14. marts 2025

Christensen Kjærulff

Statsautoriseret Revisionsaktieselskab
CVR-nr. 15 91 56 41

Brian Hansen

statsautoriseret revisor
mnc33311



Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Kratlodden er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, med tilvalg af enkelte bestemmelser fra regnskabsklasse B og C, andelsboligloven årsrapporten.

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

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

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 fra andelshavere og lejeindtægt vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Omkostninger

Omkostninger vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen. Omkostninger består af ejendoms- og forbrugsafgifter, renholdelse, vedligeholdelse, administrations- og foreningsomkostninger, afskrivninger på driftsmidler og inventar m.v.

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 andelsboligforeningens ejendom. Det fremgår også, hvis der i årets løb er anvendt og omkostningsført beløb, der i tidligere år er reserveret til vedligeholdelse på andelsboligforeningens ejendom.

Likviditetsresultat

Opgørelsen af likviditetsresultatet viser årets resultat korrigeret for ikke-likvide transaktioner (fx afskrivninger, indeksregulering af indeksslån, driftsførte kurstab/amortisering af kurstab og låneomkostninger og med fradrag af årets betalte prioritetsafdrag. Opgørelsen illustrerer om den opkrævede boligafgift er tilstrækkelig til at dække andelsboligforeningens betalte prioritetsafdrag.

Balancen



Anvendt regnskabspraksis

Materielle anlægsaktiver

Andelsboligforeningens ejendom (grund og bygning) værdiansættes til dagsværdien på balancedagen. Opskrivninger til dagsværdi føres direkte på andelsboligforeningens egenkapital på en særskilt opskrivningsreserve.

Opskrivninger tilbageføres i det omfang, ejendommens dagsværdi falder. I tilfælde hvor dagsværdien er lavere end den historiske kostpris, nedskrives ejendommen til denne lavere dagsværdi. Den del af nedskrivningen, der ikke kan rummes i opskrivningsreserven, indregnes i resultatopgørelsen.

Andelsboligforeningen anvender en ekstern valuar til brug for opgørelse af ejendommens dagsværdi.

Der afskrives ikke på andelsboligforeningens ejendom.

Andelsboligforeningens øvrige materielle anlægsaktiver (inventar og driftsmateriel) herunder installationer værdiansættes til kostpris på anskaffelsestidspunktet med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Aktiverne afskrives lineært over forventet brugstid efter følgende principper:

Inventar, driftsmateriel m.v.	5-10 år
Legeplads	15 år
Solcelleanlæg	30 år

Egenkapital

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

"Reserve for opskrivning af ejendommen" omfatter de akkumulerede opskrivninger til dagsværdi, der er foretaget på ejendommen (og ikke senere er tilbageført).

"Overført resultat mv." indeholder akkumuleret resultat fra tidligere år samt den restandel af årets resultat, der ikke er disponeret til andre formål (fx reserve til vedligeholdelse). Endvidere indeholder posten tillægsværdi ved nyudstedelse af andele og kursregulering af prioritetsgæld. I posten fragår beløb, der er overført til andre reserver, herunder reserverede beløb til imødegåelse af værdiforringelse af andelsboligforeningens ejendom m.v. 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 andelsboligforeningens ejendom og reserve til imødegåelse af værdiforringelse m.v.

Nogle reservationer foretages via resultatdisponeringen som en del af årets resultat. Andre større reservationer overføres direkte fra egenkapitalposten "overført resultat" og indgår således ikke i resultatdisponeringen.



Anvendt regnskabspraksis

Øvrige gældsforpligtelser

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

Øvrige noter

Nøgleoplysninger

Nøgleoplysningerne, der fremgår af note 14, er opgjort i henhold til bekendtgørelsen om oplysningspligt ved salg af andelsboliger m.v.

Herudover indeholder noten visse supplerende nøgletal, der informerer om foreningens økonomi.

Andelsværdi

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 13. Andelsværdien opgøres i henhold til andelsboligloven.



Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

Note	Budget 2025 (ej revideret)	2024	Budget 2024 (ej revideret)	2023
1 Boligafgift	2.395.000	2.395.817	2.395.000	2.388.965
Indtægter i alt	2.395.000	2.395.817	2.395.000	2.388.965
2 Ejendomsskat og forsikringer	-730.140	-631.442	-827.140	-822.327
3 Forbrugsafgifter	-425.000	-419.783	-420.744	-437.807
4 Renholdelse og udenomsarealer	-27.000	-28.714	-25.000	-27.879
5 Vedligeholdelse, løbende	-280.000	-354.533	-290.000	-163.633
6 Administrationsomkostninger	-189.500	-178.839	-192.100	-159.665
7 Foreningsomkostninger	-96.000	-158.856	-83.500	-72.655
Afskrivninger	-84.500	0	-84.500	-96.937
Omkostninger i alt	-1.832.140	-1.772.167	-1.922.984	-1.780.903
Resultat før finansielle poster	562.860	623.650	472.016	608.062
Finansielle indtægter	558	889	0	0
8 Finansielle omkostninger	-101.500	-92.684	-136.427	-107.790
Finansielle poster netto	-100.942	-91.795	-136.427	-107.790
Årets resultat	461.918	531.855	335.589	500.272
Forslag til resultatdisponering:				
Overført restandel af årets resultat til egenkapital	462.058	531.855	335.589	500.272
Disponeret i alt	462.058	531.855	335.589	500.272
Årets resultat	461.918	531.855	335.589	500.272
Betalte prioritetsafdrag	-225.285	-223.563	-223.562	-221.853
Likviditetsresultat i alt	236.633	308.292	112.027	278.419



Balance 31. december

Aktiver		
Note	2024	2023
Anlægsaktiver		
9 Ejendom	78.750.000	76.100.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	0	2.465.324
Materielle anlægsaktiver i alt	78.750.000	78.565.324
Anlægsaktiver i alt	78.750.000	78.565.324
Omsætningsaktiver		
Andre tilgodehavender	448	4.625
10 Periodeafgrænsningsposter	39.866	38.780
Tilgodehavender i alt	40.314	43.405
Likvide beholdninger	1.159.929	848.619
Omsætningsaktiver i alt	1.200.243	892.024
Aktiver i alt	79.950.243	79.457.348



Balance 31. december

Passiver			
Note		2024	2023
Egenkapital			
	Andelsindskud	5.758.841	5.758.841
	Reserve for opskrivning af ejendom	41.948.246	41.763.570
	Overført resultat m.v.	13.666.880	13.135.025
	Egenkapital før andre reserver	61.373.967	60.657.436
	Reserve for imødegåelse af værdiforringelse af ejendom	10.847.282	10.847.282
	Andre reserver	10.847.282	10.847.282
	Egenkapital i alt	72.221.249	71.504.718
Gældsforpligtelser			
11	Gæld til realkreditinstitutter	5.959.466	6.184.750
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	5.959.466	6.184.750
	Kortfristet del af langfristet gæld	225.285	223.563
	Gæld til pengeinstitutter	1.500.000	1.500.000
12	Anden gæld	44.243	44.317
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	1.769.528	1.767.880
	Gældsforpligtelser i alt	7.728.994	7.952.630
	Passiver i alt	79.950.243	79.457.348
15 Oplysninger om støtte fra staten			
14 Nøgleoplysninger			
13 Beregning af andelsværdi			



Egenkapitalopgørelse 31. december

	2024	2023
Andelsindskud		
Andelsindskud	5.758.841	5.758.841
	<u>5.758.841</u>	<u>5.758.841</u>
Reserve for opskrivning af ejendom		
Reserve for opskrivning af ejendom, primo	41.763.570	41.137.070
Årets opskrivninger	184.676	626.500
	<u>41.948.246</u>	<u>41.763.570</u>
Overført resultat m.v.		
Overført overskud eller underskud	13.135.025	12.634.753
Restandel af årets resultat	531.855	500.272
	<u>13.666.880</u>	<u>13.135.025</u>
Egenkapital før andre reserver	<u>61.373.967</u>	<u>60.657.436</u>
Reserve for imødegåelse af værdiforringelse af ejendom		
Reserve primo	10.847.282	10.847.282
	<u>10.847.282</u>	<u>10.847.282</u>
Andre reserver (ikke bunden) i alt	<u>10.847.282</u>	<u>10.847.282</u>
Andre reserver i alt	<u>10.847.282</u>	<u>10.847.282</u>
Egenkapital i alt	<u>72.221.249</u>	<u>71.504.718</u>



Noter

	<u>Budget 2025</u>	<u>2024</u>	<u>Budget 2024</u>	<u>2023</u>
	(ej revideret)		(ej revideret)	
1. Boligafgift				
Boligafgift	1.803.000	1.803.182	1.803.000	1.803.183
Bidrag, fælleshus	23.000	22.800	23.000	22.800
Bidrag, renovation	152.000	152.304	152.000	152.304
Bidrag, vand	135.000	122.892	135.000	126.582
Bidrag, gasfyr	160.000	159.600	160.000	159.600
Bidrag, TV	122.000	129.839	122.000	122.196
Andre indtægter	0	5.200	0	2.300
	<u>2.395.000</u>	<u>2.395.817</u>	<u>2.395.000</u>	<u>2.388.965</u>
2. Ejendomsskat og forsikringer				
Ejendomsskatter	625.140	549.918	745.140	745.140
Forsikringer	105.000	81.524	82.000	77.187
	<u>730.140</u>	<u>631.442</u>	<u>827.140</u>	<u>822.327</u>
3. Forbrugsafgifter				
Vandafgift	125.000	120.858	120.000	118.561
Renovation	170.000	172.744	172.744	200.604
Kabel TV	130.000	126.181	128.000	118.642
	<u>425.000</u>	<u>419.783</u>	<u>420.744</u>	<u>437.807</u>
4. Renholdelse og udenomsarealer				
Rengøring	2.000	600	0	0
Snerydning	25.000	28.114	25.000	25.628
Bortkørsel af affald	0	0	0	2.251
	<u>27.000</u>	<u>28.714</u>	<u>25.000</u>	<u>27.879</u>



Noter

	Budget 2025 (ej revideret)	2024	Budget 2024 (ej revideret)	2023
5. Vedligeholdelse, løbende				
Varmeanlæg	75.000	232.124	123.000	4.606
Elektriker	10.000	0	10.000	1.907
Murer	0	0	0	23.379
VVS	15.000	11.342	15.000	1.763
Låseservice	0	0	0	474
Diverse	50.000	6.747	100.000	16.932
Udendørs arealer	50.000	63.030	0	70.390
Kloakarbejde	35.000	11.400	12.000	11.400
Tagrygninger	15.000	7.431	0	12.172
Arbejdsweekend	30.000	22.459	30.000	20.610
	280.000	354.533	290.000	163.633
6. Administrationsomkostninger				
Administrationshonorar	86.000	83.649	86.000	83.274
Udarbejdelse og revision af årsrapport	21.000	24.000	21.000	22.000
Revisorhonorar, rest sidste år	0	3.125	0	3.625
Gebyrer m.v.	15.000	16.227	12.000	11.699
Kontorartikler	1.000	657	1.000	687
Kontingenter, fælles grundejerforening	20.000	15.350	13.000	12.880
Generalforsamling og møder	30.000	22.050	22.000	21.724
Bidrag til arrangementer og kurser	0	320	30.000	0
Diverse	3.000	830	3.000	1.034
Serviceaftale, hjertestarter	4.000	7.435	0	0
Hjemmeside	3.500	3.296	1.100	842
Andre administrationsomkostninger	6.000	1.900	3.000	1.900
	189.500	178.839	192.100	159.665



Noter

	<u>Budget 2025</u>	<u>2024</u>	<u>Budget 2024</u>	<u>2023</u>
	(ej revideret)		(ej revideret)	
7. Foreningsomkostninger				
Valuarvurdering	10.000	10.000	14.000	14.000
ABF kontingent	9.000	9.441	8.700	8.664
Hjemmeside, Probo	5.000	5.370	5.000	4.815
Fælleshusudvalg	30.000	52.800	22.800	22.800
Gasforbrug	15.000	12.023	0	2.319
Elforbrug	7.000	5.110	15.000	6.617
Fælleshus og fælles arealer	20.000	64.112	18.000	13.440
	<u>96.000</u>	<u>158.856</u>	<u>83.500</u>	<u>72.655</u>
8. Finansielle omkostninger				
Prioritetsrenter og bidrag	76.500	76.427	76.427	79.115
Renter, pengeinstitutter	25.000	16.257	60.000	28.675
	<u>101.500</u>	<u>92.684</u>	<u>136.427</u>	<u>107.790</u>



Noter

	<u>31/12 2024</u>	<u>31/12 2023</u>
9. Ejendom		
Anskaffelsessum 1. januar	34.733.930	29.305.971
Diverse forbedringsarbejder 2015	0	2.000.000
Diverse forbedringsarbejder 2015	0	1.695.688
Kostpris primo, individuelle forbedringer	0	1.732.271
Solcelleanlæg	<u>2.465.324</u>	<u>0</u>
Anskaffelsessum 31. december 2024	<u>37.199.254</u>	<u>34.733.930</u>
Opskrivninger 1. januar	41.763.570	41.137.070
Årets opskrivning	<u>184.676</u>	<u>626.500</u>
Opskrivninger 31. december 2024	<u>41.948.246</u>	<u>41.763.570</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar	397.500	371.000
Årets af- og nedskrivninger	<u>0</u>	<u>26.500</u>
Af- og nedskrivninger 31. december 2024	<u>397.500</u>	<u>397.500</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2024	<u>78.750.000</u>	<u>76.100.000</u>
Ejendomsvurdering 1. oktober 2024	<u>47.500.000</u>	<u>47.500.000</u>

Foreningens ejendom er værdiansat til dagsværdi pr. 31. december 2024 i henhold til vurderingsrapport foretaget af valuar STAD Erhverv den 31. december 2024. Ejendommens kontante handelsværdi som udlejningsejendom udgør ifølge valuarrapporten 78,8 mio. kr. baseret på DCF-model med en diskonteringsfaktor på 5,2 pct. inkl. inflation.



31/12 2024

31/12 2023

Valuar vurderingen er udarbejdet med udgangspunkt i L177 vedtaget af Folketinget d. 28-06-2018, bekendtgørelse nr. 978 af 28/6 2018 om vurdering af ejendomme tilhørende private andelsboligforeninger samt Dansk Ejendomsmæglerforenings vejledning af 27-09-2018 til samme bekendtgørelse.

Der er anvendt en DCF model med en pengestrøm over 15 år, der er den længste ombygningsperiode for den typiske ejendom, jf. vurderingsvejledningen dateret d. 27-09-2018. En stabil drift opnås beregningsmæssigt, når alle lejemål er moderniserede og er berettigede til at opnå leje efter BRL § 5stk. 2. Beregningerne bygger på vurderingsvejledningens retningslinjer om moderniseringsomkostninger pr. kvm., der skal være 2 gange grænseværdien og en forventet maksimal leje efter BRL § 5 stk. 2.

Alle tal for perioden tilbagediskonteres til år 0 med exit value afkastprocent med tillæg af forventet inflation.

Ejendommen er vurderet af STAD erhverv dateret den 31. december 2024. Valuarværdien kr. 78.750.000 ultimo år 2024 indeholder nutidsværdien af det driftsmæssige cashflow i den 15-årige ombygningsperiode, nutidsværdien af exit value og værdien af én ledig bolig, jf. regelsættet i ABL §5 stk. 2 litra b.



Noter

	<u>31/12 2024</u>	<u>31/12 2023</u>
10. Periodeafgrænsningsposter		
YouSee	32.572	31.590
ABF	<u>7.294</u>	<u>7.190</u>
	<u>39.866</u>	<u>38.780</u>



Noter

11. Gæld til realkreditinstitutter

Realkredit DK, opr. DKK 7.178.000, kontantlån 0,5%

Andel af gæld, der forfalder efter 5 år

Restløn- betid i år	Afdrag	Renter og bidrag	Restgæld	Heraf afdrag første år	Kursværdi
25	223.563	76.427	6.184.751	225.285	4.848.085
	223.563	76.427	6.184.751	225.285	4.848.085
			5.273.138		



Noter

	<u>31/12 2024</u>	<u>31/12 2023</u>
12. Anden gæld		
Revisor	25.000	22.000
Valuar	10.000	14.002
Diverse kreditorer	8.259	8.315
Elforbrug	984	0
	<u>44.243</u>	<u>44.317</u>



Noter

	<u>Budget 2025</u>	<u>2024</u>	<u>Budget 2024</u>	<u>2023</u>
	(ej revideret)		(ej revideret)	
13. Beregning af andelsværdi				
Bestyrelsen foreslår følgende værdiansættelse i henhold til andelsboliglovens § 5, stk. 2, litra b, (handelsværdi):				
Andelsboligforeningens egenkapital før generalforsamlingsbestemte reserver			61.373.967	
Korrektioner i henhold til andelsboligloven:				
Prioritetsgæld, regnskabsmæssig værdi			6.184.751	
Prioritetsgæld, kursværdi			-4.848.085	
			<u>62.710.633</u>	
Ejendommen er indregnet til valuarvurdering pr. 31. januar 2025.				
Fordelingstal er indskudt andelskrone.			<u>5.758.841</u>	
Værdi pr. fordelingstal			<u>10,8895</u>	
Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning (vedtaget på generalforsamlingen den 5. marts 2024)			<u>10,79</u>	



Noter

<u>Budget 2025</u>	<u>2024</u>	<u>Budget 2024</u>	<u>2023</u>
(ej revideret)		(ej revideret)	

13. Beregning af andelsværdi (fortsat)

Fordelingen af andelsværdien på typer af andele:

Andele	Indskud pr. andelstype (kr.)	Andelsværdi pr. andelstype (kr.)
Kratloddén 8	170.000	1.851.207
Kratloddén 10	170.000	1.851.207
Kratloddén 12	118.200	1.287.133
Kratloddén 14	118.200	1.287.133
Kratloddén 16	118.200	1.287.133
Kratloddén 18	170.000	1.851.207
Kratloddén 20	178.939	1.948.548
Kratloddén 22	157.400	1.714.000
Kratloddén 24	157.400	1.714.000
Kratloddén 26	157.400	1.714.000
Kratloddén 28	155.100	1.688.954
Kratloddén 30	155.100	1.688.954
Kratloddén 32	155.100	1.688.954
Kratloddén 34	155.100	1.688.954
Kratloddén 36	157.400	1.714.000
Kratloddén 38	157.400	1.714.000
Kratloddén 40	157.400	1.714.000
Kratloddén 42	157.400	1.714.000
Kratloddén 43	118.200	1.287.133
Kratloddén 44	176.324	1.920.072
Kratloddén 45	170.000	1.851.207
Kratloddén 46	155.100	1.688.954
Kratloddén 47	118.200	1.287.133
Kratloddén 48	155.100	1.688.954
Kratloddén 49	170.000	1.851.207
Kratloddén 50	155.100	1.688.954
Kratloddén 51	157.400	1.714.000
Kratloddén 53	157.400	1.714.000
Kratloddén 55	157.400	1.714.000
Kratloddén 57	157.400	1.714.000
Kratloddén 59	178.939	1.948.548
Kratloddén 61	178.939	1.948.548
Kratloddén 63	157.400	1.714.000
Kratloddén 65	157.400	1.714.000
Kratloddén 67	118.200	1.287.133
Kratloddén 69	118.200	1.287.133



Noter

	Budget 2025 (ej revideret)	2024	Budget 2024 (ej revideret)	2023
13. Beregning af andelsværdi (fortsat)				
Kratloddene 71		118.200		1.287.133
Kratloddene 73		118.200		1.287.133
Afrunding		0		4
		5.758.841		62.710.630

Difference i forhold til nøgleoplysninger og beregning af andelsværdi:

Bestyrelsen gør opmærksom på, at prisforslaget er baseret på en valuarvurdering af foreningens ejendom. En valuarvurdering er gældende i maks 42 måneder.

14. Nøgleoplysninger

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

Lovkrævede nøgleoplysninger

I bilag 1 til bekendtgørelse nr. 1392 af 14. juni 2021 er opregnet en række nøgleoplysninger om foreningens økonomi, der skal optages som noter til årsregnskabet. Disse nøgleoplysninger følger her:

Felt nr.	Boligtype	31/12 2022	31/12 2023	31/12 2024	
		BBR Areal m ²	BBR Areal m ²	Antal	BBR Areal m ²
B1	Andelsboliger	3.441	3.441	38	3.441
B2	Erhvervsandele	0	0	0	0
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	3.441	3.441	38	3.441



Noter

14. Nøgleoplysninger (fortsat)

		Boligernes areal (BBR)	Boligernes areal (anden kilde)	Det oprindelige indskud	Andet
Feltnr.	Sæt kryds				
C1	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af andelsværdien?	☐	☐	☒	☐
C2	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af boligafgiften?	☐	☐	☐	☒
C3	Se foreningens vedtægter § 8.2 litra b				
Feltnr.					År
D1	Foreningens stiftelsesår				1984
D2	Ejendommens opførelsesår				1984
Feltnr.	Sæt kryds			Ja	Nej
E1	Hæfter andelshaverne for mere end deres indskud?			☐	☒
Feltnr.	Sæt kryds		Anskaffel- sesprisen	Valuar- vurdering	Offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien		☐	☒	☐
Feltnr.	Sæt kryds			Ja	Nej
F1a	Er vurderingen fastholdt fra før 1. juli 2020?			☐	☒
Feltnr.	Forklaring på udregning:	Anvendt værdi 31/12 2024 kr.	Ejendomsværdi (F2) m² ultimo året i alt (B6) kr. pr. m²		
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	78.750.000	22.886		
Feltnr.	Forklaring på udregning:	Anvendt værdi 31/12 2024 kr.	Andre reserver (F3) m² ultimo året i alt (B6) kr. pr. m²		
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	10.847.282	3.152		
Feltnr.	Forklaring på udregning:	(F3 * 100) / F2 %			
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	14			



Noter

14. Nøgleoplysninger (fortsat)

Feltnr.	Sæt kryds	Ja	Nej
G1	Har foreningen modtaget offentligt tilskud, som skal tilbagebetales ved foreningens opløsning?	☒	☐
G2	Er foreningens ejendom pålagt tilskudsbestemmelser, jf. lov om frigørelse for visse tilskudsbestemmelser m.v. (lovbekendtgørelse nr. 978 af 19. oktober 2009)?	☐	☒
G3	Er der tinglyst en tilbagekøbsklausul (hjemfaldspligt) på foreningens ejendom?	☐	☒

Forklaring på udregning:

$$\frac{\text{Ultimo månedens indtægt (uden fradrag for tomgang, tab m.v.)} \cdot 12}{\text{m}^2 \text{ pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)}}$$

Feltnr.				kr. pr. m ²
H1	Boligafgift	152.165	* 12 /	3.441
H2	Erhvervslejeindtægter	0	* 12 /	3.441
H3	Boliglejeindtægter	0	* 12 /	3.441

Forklaring på udregning:

$$\frac{\text{Årets resultat}}{\text{m}^2 \text{ pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)}}$$

Feltnr.		År 2022 kr. pr. m ²	År 2023 kr. pr. m ²	År 2024 kr. pr. m ²
J	Årets resultat (før afdrag), gns. kr. pr. andels m ² de sidste 3 år	142	145	155

Forklaring på udregning af K1:

$$\frac{\text{Andelsværdi pr. balancedagen}}{\text{m}^2 \text{ pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)}}$$

Forklaring på udregning af K2:

$$\frac{(\text{Gældsforpl. - omsætningsaktiver}) \text{ pr. balancedagen}}{\text{m}^2 \text{ pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)}}$$

Feltnr.		kr. pr. m ²
K1	Andelsværdi	18.225
K2	+ (Gæld - omsætningsaktiver)	1.897
K3	Teknisk andelsværdi	20.122

Feltnr.	Sæt kryds	Ja	Nej
L1	Er der udarbejdet en plan for vedligeholdelse/renovering	☒	☐



Noter

14. Nøgleoplysninger (fortsat)

Forklaring på udregning:		Vedligeholdelse pr. år m ² ultimo året i alt (B6)		
Felt nr.		År 2022 kr. pr. m ²	År 2023 kr. pr. m ²	År 2024 kr. pr. m ²
M1	Vedligeholdelse, løbende	80	48	103
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	0	0	0
M3	Vedligeholdelse i alt	80	48	103

Forklaring på udregning:		(Regnskabsmæssig værdi af ejendom - Gældsforpligtelser i alt) på balancedagen * 100 Regnskabsmæssig værdi af ejendommen på balancedagen	
Felt nr.		%	
P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	90	

Forklaring på udregning:		Årets afdrag m ² pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)		
Felt nr.		År 2022 kr. pr. m ²	År 2023 kr. pr. m ²	År 2024 kr. pr. m ²
R	Årets afdrag pr. andels m ² de sidste 3 år	64	65	64

Supplerende nøgletal i øvrigt

Ud over de lovkrævede nøgleoplysninger ovenfor er der beregnet følgende nøgletal, der medvirker til at skabe det fornødne overblik over foreningens økonomiske udvikling. Der er taget udgangspunkt i værdierne pr. balancedagen.

	kr. pr. m ² andele (B1 + B2)	kr. pr. m ² i alt (B6)
Offentlig ejendomsvurdering	13.804	13.804
Valuarvurdering	22.886	22.886
Anskaffelsessum (kostpris)	10.811	10.811
Gældsforpligtelser fratrasket omsætningsaktiver	1.897	1.897
Foreslået andelsværdi	18.225	18.225
Reserver uden for andelsværdi	3.152	3.152
		kr. pr. m²
Boligafgift i gennemsnit pr. andelsboligm ² ultimo (H1)		531



Noter

14. Nøgleoplysninger (fortsat)

Omkostninger mv. i pct. af (omkostninger + finansielle poster, netto + afdrag):	%
Vedligeholdelsesomkostninger	17
Øvrige omkostninger	68
Finansielle poster, netto	4
Afdrag	11
	100
Boligafgift i pct. af samlede ejendomsindtægter	100

15. Oplysninger om støtte fra staten

Hæftelsesforhold

Foreningen har modtaget offentlige tilskud på kr. 18.720.896, som skal tilbagebetales ved foreningens ophør.

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Navnet er skjult

Administrator/dirigent

Serienummer: bb16b5d4-deb4-47e8-8fb7-808a743f07f1

IP: 185.141.xxx.xxx

2025-05-01 13:27:13 UTC



Lars Magnus Velbæk

Bestyrelsesformand

Serienummer: 7fa59631-0ae6-4d7f-9a5b-3e3e7469b11c

IP: 87.49.xxx.xxx

2025-05-01 14:06:52 UTC



Jørn Jensen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 2b83b3d5-a6fe-4d6b-b0be-7389b2b84e2e

IP: 2.104.xxx.xxx

2025-05-02 15:54:34 UTC



Bjarne Rostgaard Christensen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 9e0881b6-6409-4a6a-8a9a-762e6c2df8f0

IP: 104.28.xxx.xxx

2025-05-03 06:35:10 UTC



Peter Thestrup Jensen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 927230c0-7b44-4c19-905c-9351e39f49c1

IP: 2.104.xxx.xxx

2025-05-03 15:03:27 UTC



Eva Catarina Brandt

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 66db0996-70bf-43ee-afe7-5bfd380c2aa4

IP: 62.198.xxx.xxx

2025-05-07 15:06:55 UTC



Penneo dokumentnøgle: 0T443-KE14Q-U9HY9-X4OKQ-BNFLN-NGX6Z

Dette dokument er underskrevet digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De underskrevne data er valideret vha. den matematiske hashværdi af det originale dokument. Alle kryptografiske beviser er indlejret i denne PDF for validering i fremtiden.

Dette dokument er forseglet med et kvalificeret elektronisk segl med brug af certifikat og tidsstempel fra en kvalificeret tillidstjenesteudbyder.

Sådan kan du verificere, at dokumentet er originalt

Når du åbner dokumentet i Adobe Reader, kan du se, at det er certificeret af **Penneo A/S**. Dette beviser, at indholdet af dokumentet er uændret siden underskriftstidspunktet. Bevis for de individuelle underskrivernes digitale underskrifter er vedhæftet dokumentet.

Du kan verificere de kryptografiske beviser vha. Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringstjenester for digitale underskrifter.

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Brian Hansen

CHRISTENSEN KJÆRULFF STATSATORISERET
REVISIONSAKTIESELSKAB CVR: 15915641

Revisor

Serienummer: 6f9b2bd0-5b73-4fc4-add5-7f90d0ad72ee

IP: 172.225.xxx.xxx

2025-05-07 15:19:14 UTC



Brian Hansen

CHRISTENSEN KJÆRULFF STATSATORISERET
REVISIONSAKTIESELSKAB CVR: 15915641

Registreret revisor

Serienummer: 6f9b2bd0-5b73-4fc4-add5-7f90d0ad72ee

IP: 172.225.xxx.xxx

2025-05-07 15:19:14 UTC



Brian Hansen

CHRISTENSEN KJÆRULFF STATSATORISERET
REVISIONSAKTIESELSKAB CVR: 15915641

Statsautoriseret revisor

Serienummer: 6f9b2bd0-5b73-4fc4-add5-7f90d0ad72ee

IP: 172.225.xxx.xxx

2025-05-07 15:19:14 UTC



Penneo dokumentnøgle: 0T443-KE14Q-U9HY9-X4OKQ-BNFLN-NGX6Z

Dette dokument er underskrevet digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De underskrevne data er valideret vha. den matematiske hashværdi af det originale dokument. Alle kryptografiske beviser er indlejret i denne PDF for validering i fremtiden.

Dette dokument er forseglet med et kvalificeret elektronisk segl med brug af certifikat og tidsstempel fra en kvalificeret tillidstjenesteudbyder.

Sådan kan du verificere, at dokumentet er originalt

Når du åbner dokumentet i Adobe Reader, kan du se, at det er certificeret af **Penneo A/S**. Dette beviser, at indholdet af dokumentet er uændret siden underskriftstidspunktet. Bevis for de individuelle underskrivers digitale underskrifter er vedhæftet dokumentet.

Du kan verificere de kryptografiske beviser vha. Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringstjenester for digitale underskrifter.