

Andelsboligforeningen Storevang

Storevang 2-10, 3460 Birkerød
CVR-nr. 12 44 88 48

Årsrapport for 2024

Penneo dokumentnøgle: TZM7M-7WLNT-D42TJ-0CLKM-FP5EC-F3RVT

Andelsboligforeningsoplysninger m.v.	3
Bestyrelsespåtegning	4
Administratorpåtegning	5
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	6 - 8
Resultatopgørelse	9 - 10
Balance	11 - 12
Egenkapitalopgørelse	13
Noter	14 - 27

Andelsboligforeningen

Andelsboligforeningen Storevang
Storevang 2-10
3460 Birkerød
Matr.nr. Ravnsnæs By Birkerød 1a

Hjemsted: Rudersdal Kommune
CVR-nr.: 12 44 88 48
Regnskabsår: 01.01 - 31.12

Bestyrelse

Bodil Møllerup, formand
Hanne Spøer
Vibeke Stangegaard
Jørgen Bro Christiansen

Administrator

Skovgaard Alsig Advokater Advokatanpartsselskab
Overgaden Neden vandet 9A, 3. th.
1414 København K

Revision

Beierholm
Godkendt Revisionspartnerselskab

Advokat

Skovgaard Alsig Advokater Advokatanpartsselskab

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.24 - 31.12.24 for Andelsboligforeningen Storevang.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligloven samt andelsboligforeningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.24 og resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.24 - 31.12.24.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Birkerød, den 23. marts 2025

Bestyrelse

Bodil Møllerup
Formand

Hanne Spøer

Vibeke Stangegaard

Jørgen Bro Christiansen

Som administrator i Andelsboligforeningen Storevang skal vi hermed erklære, at vi har forestået administrationen af foreningen for regnskabsåret 01.01.24 - 31.12.24. Ud fra vores administration og føring af bogholderi for foreningen er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiviteter i regnskabsåret samt af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.24.

Birkerød, den 23. marts 2025

Administrator

Skovgaard Alsig Advokater Advokatanpartsselskab

Til medlemmerne i Andelsboligforeningen Storevang**Konklusion med forbehold**

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Storevang for regnskabsåret 01.01.24 - 31.12.24, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven, andelsboligloven samt andelsboligforeningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet, bortset fra indvirkningen af det forhold, der er beskrevet i afsnittet "Grundlag for konklusion med forbehold", giver et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.24 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.24 - 31.12.24 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligloven samt andelsboligforeningens vedtægter.

Grundlag for konklusion med forbehold

Foreningens ejendom er i balancen indregnet med t.kr. 23.500, offentlig ejendomsværdi. Det er vores opfattelse, at den offentlige ejendomsværdi ikke er udtryk for dagsværdien. Da der ikke er indhentet dagsværdiurdering har det ikke været muligt, at opgøre indvirkningen på årsregnskabet. Forbeholdet er tilsvarende gældende for ejendommens værdi 31. december 2023 og 1. januar 2023, hvor ejendommen tilsvarende er indregnet til offentlig ejendomsværdi.

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 med forbehold.

Fremhævelse af forhold vedrørende revisionen

Andelsboligforeningen har medtaget budgettal som sammenligningstal i resultatopgørelse og tilhørende noter. Disse budgettal har, som det også fremgår af resultatopgørelse og tilhørende noter, ikke været underlagt revision, hvorfor vi ikke udtrykker nogen sikkerhed herom.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligloven samt andelsboligforeningens 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.

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, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usik-

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

kerhed 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.

- 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.

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.

Køge, den 23. marts 2025

Beierholm

Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 89 54 68

Søren Deleuran Andersen

Statsaut. revisor
MNE-nr. mne24681

Note		Ikke revideret budget		Ikke revideret budget	
		2024	2024	2025	2023
		DKK	DKK	DKK	DKK
1	Boligafgift	1.016.277	1.017.000	1.024.649	996.350
3	Øvrige indtægter	8.400	0	4.000	1.098
	Indtægter i alt	1.024.677	1.017.000	1.028.649	997.448
4	Vedligeholdelse, løbende	-148.022	-135.000	-120.000	-154.900
5	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	0	-185.000	-85.000	0
6	Grundskyld og forsikringer	-329.517	-327.455	-351.000	-317.609
7	Forbrugsafgifter	-65.160	-73.000	-71.000	-58.365
8	Renholdelse	-12.906	-24.000	-24.000	-12.095
9	Administrationsomkostninger	-84.907	-85.500	-97.500	-82.610
10	Foreningsomkostninger	-87.363	-75.000	-70.500	-71.413
	Omkostninger i alt	-727.875	-904.955	-819.000	-696.992
	Resultat før finansielle poster	296.802	112.045	209.649	300.456
11	Finansielle indtægter	6.747	4.000	4.000	4.503
12	Finansielle omkostninger	-64.605	-65.000	-65.000	-64.047
	Finansielle poster i alt	-57.858	-61.000	-61.000	-59.544
	Årets resultat	238.944	51.045	148.649	240.912

Forslag til resultatdisponering

Overført til "Overført resultat":

Overført restandel af årets resultat	238.944	51.045	148.649	240.912
Overført til "Overført resultat" i alt	238.944	51.045	148.649	240.912
I alt	238.944	51.045	148.649	240.912

Note	Ikke revideret				
		budget	budget		
	2024	2024	2025	2023	
	DKK	DKK	DKK	DKK	
Likviditetsresultat					
	Årets resultat	238.944	51.045	148.649	240.912
5	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	0	185.000	85.000	0
	Likviditetsresultat før vedligeholdelse, genopretning og renovering	238.944	236.045	233.649	240.912
5	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	0	-185.000	-85.000	0
	Likviditetsresultat	238.944	51.045	148.649	240.912

AKTIVER		31.12.24	31.12.23
Note		DKK	DKK
	Ejendommen, matr.nr. Ravnsnæs By Birkerød 1a		
13	Ejendom	23.500.000	23.500.000
	Materielle anlægsaktiver i alt	23.500.000	23.500.000
	Anlægsaktiver i alt	23.500.000	23.500.000
	Tilgodehavende hos beboere	19.133	0
14	Andre tilgodehavender	33.509	25.174
15	Periodeafgrænsningsposter	100.308	6.280
	Tilgodehavender i alt	152.950	31.454
16	Likvide beholdninger	1.305.821	1.112.630
	Omsætningsaktiver i alt	1.458.771	1.144.084
	Aktiver i alt	24.958.771	24.644.084

PASSIVER

Note		31.12.24 DKK	31.12.23 DKK
	Indskudskapital	2.643.872	2.643.872
	Reserve for opskrivninger	10.177.835	10.177.835
	Overført resultat	305.133	4.125.375
	Egenkapital før andre reserver	13.126.840	16.947.082
	Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendommen	6.017.031	1.957.845
	Andre reserver i alt	6.017.031	1.957.845
	Egenkapital i alt	19.143.871	18.904.927
17	Gæld til realkreditinstitutter	5.720.000	5.720.000
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	5.720.000	5.720.000
18	Leverandører af varer og tjenesteydelser	94.900	19.157
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	94.900	19.157
	Gældsforpligtelser i alt	5.814.900	5.739.157
	Passiver i alt	24.958.771	24.644.084
19	Eventualforpligtelser		
20	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
21	Beregning af andelsværdi		
22	Lovkrævede nøgleoplysninger om foreningens økonomi og supplerende nøgletal		

Beløb i DKK	Indskuds- kapital	Reserve for opskriv- ninger	Overført resultat	Andelskrone (egenkapital uden værdiforringe reserver) i alt	Reserveret til imødegåelse af lse af ejendommen	Egenkapital i alt
Egenkapitalopgørelse for 01.01.23 - 31.12.23						
Saldo pr. 01.01.23	2.643.872	10.177.835	3.782.657	16.604.364	2.059.650	18.664.014
Regulering andre reserver	0	0	101.805	101.805	-101.805	0
Årets resultat	0	0	240.913	240.913	0	240.913
Saldo pr. 31.12.23	2.643.872	10.177.835	4.125.375	16.947.082	1.957.845	18.904.927
Egenkapitalopgørelse for 01.01.24 - 31.12.24						
Saldo pr. 01.01.24	2.643.872	10.177.835	4.125.375	16.947.082	1.957.845	18.904.927
Regulering andre reserver	0	0	-4.059.186	-4.059.186	4.059.186	0
Årets resultat	0	0	238.944	238.944	0	238.944
Saldo pr. 31.12.24	2.643.872	10.177.835	305.133	13.126.840	6.017.031	19.143.871

		Ikke revideret budget	Ikke revideret budget	
	2024	2024	2025	2023
	DKK	DKK	DKK	DKK

1. Boligafgift

Boligafgift - medlemmer (inkl. stigning 2% pr. 1 juni)	1.016.277	1.017.000	1.024.649	996.350
I alt	1.016.277	1.017.000	1.024.649	996.350

2. Antenneregnskab

Indbetalt af medlemmer	550	0	0	0
Verdens TV	-550	0	0	0
I alt	0	0	0	0

3. Øvrige indtægter

Øvrige indtægter	0	0	0	298
Interesseliste	8.400	0	4.000	800
I alt	8.400	0	4.000	1.098

4. Vedligeholdelse, løbende

Småanskaffelser	3.162	0	0	0
Tømrer	0	0	0	88.667
Blikkenslager og VVS	4.317	30.000	0	9.175
Kloak	5.938	5.000	0	1.500
Haveområdernes vedligeholdelse	71.931	0	0	55.558
Andre vedligeholdelsesomkostninger	26.749	0	0	0
Hækklipning/træbeskring	35.925	50.000	0	0
Budget	0	50.000	120.000	0
I alt	148.022	135.000	120.000	154.900

		Ikke revideret budget	Ikke revideret budget	
	2024	2024	2025	2023
	DKK	DKK	DKK	DKK

5. Vedligeholdelse, genopretning og renovering

Sydvendte gavl	0	0	50.000	0
Eskemosegårds Alle	0	0	15.000	0
Ragnvandsbrønd	0	0	10.000	0
Bryggersdøre	0	25.000	0	0
Port cykelskur	0	20.000	10.000	0
Robot græsslåmaskine	0	50.000	0	0
Ovn fælleshus	0	10.000	0	0
Møbler fælleshus	0	20.000	0	0
Fitness	0	8.000	0	0
Hegn 6c og d	0	37.000	0	0
Maling	0	15.000	0	0
I alt	0	185.000	85.000	0

6. Grundskyld og forsikringer

Grundskyld	280.455	280.455	296.000	272.817
Forsikringer	49.062	47.000	55.000	44.792
I alt	329.517	327.455	351.000	317.609

7. Forbrugsafgifter

Elforbrug fælleshus	4.687	5.000	7.000	3.742
Rottebekæmpelse	0	0	0	940
Renovation m.v.	54.951	55.000	51.000	49.789
Opvarmning af fælleshus, gas	5.522	13.000	13.000	3.894
I alt	65.160	73.000	71.000	58.365

		Ikke revideret budget	Ikke revideret budget	
	2024	2024	2025	2023
	DKK	DKK	DKK	DKK

8. Renholdelse

Rengøring af fælleshus	12.564	14.000	14.000	11.866
Snerydning	342	10.000	10.000	229
I alt	12.906	24.000	24.000	12.095

9. Administrationsomkostninger

Kopiering og kontorartikler	3.197	3.500	3.500	2.030
Møder og generalforsamling	3.678	2.000	10.000	1.196
Administrationshonorar	47.422	52.000	52.000	49.394
Revision og regnskabsmæssig assistance	16.200	19.000	17.500	15.400
Advokathonorar	0	0	0	5.250
Gebyrer m.v	8.410	5.500	8.500	5.840
Andre administrationsomkostninger	6.000	3.500	6.000	3.500
I alt	84.907	85.500	97.500	82.610

10. Foreningsomkostninger

ABF kontigent	3.718	4.000	4.000	3.368
Gasfyr-abonnement	25.343	20.000	25.000	20.000
Gadelys-abonnement	13.256	21.000	21.000	19.640
Hjemmesde/internet	2.588	2.500	6.000	2.283
Diverse (hvidevarer fælleshus)	14.225	0	0	16.560
Diverse udgifter fælleshus	16.538	21.000	5.000	1.166
Gaver	3.957	2.500	2.500	6.217
Fællesarrangementer	3.089	4.000	4.000	2.179
Øvrige omkostninger, annoncering	4.595	0	0	0
Øvrige omkostninger	54	0	3.000	0
I alt	87.363	75.000	70.500	71.413

		Ikke revideret budget	Ikke revideret budget	
	2024	2024	2025	2023
	DKK	DKK	DKK	DKK

11. Finansielle indtægter

Renter, bankkonto	6.747	4.000	4.000	4.503
I alt	6.747	4.000	4.000	4.503

12. Finansielle omkostninger

Prioritetsrenter og bidrag	64.605	65.000	65.000	64.047
I alt	64.605	65.000	65.000	64.047

		31.12.24 DKK	31.12.23 DKK
--	--	-----------------	-----------------

13. Ejendom

Kostpris pr. 01.01	13.322.165	13.322.165
Kostpris pr. 31.12.24	13.322.165	13.322.165
Opskrivninger pr. 01.01	10.177.835	10.177.835
Opskrivninger pr. 31.12.24	10.177.835	10.177.835
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.24	23.500.000	23.500.000
Den offentlige ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2022 udgør	23.500.000	23.500.000

Den offentlige ejendomsvurdering er f l som over for rente- og konjunkturudsving, da ejendommens værdi bestemmes af markedsudviklingen p ejendomsmarkedet, og p virkes af rente- og konjunkturudsving som f lge af samfunds konomiens generelle udvikling.

Ejendommen er opgjort til seneste foreliggende offentlig vurdering pr. 1. oktober 2012 kr. 23.500.000.

Det er den 23. februar 2021 vedtaget at den offentlige vurdering ikke opdateres. Der kan derfor forekomme konjunkturudsving mv., der endnu ikke er kommet til udtryk i den seneste offentlige ejendomsvurdering..

Anvendelse af den offentlige ejendomsvurdering som indikator for dagsvrdi indebærer dermed et større element af regnskabsmæssigt skøn, og medfører derfor større usikkerhed for dagsvrdien end ved anvendelse af eksempelvis en valuarvurdering af ejendommen pr. balancedagen.

Som følge heraf anbefales det eventuelle lånere at foretage en selvstændig vurdering af ejendommens aktuelle dagsvrdi til brug for bedømmelsen af ejendommens aktuelle beløningsvrdi. Den indregnede dagsvrdi kan derfor ikke anvendes som et selvstændigt grundlag for ejendommens aktuelle beløningsvrdi.

	31.12.24 DKK	31.12.23 DKK
14. Andre tilgodehavender		
Afholdte udgifter til vand	33.509	25.174
Vandregnskab i alt	33.509	25.174
I alt	33.509	25.174
15. Periodeafgrænsningsposter		
Forudbetalt ABF kontingent	2.723	2.610
Forudbetalt gasfyraabonnement	20.000	0
Forudbetalt forsikring	52.162	3.670
Forudbetalt renovation 1. halvår 2025	25.423	0
I alt	100.308	6.280

16. Likvide beholdninger

Beløb i DKK	Indestående 31.12.24	Indestående 31.12.23
Danske Bank nr. 4816089360	750.000	0
Danske Bank nr. 4816066964	150.170	608.264
Danske Bank nr. 4816080495	405.651	504.366
I alt	1.305.821	1.112.630

17. Gæld til kreditinstitutter

Beløb i DKK	Hovedstol	Kurs	Rest-løbetid	Rente % p.a.	Renter og bidrag 2024	Betalte afdrag i året	Kursværdi 31.12.24	Regnskabs-mæssig værdi 31.12.24
Realkredit Danmark lån 004 FlexLife lån. Lånet er afdragsfrit i hele løbetiden. Lånet er inkvertibelt, Kurs 94,71 pr. 31. december 2024. Næste rentetilpasning er 1. april 2029.								
	5.720.000	94,71	24 år	0,6818%	64.605	0	5.347.639	5.720.000
Gæld til realkreditinstitutter i alt					64.605	0	5.347.639	5.720.000

Beløb i DKK	Regnskabs-mæssig værdi 31.12.24	Kortfristet gæld	Langfristet gæld	Restgæld efter 5 år
Fordeling mellem langfristet og kortfristet gæld:				
Gæld til realkreditinstitutter	5.720.000	0	5.720.000	5.720.000
I alt	5.720.000	0	5.720.000	5.720.000

	31.12.24 DKK	31.12.23 DKK
18. Leverandører af varer og tjenesteydelser		
Revision	16.200	15.400
Kreditor	78.700	3.757
I alt	94.900	19.157

19. Eventualforpligtelser*Modtaget støtte til etablering af andelsboligforeningen*

Foreningen har modtaget støtte fra staten til etablering af andelsboligforeningen.

Efter § 160 k i lov om almene boliger m.v. kan t.DKK 4.795 kræves tilbagebetalt ved salg af andelsboligforeningens ejendom eller ved sammenlægning med en anden andelsboligforening.

20. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Der er tinglyst realkreditpantebreve, der giver pant i foreningens ejendom. Realkreditpantebrevene ligger til sikkerhed for realkreditforeningen for prioritetsgæld med oprindelig hovedstol t.DKK 5.720.

Der er på grunde og bygninger lyst ejerpantebrev på i alt 13.000 t.kr. som er til foreningens disposition.

Foreningen har ikke stillet garanti for andelshavernes køb af andele.

21. Beregning af andelsværdi

Bestyrelsen foreslår følgende værdiansættelse i henhold til andelsboligloven § 5, stk. 2, litra c, (offentlig ejendomsvurdering) samt vedtægternes § 14:

	31.12.24 DKK
Foreningens egenkapital før andre reserver	13.126.840
Ejendommen, regnskabsmæssig værdi	-23.500.000
Ejendommen, offentlig ejendomsvurdering	28.692.974
Prioritetsgæld, regnskabsmæssig værdi	5.720.000
Prioritetsgæld, kursværdi	-5.347.639
Korrektioner i henhold til andelsboligloven i alt	5.565.335
Samlet andelsværdi	18.692.175
Den samlede indskudskapital udgør i alt	2.643.872
Værdi pr. indskudt andelskrone	7,07
Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning (vedtaget på generalforsamlingen d. 26. april 2024)	6,62

Ejendommen til den senest kendte offentlige vurdering kr. 23.500.000 med tillæg af ændring i nettoprisindekset for perioden okt. 2012 - okt. 2024, kr. 5.192.974, udgør i alt kr. 28.692.974.

22. Lovkrævede nøgleoplysninger om foreningens økonomi og supplerende nøgletal

Lovkrævede nøgleoplysninger om foreningens økonomi

Nøgleoplysninger om foreningens økonomi, jf. bekendtgørelse om oplysningspligt ved salg af andelsboliger, § 3 (bilag 1):

		Antal	BBR-areal, kvm		
		31.12.24	31.12.24	31.12.23	31.12.22
B1	Andelsboliger	15	1.238	1.238	1.238
B2	Erhvervsandele	0	0	0	0
B3	Boliglejemål	0	0	0	0
B4	Erhvervslejemål	1	108	108	108
B5	Øvrige lejemål (kældre, garager m.v.)	0	0	0	0
B6	Andelsboliger i alt	16	1.346	1.346	1.346

C1 Benyttet fordelingstal ved opgørelse af andelskroneværdien:
Det oprindelige indskud

C2 Benyttet fordelingstal ved opgørelse af boligafgift:
Det oprindelige indskud

C3 Hvis andet, beskrives fordelingsnøglen her:

D1 Foreningens stiftelsesår:
1989.

D2 Ejendommens opførelsesår:
1989.

Ja Nej

E1 Hæfter andelshaverne for mere end deres indskud? X

E2 Hvis ja, beskriv hvilken hæftelse der er i foreningen:

F1 Anvendt vurderingsprincip for foreningens ejendom til beregning af andelsværdien:
Offentlig vurdering.

Ja Nej

F1A Er vurderingen fastholdt fra før 1. juli 2020? X

22. Lovkrævede nøgleoplysninger om foreningens økonomi og supplerende nøgletal - fortsat -

		DKK pr. kvm	
		31.12.24	31.12.23
		31.12.24	31.12.23
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	23.500.000	23.500.000
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	6.017.031	1.957.845
		31.12.24	31.12.23
F4	Generalforsamlingsbestemte reserver i procent af ejendomsværdi	26	8
P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi):		
	Ejendommens regnskabsmæssige værdi (jf. balancen) – gældsforpligtelser i alt (jf. balancen) divideret med ejendommens regnskabsmæssige værdi (jf. balancen) x 100%	75	76
		Ja	Nej
G1	Har foreningen modtaget offentlige 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
		Ultimomånedens indtægt (uden fradrag for tomgang, tab m.v.) * 12 måneder	DKK pr. andelskvm pr. år
		2024	2023
		2024	2023
Indtægtsart:			
H1	Boligafgift	85.387	83.713
H2	Erhvervslejeindtægter	0	0
H3	Boliglejeindtægter	0	0

22. Lovkrævede nøgleoplysninger om foreningens økonomi og supplerende nøgletal - fortsat -

		DKK pr. andelskvm	
Beløb i DKK		31.12.24	31.12.23
Værdier på balancedagen/andelsboligernes areal på balancedagen (B1 + B2):			
K1	Andelsværdi	15.099	14.138
K2	Gældsforpligtelser – omsætningsaktiver	3.519	3.712
K3	Teknisk andelsværdi (K1 + K2)	18.618	17.850

		DKK pr. andelskvm		
Beløb i DKK		2024	2023	2022
Værdier for regnskabsåret/andelsboligernes areal på balancedagen (B1+B2):				
J	Årets resultat	193	195	145
R	Årets afdrag	0	0	0

		DKK pr. kvm		
Beløb i DKK		2024	2023	2022
Vedligeholdelse/ejendommens samlede areal på balancedagen (B6):				
M1	Vedligeholdelse, løbende	110	115	97
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	0	0	60
M3	Vedligeholdelse i alt	110	115	157

23. Anvendt regnskabspraksis

GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med bestemmelserne i årsregnskabsloven for regnskabsklasse A, andelsboligloven samt foreningens vedtægter.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående år.

RESULTATOPGØRELSEN

Opstillingsform

Resultatopgørelsen er opstillet, så denne bedst viser foreningens 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.

Boligafgifter, lejeindtægter m.v.

Boligafgifter og lejeindtægter, der vedrører regnskabsperioden, er indtægtsført i resultatopgørelsen.

Omkostninger

Omkostninger, der vedrører regnskabsperioden, indgår i resultatopgørelsen.

Finansielle poster

Under finansielle poster indregnes renteindtægter og renteomkostninger.

Resultatdisponering

Under resultatdisponering indgår bestyrelsens forslag til disponering af regnskabsperiodens resultat, herunder eventuelle forslag om overførsel til "Andre reserver", f.eks. reservation af beløb til dækning af fremtidige vedligeholdelsesomkostninger på foreningens ejendom. Forslag om overførsel af beløb til "Overført resultat m.v." er alene specificeret af hensyn til at kunne vurdere, hvorvidt den opkrævede boligafgift er tilstrækkelig til at dække betalte prioritetsafdrag med fradrag af ikke likvide omkostninger (regnskabsmæssige afskrivninger, amortisering af kurstab, indeksregulering vedrørende indekslån m.v.).

23. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -**BALANCEN****Ejendom**

Ejendommen måles i balancen til kostpris med fradrag af eventuelle nedskrivninger. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil ejendommen er klar til brug, samt efterfølgende forbedringer. Der afskrives ikke på ejendommen.

Hvis der er indikationer på, at ejendommen er faldet i værdi, udarbejdes en nedskrivningstest. Ejendommen nedskrives til genindvindingsværdi, som er den højeste værdi af forventet nettosalgspris og en beregnet kapitalværdi.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til nominel værdi med fradrag for skønnede tabsriskici efter en individuel vurdering.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, der er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti samt kontante beholdninger.

Egenkapital

Egenkapital i alt udgøres af egenkapital (andelskroneværdi) med tillæg af andre reserver.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet.

Prioritetsgæld måles til nominel værdi (restgæld).

Øvrige gældsforpligtelser måles til nominel værdi (restgæld).

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.”

Jacob Glistrup

Skovgaard Alsig Advokater Advokatanpartsselskab CVR: 38664336

Advokat

På vegne af: Skovgaard Alsig Advokater

Serienummer: 8524164c-24c0-49b4-acb7-89a42258fea2

IP: 81.7.xxx.xxx

2025-06-03 10:00:22 UTC



Hanne Spøer

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Storevang

Serienummer: b3a33878-2920-43b0-b83b-a693af8e99d4

IP: 87.49.xxx.xxx

2025-06-03 10:13:30 UTC



Bodil Mellerup

Bestyrelsesformand

På vegne af: A/B Storevang

Serienummer: fe0f0d44-98eb-44de-8829-627120fa9a15

IP: 80.62.xxx.xxx

2025-06-04 05:48:47 UTC



Jørgen Bro Christiansen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Storevang

Serienummer: 80733dd2-0376-4055-9bd0-be52e91b327d

IP: 80.62.xxx.xxx

2025-06-04 06:38:07 UTC



Vibeke Stangegaard

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Storevang

Serienummer: 5c5e7b86-d3c0-4d6c-8a2a-2816093f69fd

IP: 212.27.xxx.xxx

2025-06-06 09:23:24 UTC



Søren Deleuran Andersen

Beierholm Godkendt Revisionspartnerselskab CVR: 32895468

Statsautoriseret revisor

På vegne af: Beierholm Revision

Serienummer: d5ee2aaa-a2a1-46ec-a092-1a3f654d80c4

IP: 212.98.xxx.xxx

2025-06-08 12:03:28 UTC



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. For mere information om Penneos kvalificerede tillidstjenester, se <https://eutl.penneo.com>.

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.