

*ABF Enghøj
Engskovgård 6-46
8541 Skødstrup*

*ÅRSRAPPORT
1. januar 2024 - 31. december 2024*

(33. Regnskabsår)

Godkendt på andelsboligforeningens ordinære generalforsamling, den / 2025

dirigent



INDHOLDSFORTEGNELSE

Påtegninger

Ledelsespåtegning	3
Administratorerklæring	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	5

Ledelsesberetning mv.

Foreningsoplysninger	8
Ledelsesberetning	9

Årsregnskab 1. januar - 31. december 2024

Anvendt regnskabspraksis	10
Resultatopgørelse	13
Balance, aktiver	14
Balance, passiver	15
Egenkapitalopgørelse.....	16
Noter.....	17
Nøgleoplysninger for ABF Enghøj.....	23



ABF Enghøj

LEDELSESPÅTEGNING

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar til 31. december 2024 for ABF Enghøj.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligloven og foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2024 samt af foreningens aktiviteter for perioden 1. januar til 31. december 2024.

Ledelsesberetningen indeholder efter vores opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Skødstrup, den 18. marts 2025

Bestyrelse

Maria Kehlet Brockhoff
Formand

Anders Valentin Bager

Jesper Krarup Andreasen

Malene Lembcke Petersen



ABF Enghøj

ADMINISTRATORERKLÆRING

Som administrator for andelsboligforeningen har vi forestået administrationen af foreningen i perioden 1. januar til 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.

Skødstrup, den 18. marts 2025

Administrator

Charlotte Louise Lundgaard
Laros A/S



ABF Enghøj

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til medlemmerne i ABF Enghøj.

Revisionspåtegning på årsregnskabet

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for ABF Enghøj for perioden 1. januar - 31. december 2024, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven, andelsboligloven og foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2024 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for perioden 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 foreningen i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code.

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

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 foreningens 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 foreningen, 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. Fejlinformation 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 regnskabsbrugere træffer på grundlag af årsregnskabet.



DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

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 foreningens 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 usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om foreningens 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 foreningen 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.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.



ABF Enghøj

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Viby J, den 18. marts 2025

Revision 2 A/S
registrerede revisorer
CVR-nr.: 16968137

Irene Madsen
Registreret revisor
mne1616



ABF Enghøj

FORENINGSOPLYSNINGER

Foreningen

ABF Enghøj
Engskovgård 6-46
8541 Skødstrup

CVR-nr: 29 64 41 28
Kommune: Aarhus
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

Bestyrelse

Maria Kehlet Brockhoff, formand
Anders Valentin Bager
Jesper Krarup Andreasen
Malene Lembcke Petersen

Pengeinstitut

Danske Bank, Erhverv Aarhus
Jægergårdsgade 101B
8000 Aarhus C

Revisor

Revision 2 A/S
registrerede revisorer
Skanderborgvej 234B
8260 Viby J



ABF Enghøj

LEDELSESBERETNING

Foreningens væsentligste aktivitet

Foreningens hovedaktivitet er at erhverve, eje og administrere foreningens ejendom.

Usædvanlige forhold

Der er ingen usædvanlige forhold vedrørende årsrapporten for 2024.

Udviklingen i foreningens aktiviteter og økonomiske forhold

Foreningen har fortsat sine normale driftsaktiviteter. Der har ikke været enkeltstående begivenheder i regnskabsåret, som er af så væsentlig karakter, at det kræver omtale i ledelsesberetningen.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

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



ABF Enghøj

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

GENERELT

Årsrapporten for ABF Enghøj er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, med tilvalg af enkelte bestemmelser fra regnskabsklasse B og C, andelsboligloven samt foreningens vedtægter.

Formålet med årsrapporten er at give et retvisende billede af foreningens aktiviteter for regnskabsperioden, og vise, om den budgetterede og hos medlemmerne opkrævede boligafgift er tilstrækkelig.

Endvidere er formålet at give de krævede nøgleoplysninger, oplysning om andelenes værdi og oplysninger om tilbagebetalingspligt vedrørende modtaget støtte.

Ændring i anvendt regnskabspraksis

Anvendt regnskabspraksis er ændret på følgende områder:

Foreningens ejendom indregnes til kostpris på balancedagen. Hidtil er ejendommen indregnet til dagsværdi.

Ændringen i anvendt regnskabspraksis sker med henvisning til reglerne om fastholdt værdi jf. andelsboliglovens §5, stk. 3.

Ændringen indebærer et fald i balancen og egenkapitalen pr. 31. december 2024 på kr.19.131.079.

Sammenligningstal er tilpasset den ændrede regnskabspraksis i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Praksis for øvrige områder er ikke ændret.

Årsrapporten aflægges i danske kroner.

RESULTATOPGØRELSEN

Opstillingsform

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

Indtægter

Boligafgift vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Indtægter fra vaskeri, fælleshus m.v. indtægtsføres løbende. Disse indtægter er ikke nødvendigvis periodiseret fuldt ud i perioden.

Omkostninger

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

Finansielle poster

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

Finansielle omkostninger består af renteomkostninger og bidrag vedrørende prioritetsgæld, amortiserede kurstab og låneomkostninger (prioritetsgæld), samt negative renter af indestående i pengeinstitutter.



ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Forslag til resultatdisponering

Under resultatdisponering indgår bestyrelsens forslag til, hvordan regnskabsperiodens resultat skal anvendes, herunder eventuelle forslag om at reservere beløb til fremtidig vedligeholdelse på foreningens ejendom. Det fremgår også, hvis der i årets løb er anvendt og omkostningsført beløb, der i tidligere år er reserveret til vedligeholdelse på foreningens ejendom.

Likviditetsresultat

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

BALANCEN**Materielle anlægsaktiver**

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

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

Der afskrives ikke på foreningens ejendom.

Tilgodehavender

Tilgodehavender værdiansættes til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger består af indestående i pengeinstitut.

Egenkapital

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

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

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

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



ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Prioritetsgæld

Prioritetsgæld indregnes ved lånoptagelsen til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder værdiansættes prioritetsgælden til amortiseret kostpris, svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente. Forskellen mellem det modtagne provenu og prioritetsgældens nominelle værdi ved lånoptagelsen, indregnes dermed i resultatopgørelsen over lånets løbetid.

For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld, der opgøres som det modtagne provenu ved lånoptagelsen, reduceret med afdrag og korrigeret for en over afdragstiden foretagen amortisering af lånets kurstab og låneomkostninger på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser

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

Eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelser

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

Nøgleoplysninger

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

Andelsværdi

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

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

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

Ejendommen er i årsregnskabs balance værdiansat til kostpris. I andelskroneberegningen er ejendommens værdi korrigeret til kontant handelsværdi, jf. fastholdt valuarvurdering.



ABF Enghøj

RESULTATOPGØRELSE
1. JANUAR - 31. DECEMBER 2024

	2024	2023
1 Indtægter, andelshavere.....	1.240.333	1.208.229
2 Vaskeriindtægter	7.570	6.003
3 Øvrige indtægter	0	2.390
Indtægter i alt.....	1.247.903	1.216.622
4 Ejendomsskat og forsikringer	(213.487)	(185.302)
5 Forbrugsafgifter	(148.775)	(118.461)
6 Vedligeholdelse, løbende	(79.113)	(345.426)
7 Vedligeholdelse, genopretning og renovering	0	(55.928)
8 Administrationsomkostninger	(48.616)	(35.698)
9 Øvrige foreningsomkostninger	(35.298)	(39.626)
Omkostninger i alt.....	(525.289)	(780.441)
Resultat før finansielle poster	722.614	436.181
10 Finansielle indtægter	9.916	1.501
11 Finansieringsomkostninger	(293.401)	(183.184)
Finansiering i alt	(283.485)	(181.683)
Årets resultat	439.129	254.498
Forslag til resultatdisponering:		
Indtægtsført hensættelse.....	0	(300.000)
Overført til "Overført resultat m.v.":		
Overført restandel af årets resultat.....	439.129	554.498
Resultatdisponering i alt.....	439.129	254.498
Likviditetsresultat:		
Årets resultat	439.129	254.498
Betalte prioritetsafdrag	(267.990)	(266.146)
Likviditetsresultat i alt.....	171.139	(11.648)



ABF Enghøj

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2024
AKTIVER

	2024	2023
12 Ejendommen, matr. nr. 10bt, Skødstrup by, Skødstrup Anskaffelsessum (kostpris)	19.018.921	19.018.921
Materielle anlægsaktiver i alt	19.018.921	19.018.921
Anlægsaktiver	19.018.921	19.018.921
13 Periodeafgrænsningsposter	58.507	57.206
Tilgodehavender i alt	58.507	57.206
14 Likvide beholdninger	887.247	737.392
Omsætningsaktiver	945.754	794.598
AKTIVER	19.964.675	19.813.519



ABF Enghøj

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2024
PASSIVER

	2024	2023
Andelsindskud	3.581.500	3.581.500
Overført resultat m.v.	(6.130.506)	(6.549.688)
	(2.549.006)	(2.968.188)
Andre reserver (jf. forslag til generalforsamlingsbeslutning)		
Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom	6.105.831	6.085.883
Reserveret til vedligeholdelse af ejendom	200.000	200.000
Andre reserver i alt	6.305.831	6.285.883
Egenkapital	3.756.825	3.317.695
15 Prioritetsgæld	15.911.920	16.181.768
Langfristede gældsforpligtelser i alt	15.911.920	16.181.768
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser	269.848	267.991
16 Leverandører af varer og tjenesteydelser	22.500	27.100
17 Øvrig anden gæld	3.582	18.965
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	295.930	314.056
Gældsforpligtelser	16.207.850	16.495.824
PASSIVER	19.964.675	19.813.519
18 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.		
19 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
20 Beregning af andelsværdi		



ABF Enghøj

EGENKAPITALOPGØRELSE

	2024	2023
Andelsindskud		
Saldo primo	3.581.500	3.581.500
Andelsindskud	3.581.500	3.581.500
Reserve for opskrivning af foreningens ejendom		
Saldo primo	0	19.131.079
Årets tilbageførsel af opskrivning	0	(19.131.079)
Overført resultat m.v.		
Overført overskud eller tab, primo	(6.549.687)	(7.435.362)
Overført til andre reserver	(19.948)	0
Overført fra andre reserver	0	331.176
Rest årets resultat	439.129	554.498
Overført resultat m.v.	(6.130.506)	(6.549.688)
Egenkapital før andre reserver	(2.549.006)	(2.968.188)
Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom		
Saldo primo	6.085.883	6.417.059
Årets tilgang	19.948	0
Årets afgang	0	(331.176)
Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom	6.105.831	6.085.883
Reserveret til vedligeholdelse af ejendom		
Saldo primo	200.000	500.000
Årets afgang	0	(300.000)
Reserveret til vedligeholdelse af ejendom	200.000	200.000
EGENKAPITAL	3.756.825	3.317.695



ABF Enghøj

NOTER

	2024	2023
1 Indtægter, andelshavere		
Boligaft.....	1.240.333	1.208.229
Indtægter, andelshavere i alt.....	1.240.333	1.208.229
2 Vaskeriindtægter		
Vaskeriindtægter	7.570	6.003
Vaskeriindtægter i alt	7.570	6.003
3 Øvrige indtægter		
Gebyr ved salg	0	2.390
Øvrige indtægter i alt	0	2.390
4 Ejendomsskat og forsikringer		
Ejendomsskat	148.963	150.677
Forsikring	64.524	34.625
Ejendomsskat og forsikringer i alt	213.487	185.302
5 Forbrugsafgifter		
Renovation	87.366	57.260
El, vand og varme	31.085	31.924
Antenne	30.324	29.277
Forbrugsafgifter i alt	148.775	118.461

This document has esignatur Agreement-ID: fd11d5QmPxJ252422144



NOTER

	2024	2023
6 Vedligeholdelse, løbende		
Ren- og vedligeholdelse	0	23.537
Haveudgifter	17.507	30.200
Låseservice	2.154	1.265
Maler.....	1.240	0
Elektriker.....	2.586	0
Kloakarbejde.....	1.815	0
Småanskaffelser	20.383	29.943
Tømrer	10.131	22.388
Murer	9.500	84.910
VVS.....	3.984	98.795
Fugning.....	0	38.249
Drift af fælleshus.....	9.813	16.139
Vedligeholdelse, løbende i alt	79.113	345.426
7 Vedligeholdelse, genopretning og renovering		
Nedbrydning af mur	0	55.928
Vedligeholdelse, genopretning og renovering i alt.....	0	55.928
8 Administrationsomkostninger		
Kontorartikler/tryksager	65	0
EDB-udgifter	2.601	1.448
Revisorhonorar	24.900	27.250
Skyldig revision, regulering	(4.500)	7.000
Administrationshonorar.....	21.875	0
Øvrige honorar.....	3.675	0
Administrationsomkostninger i alt	48.616	35.698
9 Øvrige foreningsomkostninger		
Mødeudgifter m.v.....	632	1.459
Arbejdsdage, forplejning.....	4.192	3.441
Arrangementer, forplejning	12.414	19.266
Kontingent Grundejerforening	12.400	10.000
Kontingenter ABF	5.660	5.460
Øvrige foreningsomkostninger i alt.....	35.298	39.626



ABF Enghøj

NOTER

	2024	2023
10 Finansielle indtægter		
Renter, pengeinstitutter	9.916	1.501
Finansielle indtægter i alt	9.916	1.501
11 Finansieringsomkostninger		
Husleje- og bankgebyr.....	5.576	7.242
Prioritetsrenter, kreditforeninger	287.825	175.942
Finansieringsomkostninger i alt	293.401	183.184
12 Ejendommen, matr. nr. 10bt, Skødstrup by, Skødstrup Anskaffelsessum (kostpris)		
Kostpris, primo.....	19.018.921	19.018.921
Kostpris i alt	19.018.921	19.018.921
Opskrivninger, primo	0	19.131.079
Afgang i årets løb	0	(19.131.079)
Opskrivninger i alt	0	0
Ejendommen, matr. nr. 10bt, Skødstrup by, Skødstrup Anskaffelsessum (kostpris) i alt	19.018.921	19.018.921
13 Periodeafgrænsningsposter		
Periodeafgrænsningsposter	58.507	57.206
Periodeafgrænsningsposter i alt	58.507	57.206
14 Likvide beholdninger		
Vaskekaske	0	753
Danske netopsparing erhverv, 3629757880	610.664	400.748
Danske business 4806222720	276.583	335.891
Likvide beholdninger i alt	887.247	737.392

This document has esignatur Agreement-ID: fd11d5QmPxJ252422144



ABF Enghøj

NOTER

	2024	2023
15 Prioritetsgæld		
*Realkredit Danmark, opr. 4.342.000, flexlån F10, 0,2349% (afdragsfrit indtil udløb)	4.342.000	4.342.000
**Realkredit Danmark, opr. 4.342.000, flexlån F2, 3,2321% (afdragsfrit indtil udløb)	4.342.000	4.342.000
***Realkredit Danmark, opr. 8.690.000, kontantlån, 0,6912 %	7.497.768	7.765.759
Overført til kortfristede gældsforpligtelser	(269.848)	(267.991)
Prioritetsgæld i alt	15.911.920	16.181.768
Kursværdien andrager pr. 31/12 2024 kr. 14.211.830		
*Opr. 4.342.000 - restløbetid 24 år 3 mdr. - bidragssats 0,75% - næste rentetilpasning 1/4 2029		
**Opr. 4.342.000 - restløbetid 24 år 3 mdr. - bidragssats 0,75% - næste rentetilpasning 1/4 2026		
***Opr. 8.690.000 - restløbetid 25 år 6 mdr. - bidragssats 0,75%		
16 Leverandører af varer og tjenesteydelser		
Revisorhonorar	22.500	27.100
Leverandører af varer og tjenesteydelser i alt	22.500	27.100
17 Øvrig anden gæld		
Andre skyldige omkostninger	3.582	3.965
Mellemregning ved salg af andele.....	0	15.000
Øvrig anden gæld i alt.....	3.582	18.965

18 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.

Foreningen har modtaget støtte fra staten (og/eller kommunen) til etablering af andelsboligforeningen. Af denne støtte kan kr. 12.018.962 jf. § 160 k i lov om almene boliger, kræves tilbagebetalt ved salg af andelsboligforeningens ejendom eller ved sammenlægning med en anden andelsboligforening.

Herudover er der ingen eventualforpligtelser m.v



NOTER

2024

2023

19 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Der er deponeret ejerpantebrev opr. kr. 6.507.000 til sikkerhed for bankgæld. Foreningen har pr. 31. december 2024 ikke gæld til banker.

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut, kr. 16.181.768 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31.12.2024 udgør kr. 19.018.921.

Herudover er der ingen pantsætninger eller sikkerhedsstillelser.

20 Beregning af andelsværdi

Bestyrelsen foreslår nedenstående værdiansættelse i henhold til andelsboligforeningslovens § 5, stk. 2 litra b (kontant handelsværdi) samt foreningens vedtægter:

Andelshaverindskuddet hidrører fra 20 andelshavere, som i alt har indskudt kr. 3.581.500.

Ved beregning af andelsværdien er ejendommen medtaget til den kontante handelsværdi, jf. valuarvurdering af 19. januar 2020 på kr. 40.000.000

Den fastsatte andelsværdi er fastsat på baggrund af en fastholdt vurdering, fastsat af en valuar forud for den 1. juli 2020, og vurderingen er gyldig den 1. juli 2020.

Værdien af andelskronen andrager pr. 31. december 2024 kr. **5,70** (afrundet), hvilket beløb fremkommer ud fra de efterfølgende beregninger.

Andelshaverindskud	3.581.500	
Egenkapital før andre reserver, jfr. foran	-2.549.006	
Korrektioner i henhold til andelsboligforeningsloven:		
Ejendommen, valuarvurdering af 19/1 2020 (fastholdt)	40.000.000	
Ejendommen indregnet i regnskab, (anskaffelsessum)	-19.018.921	20.981.079
Prioritetsgæld, regnskabsmæssig værdi	16.181.768	
Prioritetsgæld, kursværdi	-14.211.830	1.969.938
Korrigeret egenkapital herefter		20.402.011

Værdi pr. oprindeligt indbetalt andelskrone $20.402.011 / 3.581.500 = 5,6965$ (s.å. 5,6965)



ABF Enghøj

NOTER

2024

2023

Andelsværdien for de enkelte andelsboliger vil således efter dette princip maksimalt andrage:

	Antal	Oprindeligt andelshaver- indskud	Maksimal andelsværdi pr. 31/12 2024	*Vedtaget andelsværdi årsrapport 2023
Andelsbolig 72 m ²	5	135.720	773.129	773.129
Andelsbolig 99 m ²	10	186.615	1.063.052	1.063.052
Andelsbolig 110 m ²	5	207.350	1.181.169	1.181.169
	-----	-----	-----	-----

*Vedtaget andelskrone 5,69 jf. generalforsamling den 14. april 2024

Opmærksomheden henledes her på, at der ved overdragelse ikke må kræves en højere pris for andelen end den, der følger af formueberegningen skitseret i vedtægterne. Der er altså tale om et maksimalprissystem.

Hvis der i tidsrummet mellem 2 ordinære generalforsamlinger fremkommer oplysninger om forhold af væsentlig negativ betydning for fastsættelse af andelens værdi, skal der udarbejdes en ny beregning. Sådanne negative forhold kan være fald i ejendomsværdien, negativ kursudvikling i prioritetsgæld og renteswap, kurstab ved låneoptagelse samt forringelse af formuen som følge af vedligeholdelses- og genopretningsarbejder.

Vi skal endvidere henlede opmærksomheden på, at de enkelte andelshavere herudover ved salg kan opnå et beløb svarende til de af vedkommende dokumenterede afholdte forbedringsudgifter opgjort efter de af andelsboligforeningen sædvanligt benyttede retningslinjer.

Som følge heraf skal vi meget anbefale de enkelte andelshavere at føre regnskab med de afholdte udgifter hertil.



ABF Enghøj

NOTER

Oplysninger i skemaet er udfyldt pr.		31.12.2024			
1 Grundlæggende oplysninger om andelsboligforeningen					
Oplysningerne i afsnit 1-3 samt P og R i afsnit 4 er udfyldt pr.		31.12.2024			
Låneoplysninger i afsnit 4 (undtagen P og R) er opgjort pr.		31.12.2024			
Seneste regnskabsperiode		1. januar 2024 - 31. december 2024			
B					
		Antal	BBR Areal m ²		
B1	Andelsboliger	20	1.895		
B2	Erhvervsandele	0	0		
B3	Boliglejemål	0	0		
B4	Erhvervslejemål				
B5	Øvrige lejemål, kældre, garager mv.				
B6	I alt	20	1.895		
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:				
D					
D1	Foreningen stiftelsesår	1991			
D2	Ejendommens opførelsesår	1990			
E					
		Ja	Nej		
E1	Hæfter andelshaverne for mere end deres indskud?		x		
E2	Hvis ja, beskriv hvilken hæftelse der er i foreningen:				

This document has esignatur Agreement-ID: fd11d5QmPxJ252422144



NOTER

1	Grundlæggende oplysninger om andelsboligforeningen				
F	Sæt kryds	Anskaffelses- prisen	Valuar- vurdering	Offentlig vurdering	Offentlig vurdering indekseret
F1	Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien		X		
	Sæt Kryds		Ja	Nej	
F1a	Er vurderingen fastholdt fra før 1. juli 2020?		X		
			Kr.	Gennemsnit kr.pr.m ²	
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip		40.000.000	21.108	
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver		6.305.831	3.328	
				16 %	
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi				
G			Ja	Nej	
G1	Har foreningen modtaget offentligt tilskud, som skal tilbagebetales ved foreningsopløsning?		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	
2	Andelsboligforeningens drift, herunder udlejningsvirksomhed				
H			Gennemsnit kr. pr. andels-m ² pr. år		
H1	Boligaftgift			663	
H2	Erhvervslejeindtægter			0	
H3	Boliglejeindtægter			0	
J		Forrige år	Sidste år	I år	
J1	Årets overskud (før afdrag), gennemsnit kr. pr. andels-m ² (sidste 3 år)	258	134	232	
K			Gennemsnit kr. pr. andels-m ²		
K1	Andelsværdi			10.766	
K2	Gæld - omsætningsaktiver			8.054	
K3	Teknisk andelsværdi			18.820	



ABF Enghøj

NOTER

3	Byggeteknik og vedligeholdelse			
M		Forrige år	Sidste år	I år
M1	Vedligeholdelse, løbende (gennemsnit kr.pr.m ²)	76	194	42
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering (gennemsnit kr.pr.m ²)	0	30	0
M3	Vedligehold, i alt (kr.pr..m ²)	76	224	42
4	Finansielle forhold			
P				%
P1	Friværdis (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)			15
R		Forrige år	Sidste år	I år
R1	Årets afdrag pr. andels-m ² (sidste 3 år)	139	140	141



Maria Kehlet Brockhoff

Navn returneret af MitId: Maria Kehlet Brockhoff

Bestyrelsesformand

ID: e99d7968-a496-4f5c-9b40-db8e37f248fe

IP-adresse: 87.49.45.73:46862

Dato for underskrift: 19-03-2025 11:33:23 CET (+01:00)

Underskrevet med MitId



Malene Lembcke Petersen

Navn returneret af MitId: Malene Lembcke Petersen

Bestyrelsesmedlem

ID: 22d8bef9-a874-4096-a225-df50f67351b3

IP-adresse: 80.208.71.24:64928

Dato for underskrift: 19-03-2025 10:32:51 CET (+01:00)

Underskrevet med MitId



Jesper Krarup Andreasen

Navn returneret af MitId: Jesper Krarup Andreasen

Bestyrelsesmedlem

ID: 1ee51389-24b4-4a1e-9375-ab8930d88086

IP-adresse: 87.54.33.12:63016

Dato for underskrift: 19-03-2025 11:14:16 CET (+01:00)

Underskrevet med MitId



Anders Valentin Bager

Navn returneret af MitId: Anders Valentin Bager

Bestyrelsesmedlem

ID: 6d82360d-a175-4573-bfe8-bc9faa5090e1

IP-adresse: 93.165.252.227:11899

Dato for underskrift: 19-03-2025 19:35:55 CET (+01:00)

Underskrevet med MitId



Charlotte Louise Lundgaard

Navn returneret af MitId: Charlotte Louise Lundgaard

Administrator

ID: e3d454cc-d0cf-4e45-aad2-c0038d990b48

IP-adresse: 2.109.111.26:7091

Dato for underskrift: 19-03-2025 10:18:59 CET (+01:00)

Underskrevet med MitId



Irene Madsen

Navn returneret af MitId: Irene Madsen

Revisor

ID: 1912f05d-39fc-4552-a080-f13c21da2ba4

IP-adresse: 46.31.16.58:46712

Dato for underskrift: 20-03-2025 07:21:52 CET (+01:00)

Underskrevet med MitId

