

Andelsboligforeningen Troidholm II

**Korshøj 201-241
3670 Veksø**

CVR-nummer: 21 73 55 90

Årsrapport for 2024

39. regnskabsår

Årsregnskab for 2024

Indholdsfortegnelse

Anvendte regnskabsprincipper	2
Ledelsens regnskabspåtegning	3
Revisionspåtegning	4
Resultatopgørelse for 2024	5
Balance pr. 31/12 2024	6
Noter til årsregnskabet	7
Beregning af andelenes maksimale salgsværdi	13

Anvendt regnskabspraksis

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

Resultatopgørelsen

Resultatopgørelsen er præsenteret efter andelsboligforeningens ønsker om indehold og opstillingsmetode.

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

Udgifter der vedrører regnskabsperioden udgiftsføres i resultatopgørelsen.

Periodisering

Alle væsentlig poster i resultatopgørelsen er periodiseret.

Balancen

Grunde og bygninger

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

Der afskrives ikke på ejendommen.

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

Anlægsaktiver

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

Der foretages lineære afskrivninger baseret på aktivernes forventede brugstider.

Omsætningsaktiver

Omsætningsaktiver måles til nominal værdi.

Reservationer til vedligeholdelse af ejendommen.

Generalforsamlingen beslutter årets reservationer og forbrug heraf.

De samlede reservationer ved årets udgang er en del af egenkapitalen, beløbet medregnes ikke ved beregning af andelskroneværdien.

Prioritetsgæld

Prioritetsgælden er værdiansat til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld, der opgøres som det oprindeligt modtagne provenu ved låneoptagelsen reduceret med betalte afdrag og korrigeret for en over afdragstiden foretagen afskrivning af lånets kurstab og låneomkostninger på optagelsestidspunktet.

Andre gældsposter måles til nominel værdi.

Andelskronen

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

Ledelsens regnskabspåtegning

Bestyrelsen har i dag behandlet og vedtaget årsregnskabet for 2024.

Vi indstiller årsregnskabet til generalforsamlingens godkendelse.

Veksø, den 08. januar 2025

Dorthe Kjeldgård Hansen
Dorthe Kjeldgård Hansen
Formand

Jørgen Dahl
Jørgen Dahl

Benjamin Buemann
Benjamin Buemann

Marianne Lønning
Marianne Lønning

Marianne Nielsen
Marianne Nielsen

Årsregnskab for 2024

Revisionspåtegning

Til andelshaverne i A/B Trolldholm II

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

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

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

Revisors ansvar og den udførte revision

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

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

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

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Uafhængighed

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

Konklusion

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

Smørum, den 09. januar 2025



Evan Klarholt
Foreningsvalgt revisor

Resultatopgørelse for 2024

Noter

	2024	Budget 2024 (ej revideret)	2023
Indtægter			
1 Boligafgift	1.234.968	1.234.957	1.240.323
Anden indtægt	<u>6.580</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Indtægter i alt	1.241.548	1.234.957	1.240.323
Udgifter			
2 Ejendomsskat og forsikringer	284.411	340.000	323.606
2 Forbrugsafgifter	102.798	128.570	110.276
2 Renholdelse	52.779	20.000	30.225
2 Vedligeholdelse	346.213	178.000	322.646
2 Administrationsomkostninger	44.016	56.000	39.915
2 Øvrige foreningsomkostninger	30.515	37.000	28.798
Afskrivninger mv	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Udgifter i alt	<u>860.732</u>	<u>759.570</u>	<u>855.462</u>
Årets resultat før finansielle poster	<u>380.816</u>	<u>475.387</u>	<u>384.861</u>
Finansielle indtægter	5.790	0	488
3 Finansielle omkostninger	- <u>16.379</u>	- <u>16.379</u>	- <u>17.768</u>
Finansielle poster, netto	- <u>10.589</u>	- <u>16.379</u>	- <u>17.280</u>
Årets resultat	<u>370.227</u>	<u>459.008</u>	<u>367.581</u>

FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING:

Overført til "reserveret til vedligeholdelse af ejendommen"	350.800	350.800	419.155
Overført til "reserveret til vedligeholdelse af ejendommen" ekstraordinært	3.004.418	0	190.372
Anvendt af reserveret til vedligeholdelse af ejendommen	- 219.500	- 0	- 245.849
Overført restandel af årets resultat til egenkapital	- <u>2.765.491</u>	<u>108.208</u>	<u>3.903</u>
Disponeret i alt	<u>370.227</u>	<u>459.008</u>	<u>367.581</u>
Likviditetsresultat:			
Årets resultat	370.227	459.008	367.581
Betalte prioritetsafdrag	- 108.208	- 108.208	- 107.454
Kurstab og låneomkostninger ved låneomlægning	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Likviditetsresultat i alt	<u>262.019</u>	<u>350.800</u>	<u>260.127</u>

Balance pr. 31. december 2024

Aktiver		2024	2023
Materielle anlægsaktiver			
4 Grunde og bygninger, anskaffelsessum		19.555.322	19.555.322
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		<u>0</u>	<u>0</u>
Materielle anlægsaktiver i alt		<u>19.555.322</u>	<u>19.555.322</u>
Indskud Fælleshus		<u>25.000</u>	<u>25.000</u>
Finansielle anlægsaktiver		<u>25.000</u>	<u>25.000</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>19.580.322</u>	<u>19.580.322</u>
Omsætningsaktiver			
Andre tilgodehavender		0	0
Periodeafgrænsningsposter		<u>32.893</u>	<u>32.238</u>
Tilgodehavender i alt		<u>32.893</u>	<u>32.238</u>
5 Likvide beholdninger		<u>1.187.164</u>	<u>930.931</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>1.220.057</u>	<u>705.490</u>
Aktiver i alt		<u>20.800.379</u>	<u>20.543.491</u>
Passiver			
Egenkapital			
Indskudskapital		3.298.190	3.298.190
Overført resultat		<u>12.660.324</u>	<u>15.425.815</u>
Egenkapital før reservationer		15.958.514	18.724.005
6 Reservationer til vedligeholdelse af ejendommen, generalforsamlingsbestemte		<u>3.584.473</u>	<u>448.755</u>
Egenkapital i alt		<u>19.542.987</u>	<u>19.172.760</u>
Gæld			
7 Gæld til realkreditinstitutter		<u>1.093.446</u>	<u>1.202.413</u>
Langfristede gældsforpligtelse i alt		<u>1.093.446</u>	<u>1.202.413</u>
7 Gæld til realkreditinstitutter		108.967	108.208
8 Leverandører af varer og tjenesteydelser		43.524	29.000
9 Anden gæld		<u>11.455</u>	<u>31.110</u>
Kortfristede gældsforpligtelse i alt		<u>163.946</u>	<u>168.318</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>1.257.392</u>	<u>1.370.731</u>
Passiver i alt		<u>20.800.379</u>	<u>20.543.491</u>

Noter til årsregnskabet

Note 1 Boligafgift	2024	2023
Boligafgift	1.110.312	1.115.163
Fællesudgifter, ydelse på lån	<u>124.656</u>	<u>125.160</u>
Andre indtægter i alt	<u>1.234.968</u>	<u>1.240.323</u>
 Note 2 Udgifter		
Ejendomsskatter	241.401	282.847
Forsikringer	<u>43.010</u>	<u>40.759</u>
Ejendomsskat og forsikringer i alt	<u>284.411</u>	<u>323.606</u>
 Renovation	91.658	96.623
Elforbrug, fællesarealer	<u>11.140</u>	<u>13.653</u>
Forbrugsafgifter i alt	<u>102.798</u>	<u>110.276</u>
 Snerydning, græsslåning mv	17.026	21.256
Haveudvalg	<u>35.753</u>	<u>8.969</u>
Renholdelse i alt	<u>52.779</u>	<u>30.225</u>
 Vedligeholdelse, løbende	126.713	76.797
Vedligeholdelse, vedligeholdelsesplan	219.500	0
Vedligeholdelse, ekstraordinært i året	<u>0</u>	<u>245.849</u>
Vedligeholdelse, løbende i alt	<u>346.213</u>	<u>322.646</u>
 Vedligeholdelses likviditetskontoen primo	448.755	274.894
Indbetalt netto på kontoen incl renter og gebyr	355.218	419.385
Anvendt på kontoen netto i 2024	<u>219.500</u>	<u>245.524</u>
Vedligeholdelses likviditetskontoen ultimo	<u>584.473</u>	<u>448.755</u>
 Administrationshonorar	17.833	15.250
Revision og regnskabsmæssig assistance	17.500	17.000
Kontorartikler	1.374	1.039
Abonnementer og forsikringer	1.270	1.270
Generalforsamling mv	5.079	4.423
IT	<u>960</u>	<u>930</u>
Administrationsomkostninger i alt	<u>44.016</u>	<u>39.912</u>

Noter til årsregnskabet

	2024	2023
Valuarvurdering	0	0
ABF Kontingent	5.975	5.764
Øvrige omkostninger	1.860	353
Drift af foreningslokaler	<u>22.680</u>	<u>22.680</u>
Øvrige foreningsomkostninger i alt	<u>30.515</u>	<u>28.797</u>
 Udgifter i alt	 <u>860.732</u>	 <u>855.462</u>

Note 3 Finansielle omkostninger

Bankrenter	0	0
Prioritetsrenter	16.379	17.768
Kurstab låneomlægning	<u>0</u>	<u>0</u>
Finansielle omkostninger i alt	<u>16.379</u>	<u>17.768</u>

Note 4 Grund og bygninger

Ejendommen matr. nr. 4ap Veksø Sj., 3670 Veksø

Anskaffelsessum 1/1 2024	19.555.322
Tilgang i året	0
Afgang i året	<u>0</u>
Anskaffelsessum 31/12 2024	<u>19.555.322</u>

Ejendommen er indregnet til anskaffelsessum i regnskabet.

Ejendommen er vurderet af valuar pr. 31/12 2019 og udgør 32.400.000

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

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

Offentlig kontantværdi pr. 1. oktober 2021 udgør kr. 24.300.000 (uændret i forhold til 2012).

Jfr ny lov af den 15/4 2024 kan andelsboligforeningen fremover regulere den sidste offentlige ejendomsvurdering for ejendommen efter nettoprisindekseringen i forbindelse med beregningen af andelskroneværdien. Beregningen af nettoprisindekset ligger i perioden fra november 2012 til oktober 2024 og udgør 119,9/98, hvilket udgør kr. 29.730.306.

Noter til årsregnskabet

	2024	2023
Note 5 Likvide beholdninger		
AL Bank, driftskonto	602.691	482.176
AL Bank, vedligeholdelseskonto	<u>584.473</u>	<u>448.755</u>
Likvide beholdninger i alt	<u>1.187.164</u>	<u>930.931</u>

Note 6 Reservationer til vedligeholdelse af ejendommen, generalforsamlingsbestemte

Reserveret 1/1 2024	448.755
Reserveret 2024	350.800
Reserveret 2024, ekstraordinært ifm opdateret vedligeholdelsesplan	3.000.000
Reserveret 2024, ekstraordinært renter på bankkonto	<u>4.418</u>
I alt	3.803.973
Anvendt af henlæggelserne i 2024, jfr spec af vedligeholdelsesudgifterne	<u>219.500</u>
Reservationer til vedligeholdelse i alt 31/12 2024	<u>3.584.473</u>

Note 7 Prioritetsgæld

	Hovedstol	Gammel restgæld	Rente-udgift	Afdrag	Indfrie nyt lån	Ny.... restgæld	Kursværdi 31/12
DLR	1.250.000	0	0	0	0	0	0
DLR	<u>1.660.000</u>	1.310.621	16.379	108.208	-	1.202.413	1.044.465
	<u>2.910.000</u>	1.310.621	16.379	108.208	0	1.202.413	1.044.465

1. års netto afdrag udgør 108.967

Lånet på kr. 1.250.000,00 er et F5 lån med afdrag og en variabel rente på 0,0480% p.a. før bidrag. Restløbetiden er 0 år. Pr. 1. oktober 2022 var lånet færdigbetalt.

Lånet på kr. 1.660.000,00 er et 15-årigt lån med afdrag og en fast rente på 0,69% p.a. før bidrag. Restløbetiden er 10,75 år.

Note 8 Leverandører af varer og tjenesteydelser

Skyldig revision.	17.000	17.000
Skyldig snerydning	2.000	12.000
Skyldig græsslåning 2024	2.524	0
Skyldig abonnement udendørs EL 2024	2.000	0
Skyldig containerrengøring	16.000	0
Skyldig murerarbejde	4.000	0
Andre beløb	<u>0</u>	<u>0</u>
Leverandører af varer og tjenesteydelser i alt	<u>43.524</u>	<u>29.000</u>

Noter til årsregnskabet

	2024	2023
Note 9 Anden gæld		
Antenneregnskab	0	0
Vandregnskab	0	0
Forudbetalt boligafgift og leje samt vandregnskab	<u>11.456</u>	<u>31.110</u>
Anden gæld i alt	<u>11.456</u>	<u>31.110</u>

Note 10 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Sikkerhedsstillelse

Der er tinglyst prioritetsgæld i ejendommen på kr. 2.916.000,00. Posten grunde og bygninger, anskaffelsessum opført under aktiver på kr. 19.555.322,00 er lagt til sikkerhed for gældsposter opført under "prioritetsgæld" på i alt kr. 1.202.413,00. Herudover ligger der to afgiftspantebreve på i alt kr. 334.000,00 til Nordea Kredit.

Prioritetsgæld

Se under note 7.

Eventualforpligtelse

I følge ændring af den 12. juni 2013 i lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber skal det hermed oplyses, at Andelsboligforeningen Trolldholm II, ved en eventuel opløsning af andelsboligforeningen, kan kræves at tilbagebetale kr. 9.908.000,00 som foreningen har modtaget i støtte fra staten og/eller kommunen.

Noter til årsregnskabet

Note 14 Nøgletal

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

Lovkrævende nøgleoplysninger:

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

Oplysninger i skemaet er opgjort pr.				31-12-24	
1	Grundlæggende oplysninger om andelsboligforeningen				
Oplysningerne i afsnit 1-3 samt P og R i afsnit 4 er opgjort pr				31-12-24	
Låneoplysninger i afsnit 4 (undtagen P og R) er opgjort pr.				31-12-24	
Seneste regnskabsperiode				01-01-2024 - 31-12-2024	
B				Antal	BBR Areal m2
B1	Andelsboliger			21	1.962
B2	Erhvervsandele				
B3	Boliglejemål				
B4	Erhvervslejemål				
B5	Øvrige lejemål, kældre, garager mv				
B6	I alt			21	1.962
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: Kreditforeningsudgiften fordeles efter boligernes areal og fællesudgifterne fordeles efter antal boliger.				
D					
D1	Foreningens stiftelsesår			1986	
D2	Ejendommens opførelsesår			1987	
E				Ja	Nej

E1	Hæfter andelshaverne for mere end deres indskud ?			X
E2	Hvis ja, beskriv hvilken hæftelse der er i foreningen:			
F	Sæt kryds	Anskaffelses- prisen	Valuar- vurdering	Offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien		X	
			Kr.	Gns. kr. pr. m2
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip		32.400.000	16.513
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver		3.584.473	1.827
			%	
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi		11,06%	
G			Ja	Nej
G1	Har foreningen modtaget offentligt tilskud, som skal tilbagebetales ved foreningens opløsning ?		X	
G2	Er foreningens ejendom pålagt tilskudsbestemmelser, jf. lov om frigørelse for visse tilskudsbestemmelser m.v. (lovbekendtgørelse nr. 978 af 19. oktober 2009)			X
G3	Er der tinglyst en tilbagekøbsklausul (hjemfaldspligt) på foreningens ejendom ?			X
H				Gns. kr. pr. andels-m2 pr. år
H1	Boligafgift			629
H2	Erhvervslejeindtægter			0
H3	Boliglejeindtægter			0
J		2022	2023	2024
	Årets overskud (før afdrag), gns. kr. pr. andels-m2 (sidste 3 år)	-17	187	189
K				Gns. kr. pr. andels-m2
K1	Andelsværdi, fastfrosset valuarvurdering jfr note 15			14.761
K2	Gæld – omsætningsaktiver			19
K3	Teknisk andelsværdi			14.780
M		2022	2023	2024
M1	Vedligeholdelse, løbende (gns. kr. pr. m2)	268	132	176
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering (gns. kr. pr. m2)	0	0	0
M3	Vedligehold, i alt (kr. pr. m2)	268	132	176

P				
	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)			
R		2022	2023	2024
	Årets afdrag pr. andels-m2 (sidste 3 år)	105	55	55

Noter til årsregnskabet

Note 15 Beregning af andelens maksimale salgsværdi

Andelsindskud i alt	<u>3.298.190</u>
Nettopristalsreguleret offentlig kontantværdi	<u>29.730.306</u>
Valuarvurdering, pr. 31/12 2019, DK-Valuaren, Frederiksberg	<u>32.400.000</u>

Værdimetode	Anskaffel- sessum	Offentlig kontantværdi pristalsregul	Valuar- vurdering
Regnskabsmæssig egenkapital før reservationer	15.958.514	15.958.514	15.958.514
Ejendommens anskaffelsessum (minus)		- 19.555.322	- 19.555.322
Ejendommens værdi, kontant (plus)		29.730.306	32.400.000
Prioritetsgæld, restgæld (plus)		1.202.413	1.202.413
Prioritetsgæld, kontant (minus)		<u>- 1.044.465</u>	<u>- 1.044.465</u>
Værdi til fordeling	<u>15.958.514</u>	<u>26.291.446</u>	<u>28.961.140</u>

Andelskroneværdi	4,839	7,971	8,781
14 andele af opr. indskud	kr. 168.908,00	817.273	1.346.446
7 andele af opr. Indskud	kr. 133.354,00	645.242	1.063.028
			1.483.168
			1.170.971

Hertil kommer tillæg for forbedringer og fradrag for evt. misligholdelse.