

Andelsboligforeningen Lupinen
Lupinens Kvarter 2 - 36, 7400 Herning

Årsrapport
2024

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på andelsboligforeningens ordinære generalforsamling den /
2025

Dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Oplysninger og påtegninger	
Foreningsoplysninger	1
Bestyrelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
 Årsregnskab 1. januar - 31. december 2024	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Egenkapitalopgørelse	12
Noter	13

Foreningsoplysninger

Andelsboligforeningen

Andelsboligforeningen Lupinen
Lupinens Kvarter 2 - 36
7400 Herning

CVR-nr.: 29 64 03 86
Hjemsted: Herning Kommune
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

Andelskapital: 3.001.000
Andelshavere: 18

Bestyrelse

Dorthe Pedersen, Formand
Anita Madsen, Sekretær
Robert Marvil, Kasserer
Jørgen Bech
Lars Pedersen

Revisor

Partner Revision statsautoriseret revisionsaktieselskab
Thrigesvej 3
7430 Ikast

Bankforbindelse

Vestjysk Bank A/S, Dalgasgade 10, 7400 Herning

Bestyrelsespåtegning

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

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.

Herning, den 7. marts 2025

Bestyrelsen

Dorthe Pedersen
Formand

Anita Madsen
Sekretær

Robert Marvil
Kasserer

Jørgen Bech

Lars Pedersen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til medlemmerne i Andelsboligforeningen Lupinen

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Lupinen 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 Lupinen 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 den 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.
- 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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.

Ikast, den 7. marts 2025

Partner Revision

statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 15 80 77 76

Ole Baastrup Søndergaard

statsautoriseret revisor
mne10823

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Lupinen 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 krævede nøgleoplysninger, oplysning om andelenes værdi og oplysninger om tilbagebetalingspligt vedrørende modtaget støtte.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

Resultatopgørelsen

Opstillingsform

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.

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

Omkostninger

Omkostninger vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen. Omkostninger består af ejendoms- og forbrugsafgifter, renholdelse, vedligeholdelse, administrations- og foreningsomkostninger.

Finansielle poster

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

Finansielle indtægter består af renter af bankindeståender og eventuelle andre indeståender.

Finansielle omkostninger består af renteomkostninger og bidrag vedrørende prioritetsgæld samt negative renter af bankindeståender.

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.

Anvendt regnskabspraksis

Likviditetsresultat

Opgørelsen af likviditetsresultatet viser årets resultat korrigeret for ikke-likvide transaktioner herunder fradrag af årets betalte prioritetsafdrag. Opgørelsen illustrerer, om den opkrævede boligafgift er tilstrækkelig til at dække andelsboligforeningens betalte prioritetsafdrag.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Andelsboligforeningens 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 andelsboligforeningens ejendom.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger består af kassebeholdning og indestående i bank.

Egenkapital

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

"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.

Prioritetsgæld

Prioritetsgæld indregnes ved låneoptagelsen 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 låneoptagelsen, indregnes dermed i resultatopgørelsen over lånets løbetid.

Anvendt regnskabspraksis

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

Øvrige gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser værdiansættes til nominel værdi.

Eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelser

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

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 15. 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 årsregnskabet balance. Justeringerne skyldes, at andelsværdien skal opgøres efter reglerne i andelsboligloven og andelsboligforeningens vedtægter, mens årsregnskabet balance og resultatopgørelse skal opgøres efter reglerne i årsregnskabsloven. Afhængig af den valgte regnskabspraksis vil der ofte være væsentlige justeringer i værdien af andelsboligforeningens ejendom og prioritetsgæld.

"Andre reserver" i årsregnskabet balance omfatter reserve til vedligeholdelse af andelsboligforeningens ejendom og reserve til imødegåelse af værdiforringelse af ejendommen. I henhold til vedtægterne indgår disse reserver ikke i beregningen af andelsværdi.

Ejendommen er i årsregnskabet balance værdiansat til kostpris. I andelskroneberegningen er ejendommens værdi korrigeret til en fastholdt offentlig vurdering.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

Note	Budget 2025 (ej revideret)	2024	Budget 2024 (ej revideret)	2023
Boligafgift	622.822	622.822	622.822	591.369
1 Lejeindtægter m.v.	11.150	10.974	17.000	18.046
2 Øvrige indtægter	12.000	11.278	30.000	35.033
Indtægter i alt	645.972	645.074	669.822	644.448
3 Ejendomsskat og forsikringer	-85.000	-81.536	-80.866	-128.561
4 Forbrugsafgifter	-93.000	-82.284	-102.000	-89.372
5 Vedligeholdelse, løbende	-125.000	-277.899	-100.000	-83.527
6 Administrationsomkostninger	-38.000	-43.672	-34.500	-41.848
Omkostninger i alt	-341.000	-485.391	-317.366	-343.308
Resultat før finansielle poster	304.972	159.683	352.456	301.140
7 Finansielle indtægter	350	408	0	38
8 Finansielle omkostninger	-83.155	-86.158	-86.158	-89.134
Årets resultat	222.167	73.933	266.298	212.044
Forslag til resultatdisponering:				
Overført til reserve, vedligeholdelse af ejendom	20.000	20.000	14.000	14.000
Overført restandel af årets resultat til egenkapital	202.167	53.933	252.298	198.044
Disponeret i alt	222.167	73.933	266.298	212.044
Årets resultat	222.167	73.933	266.298	212.044
Betalte prioritetsafdrag	-200.968	-199.164	-199.164	-197.376
Likviditetsresultat i alt	21.199	-125.231	67.134	14.668

Balance 31. december

Aktiver			
<u>Note</u>		<u>2024</u>	<u>2023</u>
Anlægsaktiver			
9	Ejendom	<u>15.407.653</u>	<u>15.407.653</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>15.407.653</u>	<u>15.407.653</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>15.407.653</u>	<u>15.407.653</u>
Omsætningsaktiver			
	Periodeafgrænsningsposter	2.280	0
10	Likvide beholdninger	<u>5.432</u>	<u>132.943</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>7.712</u>	<u>132.943</u>
	Aktiver i alt	<u>15.415.365</u>	<u>15.540.596</u>

Balance 31. december

Passiver			
Note		2024	2023
Egenkapital			
	Andelsindskud	3.001.000	3.001.000
	Overført resultat m.v.	5.563.004	5.509.072
	Egenkapital før andre reserver	8.564.004	8.510.072
	Reserve for vedligeholdelse af ejendom	1.232.500	1.212.500
	Andre reserver	1.232.500	1.212.500
	Egenkapital i alt	9.796.504	9.722.572
Gældsforpligtelser			
11	Gæld til realkreditinstitutter	5.407.893	5.608.860
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	5.407.893	5.608.860
	Kortfristet del af langfristet gæld	200.968	199.164
12	Anden gæld	10.000	10.000
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	210.968	209.164
	Gældsforpligtelser i alt	5.618.861	5.818.024
	Passiver i alt	15.415.365	15.540.596
13	Eventualforpligtelser, sikkerhedsstillelser m.v.		
14	Nøgleoplysninger		
15	Beregning af andelsværdi		

Egenkapitalopgørelse 31. december

	2024	2023
Andelsindskud		
Type A: 4 x 129.000 kr.	516.000	516.000
Type B: 6 x 169.700 kr.	1.018.200	1.018.200
Type C: 8 x 183.350 kr.	1.466.800	1.466.800
	<u>3.001.000</u>	<u>3.001.000</u>
Overført resultat m.v.		
Overført overskud eller underskud	5.509.071	5.311.028
Restandel af årets resultat	53.933	198.044
	<u>5.563.004</u>	<u>5.509.072</u>
Egenkapital før andre reserver	<u>8.564.004</u>	<u>8.510.072</u>
Reserve for vedligeholdelse af ejendom		
Reserve primo	1.212.500	1.198.500
Reserveret i året	20.000	14.000
	<u>1.232.500</u>	<u>1.212.500</u>
Andre reserver (ikke bunden) i alt	<u>1.232.500</u>	<u>1.212.500</u>
Andre reserver i alt	<u>1.232.500</u>	<u>1.212.500</u>
Egenkapital i alt	<u>9.796.504</u>	<u>9.722.572</u>

Noter

	Budget 2025 (ej revideret)	2024	Budget 2024 (ej revideret)	2023
1. Lejeindtægter m.v.				
Lejeindtægt fælleshus	1.150	900	2.000	2.200
Vaskeri	10.000	10.074	15.000	15.846
	11.150	10.974	17.000	18.046
2. Øvrige indtægter				
Gebyrer ved salg af andele	0	0	0	5.000
Ladeafgift	12.000	11.278	30.000	30.033
	12.000	11.278	30.000	35.033
3. Ejendomsskat og forsikringer				
Ejendomsskatter	50.000	49.228	48.866	97.370
Forsikringer	35.000	32.308	32.000	31.191
	85.000	81.536	80.866	128.561
4. Forbrugsafgifter				
Renovation	33.000	32.664	34.000	31.960
Forbrugsafgifter, fælleshus & vaskeri	60.000	49.620	68.000	57.412
	93.000	82.284	102.000	89.372
5. Vedligeholdelse, løbende				
Omkostninger fælleshus	0	614	0	1.257
Reparation og vedligeholdelse	125.000	277.285	100.000	82.270
	125.000	277.899	100.000	83.527

Noter

	Budget 2025 (ej revideret)	2024	Budget 2024 (ej revideret)	2023
6. Administrationsomkostninger				
Udarbejdelse og revision af årsrapport	15.500	15.375	12.000	15.625
Gebyrer m.v.	4.500	5.174	4.500	5.771
Møder og fællesarrangementer	10.000	9.478	10.000	9.146
Administration, inkl. ABF	8.000	13.645	8.000	5.874
Diverse omkostninger	0	0	0	5.432
	38.000	43.672	34.500	41.848
7. Finansielle indtægter				
Renter af bankindestående	350	408	0	38
	350	408	0	38
8. Finansielle omkostninger				
Renter, kreditforening	83.155	86.158	86.158	89.134
	83.155	86.158	86.158	89.134
9. Ejendom			31/12 2024	31/12 2023
Anskaffelsessum 1. januar			15.407.653	15.407.653
Anskaffelsessum 31. december			15.407.653	15.407.653
Regnskabsmæssig værdi 31. december			15.407.653	15.407.653
Ejendomsvurdering 1. oktober 2020			20.500.000	20.500.000

Noter

	31/12 2024	31/12 2023
10. Likvide beholdninger		
Kasse	0	1
Vestjysk Bank 7604-1453333	5.276	8.875
Vestjysk Bank 7604-1346644	156	72.055
Vestjysk Bank 7604-1673955	0	52.012
	5.432	132.943

11. Gæld til realkreditinstitutter	Renter og bidrag	Afdrag i året	Kursværdi		
Jyske Realkredit	86.158	199.164	4.504.542	5.608.861	5.808.024
Prioritetsgæld i alt	86.158	199.164	4.504.542	5.608.861	5.808.024
Betalte renter	86.158				

Specifikation af prioritetsgæld i balancen

Kort del af gæld (under 1 år)	200.968	199.164
Lang del af gæld (mere end 1 år)	5.407.893	5.608.860
	5.608.861	5.808.024

Jyske Realkredit, kontantlån med en rente på 0,9027 % med tillæg af bidrag på pt. 0,61 %. Lånet udløber i 2049.

	31/12 2024	31/12 2023
12. Anden gæld		
Skyldig revisor	10.000	10.000
	10.000	10.000

Noter

13. Eventualforpligtelser, sikkerhedsstillelser m.v.

Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 5.608 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2024 udgør 15.407 t.kr.

Eventualforpligtelser

Andelsboligforeningen har modtaget støtte fra staten til etablering af andelsboligforeningen. Af denne støtte kan 4.529.889 kr., jf. § 160 i lov om almene boliger kræves tilbagebetalt ved salg af andelsboligforeningens ejendom eller ved sammenlægning med en anden andelsboligforening.

Den modtagne støtte fra staten er ligeledes oplyst i note 14, Nøgleoplysninger, Felt nr. G1.

Hæftelsesforhold

Andelsboligforeningens medlemmer hæfter alene for andelsboligforeningens forpligtelser med deres indskud.

Hæftelsesforholdene er ligeledes oplyst i note 14, Nøgleoplysninger, Felt nr. E1.

14. Nøgleoplysninger

Nøgletallene viser centrale dele af foreningens økonomi og er primært udregnet på baggrund af arealer. I Andelsboligforeningen Lupinen anvendes andelsindskuddene som fordelingsnøgle, og de arealbaserede nøgletal for andelsværdi og boligafgift svarer derfor ikke til dem, 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	1.732	1.732	18	1.732
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.)	425	425	0	425
B6	I alt	2.157	2.157	18	2.157

Noter

14. Nøgleoplysninger (fortsat)

Feltnr.	Sæt kryds	Boligernes areal (BBR)	Boligernes areal (anden kilde)	Det oprindelige indskud	Andet
C1	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af andelsværdien?	☐	☐	☒	☐
C2	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af boligafgiften?	☐	☐	☒	☐
Feltnr.					År
D1	Foreningens stiftelsesår				1988
D2	Ejendommens opførelsesår				1988
Feltnr.	Sæt kryds			Ja	Nej
E1	Hæfter andelshaverne for mere end deres indskud?			☐	☒
Feltnr.	Sæt kryds		Anskaffelsesprisen	Valuarvurdering	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)	
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	20.500.000		m ² ultimo året i alt (B6) kr. pr. m ²	
				9.504	
Feltnr.	Forklaring på udregning:	Anvendt værdi 31/12 2024 kr.		Andre reserver (F3)	
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	1.232.500		m ² ultimo året i alt (B6) kr. pr. m ²	
				571	
Feltnr.	Forklaring på udregning:			(F3 * 100) / F2 %	
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi			6	

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:

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

Feltnr.				kr. pr. m ²
H1	Boligafgift	51.902	* 12 /	1.732
H2	Erhvervslejeindtægter	0	* 12 /	1.732
H3	Boliglejeindtægter	0	* 12 /	1.732

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	49	122	43

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:

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

Feltnr.		kr. pr. m ²
K1	Andelsværdi	8.522
K2	+ (Gæld - omsætningsaktiver)	3.240
K3	Teknisk andelsværdi	11.762

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)		
Feltnr.		År 2022 kr. pr. m ²	År 2023 kr. pr. m ²	År 2024 kr. pr. m ²
M1	Vedligeholdelse, løbende	83	39	129
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	0	0	0
M3	Vedligeholdelse i alt	83	39	129

Forklaring på udregning:
(Regnskabsmæssig værdi af ejendom - Gældsforpligtelser i alt) på balancedagen * 100
Regnskabsmæssig værdi af ejendommen på balancedagen

Feltnr.		%
P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	64

Forklaring på udregning:

		Årets afdrag m ² 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
R	Årets afdrag pr. andels m ² de sidste 3 år	113	114	115

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	11.836	9.504
Anskaffelsessum (kostpris)	8.896	7.143
Gældsforpligtelser fratrasket omsætningsaktiver	3.240	2.601
Foreslået andelsværdi	8.522	6.843
Reserver uden for andelsværdi	712	571
Boligafgift i gennemsnit pr. andelsboligm ² ultimo (H1)		360

Noter

14. Nøgleoplysninger (fortsat)

Omkostninger mv. i pct. af (omkostninger + finansielle poster, netto + afdrag):	%
Vedligeholdelsesomkostninger	36
Øvrige omkostninger	27
Finansielle poster, netto	11
Afdrag	26
	100
Boligafgift i pct. af samlede ejendomsindtægter	97

15. Beregning af andelsværdi

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

Andelsboligforeningens egenkapital før generalforsamlingsbestemte reserver	8.564.004
Ejendommens offentlig ejendomsvurdering 1. oktober 2020	20.500.000
Ejendommens kostpris	-15.407.653
	13.656.351
Korrekationer i henhold til andelsboligloven:	
Prioritetsgæld, regnskabsmæssig værdi	5.608.861
Prioritetsgæld, kursværdi	-4.504.542
	14.760.670
Fordelingstal er indskudt andelskrone.	3.001.000
Værdi pr. fordelingstal	4,92
Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning (vedtaget på generalforsamlingen den 14. marts 2024)	4,95

Noter

15. Beregning af andelsværdi (fortsat)

Fordelingen af andelsværdien på typer af andele:

Antal andele	Indskud pr. andels- type (kr.)	Indskud i alt (kr.)	Andelsværdi pr. andelstype (kr.)	Andelsværdi inkl. indskud (kr.)
4	129.000	516.000	634.497	2.537.989
6	169.700	1.018.200	834.684	5.008.102
8	183.350	1.466.800	901.822	7.214.579
18	482.050	3.001.000	2.371.003	14.760.670

Bestyrelsen gør opmærksom på, at ovennævnte offentlige vurdering er foretaget før 1. juli 2020 og således omfattet af § 5, stk. 3 i lov om andelsboligforeninger (fastfrysning af offentlig vurdering). Jævnfør denne bestemmelse kan ejendommens værdi på baggrund af en gyldig vurdering foretaget inden den 1. juli 2020 fastholdes i en ubegrænset periode, med mindre foreningen den 1. juli 2020 eller senere vælger at anvende en ny vurdering som grundlag for fastsættelsen af andelsværdier.

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

Dorthe Pedersen

Navn returneret af MitId: Dorthe Pedersen
Bestyrelsesformand
ID: 8a1d4db6-03fc-4469-aa3c-c2e41342200d
Dato for underskrift: 07-03-2025
Underskrevet med MitId



Anita Madsen

Navn returneret af MitId: Anita Madsen
Bestyrelsesmedlem
ID: 5ebccba3-37ba-42c8-8182-dd0cfb6e6ff5
Dato for underskrift: 09-03-2025
Underskrevet med MitId



Robert Marvil

Navn returneret af MitId: Robert Marvil
Bestyrelsesmedlem
ID: 1f3d77c5-5de5-443c-8909-bfc7db55b2fd
Dato for underskrift: 07-03-2025
Underskrevet med MitId



Jørgen Bech

Navn returneret af MitId: Jørgen Lyngholm Bech
Bestyrelsesmedlem
ID: 23ce56d4-d586-42e6-8b03-a941829e5e7b
Dato for underskrift: 07-03-2025
Underskrevet med MitId



Lars Pedersen

Navn returneret af MitId: Lars Erik Pedersen
Bestyrelsesmedlem
ID: 93b3120d-6b8c-4730-819a-92fe7092ee45
Dato for underskrift: 09-03-2025
Underskrevet med MitId



Ole Baastrup Søndergaard

Navn returneret af MitId: Ole Baastrup Søndergaard
Revisor
ID: 3126043f-a9f2-497a-87d7-2fbb336f9c6b
CVR-match med MitId
Dato for underskrift: 09-03-2025
Underskrevet med MitId



This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at www.esignatur.dk.