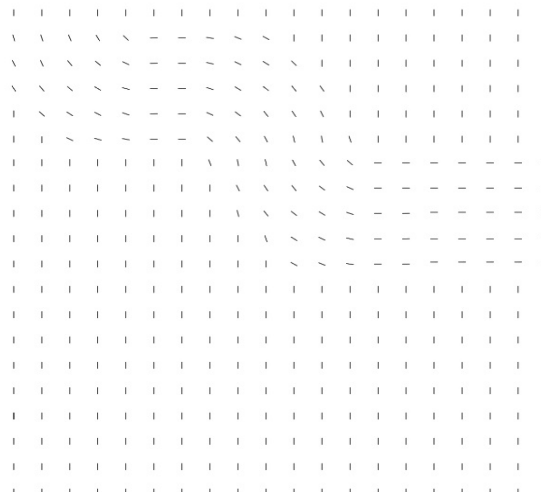


A/B Knasten
Knasten 10 - 40 og 50 - 80
9260 Gistrup
CVR-nr. 30 43 35 64



Årsrapport 2024

Administrator:
Spar Nord Bank A/S
Spar Nord Ejendomsadministration
Østre Havnepromenade 26
9000 Aalborg

Indholdsfortegnelse

Oplysninger og påtegninger

Foreningsoplysninger	3
Ledelsespåtegning	4
Administratorerklæring	5
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	6 - 7

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis	8 - 10
Resultatopgørelse	11
Balance	12 - 13
Egenkapitalopgørelse	14
Noter	15 - 23

Foreningsoplysninger

Navn	A/B Knasten
Beliggende	Knasten 10 - 40 og 50 - 80 9260 Gistrup 4av Gistrup by, Nøvling
CVR-nummer	30 43 35 64
Bestyrelse	John Kiil, formand Morten Brøndal Mörck Viggo Jacobsen Kristian Hooge Inge Hallund Sønderby Annette Fjerbæk Claus Bertelsen
Administrator	Spar Nord Bank A/S Spar Nord Ejendomsadministration Østre Havnepromenade 26 9000 Aalborg Ejendomsadministrator : Bente Sørensen
Revision	Redmark Godkendt Revisionspartnerselskab Hasseris Bymidte 6 9000 Aalborg
Forsikringsselskab:	Codan Forsikring
Pengeinstitut:	Spar Nord Bank A/S, Østeraa afdeling
Varmeingeniørfirma:	Varmekontrol

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2024 - 31. december 2024 for A/B Knasten.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af foreningens aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultatet.

Samtlige aktiver, der tilhører foreningen, er indregnet i balancen og forsvarligt værdiansat. Foreningens aktiver er ikke pantsat eller behæftet med ejendomsforbehold udover de i årsrapporten anførte, og der påhviler ikke foreningen eventualforpligtelser, som ikke fremgår af årsrapporten.

Der er ikke indtil underskriftstidspunktet konstateret besvigelser eller formodning om besvigelser mod foreningen. Der er ligeledes ikke i perioden fra regnskabsårets udløb indtil dato indtruffet ekstraordinære forhold eller opstået tab eller tabsrisici af væsentlig betydning for bedømmelsen af foreningens indtjening eller finansielle stilling.

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 regnskabsåret 1. januar 2024 – 31. december 2024.

Årsrapport indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Gistrup, den 28. februar 2025

Bestyrelsen:

John Kiil, formand

Morten Brøndal Mörck

Viggo Jacobsen

Kristian Hooge

Inge Hallund Sønderby

Annette Fjerbæk

Claus Bertelsen

Administratorpåtegning

Som administrator for andelsboligforeningen har vi forestået administrationen af foreningen i regnskabsåret 2024. Ud fra vores administration og føring af bogholderi for foreningen er det vores opfattelse, at årsregnskabet er opstillet i overensstemmelse med bogføringen.

Aalborg, den 28. februar 2025

Administrator:

Spar Nord Bank A/S

Spar Nord Ejendomsadministration

Bente Sørensen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til medlemmerne i A/B Knasten.

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for A/B Knasten for regnskabsåret 1. januar 2024 til 31. december 2024, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. 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 regnskabsåret 1. januar 2024 - 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 internationale 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 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.

Bestyrelsens ansvar for årsregnskabet

Bestyrelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligloven og foreningens vedtægter. Bestyrelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som bestyrelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er bestyrelsen 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 bestyrelsen 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. 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:

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- 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 bestyrelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som bestyrelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om bestyrelsens 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.

Aalborg, den 28. februar 2025

Redmark

Godkendt Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 29 44 27 89

Henrik Hougaard
Statsautoriseret revisor
MNE-NR. 16553

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for A/B Knasten er aflagt i overensstemmelse med bestemmelserne i 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 evt. modtaget støtte.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år bortset fra, at indregningen af ejendommen er ændret fra dagsværdi til anskaffelsespris for at følge Erhvervsstyrelsens opdaterede regnskabsvejledning for andelsboliger. Ændring heraf har påvirket resultatopgørelse med kr. 0, balancesummen med kr. -27.467.943 samt egenkapitalen med kr. -27.467.943. Sammenligningstallene er ikke ændret.

Bortset fra ovenstående, er anvendt regnskabspraksis uændret i forhold til tidligere år.

Resultatopgørelsen

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, fællesudgifter m.v. vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Indtægter fra fællesarbejde m.v. indtægtsføres i takt med administrators modtagelse af oplysninger om indbetalte indtægter. Disse indtægter er således ikke nødvendigvis periodiseret fuldt ud i regnskabsperioden.

Omkostninger

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

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 renter bankgæld.

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 likviditetsresultatet viser årets resultat.

Anvendt regnskabspraksis

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 forsat benyttelse i den nuværende funktion.

Der afskrives ikke på foreningens ejendom.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter under aktiver, omfatter omkostninger afholdt vedrørende det efterfølgende regnskabsår.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger består af indestående i bank.

Egenkapital

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

"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). Endvidere indeholder posten. I posten fragår beløb der er overført til andre reserver, herunder reserverede beløb til imødegåelse af værdiforringelse af foreningens ejendom m.v. Posten kan også indeholde beløb, som er overført fra andre reserver.

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

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

Prioritetsgæld

Prioritetsgæld måles til den nominelle restgæld på balancedagen.

Bankgæld

Banklån indregnes ved låneoptagelsen til gældens nominelle hovedstol. I efterfølgende perioder værdiansættes banklån til den nominelle restgæld. Forskellen mellem hovedstol og provenu (låneomkostninger) indregnes i resultatopgørelsen ved lånets optagelse.

Øvrige gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser værdiansættes til nominel værdi.

Eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelser

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

Nøgleoplysninger

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

Anvendt regnskabspraksis

Andelsværdi

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 18.

Vedtægterne bestemmer desuden i § 15, at selvom der lovligt kan vedtages en højere andelsværdi, er det den på generalforsamlingen vedtagne andelsværdi, der er gældende.

"Andre reserver" i årsregnskabet balance omfatter reserve til vedligeholdelse af foreningens ejendom, reserve til imødegåelse af værdiforringelse af ejendommen, kursreguleringer m.v. i overensstemmelse med generalforsamlingsbeslutning. I henhold til vedtægternes § 30.3 indgår disse reserver ikke i beregningen af andelsværdien.

Resultatopgørelse for 2024

		Realiseret 2024	Budget 2024 (ej revideret)	Realiseret 2023
	Note	kr.	kr.	kr.
Indtægter				
Boligafgift/fællesudgifter	1	1.189.620	1.189.600	1.189.620
Fælleshusindtægter		8.825	8.000	8.875
Øvrige indtægter	2	7.000	0	15.571
Indtægter i alt		1.205.445	1.197.600	1.214.066
Omkostninger				
Ejendoms- og forbrugsudgifter	3	453.389	480.500	444.603
Renholdelse og udenomsarealer	4	65.431	90.600	46.062
Vedligeholdelse, løbende	5	324.545	585.000	92.530
Administrations- og foreningsomkostninger	6	195.751	223.300	190.191
Omkostninger i alt		1.039.116	1.379.400	773.386
Resultat før finansielle poster		166.329	-181.800	440.680
Finansielle indtægter	7	2.393	0	0
Finansielle omkostninger	8	3.000	2.500	1.944
Finansielle poster netto		607	2.500	1.944
Årets resultat		165.722	-184.300	438.736
Forslag til resultatdisponering:				
Overført til reserve, vedl.fond		165.722	0	438.736
Anvendt fra reserve, vedl.fond		0	-184.300	0
Overført restandel af årets resultat til egenkapital		0	0	0
Disponeret i alt		165.722	-184.300	438.736
Likviditetsresultat:				
Årets resultat		165.722	-184.300	438.736
Likviditetsresultat i alt		165.722	-184.300	438.736

Balance pr. 31. december 2024

		2024	2023
	Note	kr.	kr.
Aktiver			
Ejendommens værdi	9	31.782.057	59.250.000
Materielle anlægsaktiver		31.782.057	59.250.000
Anlægsaktiver		31.782.057	59.250.000
Andre tilgodehavender	10	4.900	7.314
Periodeafgrænsningsposter		14.912	14.448
Tilgodehavender		19.812	21.762
Likvide beholdninger	11	968.501	763.362
Omsætningsaktiver		988.313	785.124
Aktiver		32.770.370	60.035.124

Balance pr. 31. december 2024

		2024	2023
	Note	kr.	kr.
Passiver			
Andelsindskud		5.991.000	5.991.000
Opskrivning/nedskrivning af ejendom		0	27.467.943
Overført resultat m.v.		24.646.962	24.646.962
		30.637.962	58.105.905
Andre reserver			
Vedligeholdelsesfond		2.009.135	1.843.413
Andre reserver		2.009.135	1.843.413
Egenkapital og reserver		32.647.097	59.949.318
Varmeregnskab	13	56.233	48.004
Vandregnskab	14	28.850	32.461
Mellemregning administrator		1.500	0
Øvrig gæld	15	36.691	5.341
Kortfristede gældsforpligtelser		123.274	85.806
Gældsforpligtelser		123.274	85.806
Passiver		32.770.370	60.035.124
 Eventualforpligtelser, sikkerhedsstillelser mv.	16		
Nøgleoplysninger	17		
Beregning af andelsværdi	18		

Egenkapitalopgørelse pr. 31. december 2024

	2024 kr.	2023 kr.
Andelsindskud	5.991.000	5.991.000
Reserve for opskrivning af ejendom		
Opskrivning/nedskrivning af ejendom pr. 1. januar	27.467.943	28.467.943
Årets regulering	-27.467.943	-1.000.000
	0	27.467.943
Overført resultat mv.		
Overført resultat m.v. pr. 1. januar	24.646.962	24.646.962
	24.646.962	24.646.962
Egenkapital før andre reserver	30.637.962	58.105.905
Vedligeholdelsesfond		
Reserve primo	1.843.413	1.404.677
Årets bevægelse	165.722	438.736
	2.009.135	1.843.413
Andre reserver	2.009.135	1.843.413
Egenkapital i alt	32.647.097	59.949.318

Noter til resultatopgørelse for 2024

	Realiseret 2024 kr.	Budget 2024 (ej revideret) kr.	Realiseret 2023 kr.
Note 1. Indtægter, andelshavere			
Fællesudgifter	1.189.620	1.189.600	1.189.620
	1.189.620	1.189.600	1.189.620
Note 2. Øvrige indtægter			
Havedag	5.000	0	6.000
Handelsgebyr	2.000	0	8.000
Indb. forsikring	0	0	1.571
	7.000	0	15.571
Note 3. Ejendoms- og forbrugsudgifter			
Ejendomsskat	258.193	260.000	252.953
Renovation	122.707	130.000	115.346
Forsikringer	60.107	60.500	59.427
Fællesbelysning	12.382	30.000	16.876
	453.389	480.500	444.603
Note 4. Renholdelse og udenomsarealer			
Container-leje	9.116	0	0
Snerydning og saltning	3.750	30.000	19.661
Pasning af grønne arealer	51.975	60.000	25.988
Løn Vicevært inkl. ATP, pension, forsikring m.v.	589	600	413
	65.431	90.600	46.062
Note 5. Vedligeholdelse, løbende			
Budgetteret vedligeholdelse, ej fordelt	0	494.000	0
Nyanskaffelser	12.360	0	0
Vvs	21.768	0	10.420
Elektriker	22.130	0	3.375
Murer	118.552	0	0
Tømrer	56.709	0	9.829
Kloak/faldstammer	2.419	0	4.816
Det grønne udvalg	50.737	50.000	33.623
Benzin	0	0	250
Drift af fælleshus/fælleslokale	39.871	41.000	30.218
	324.545	585.000	92.530

Noter til resultatopgørelse for 2024

	Realiseret 2024 kr.	Budget 2024 (ej revideret) kr.	Realiseret 2023 kr.
Note 6. Administrations- og foreningsomkostninger			
Revision	11.000	9.000	8.350
Fordelingsregnskaber	38.216	39.800	37.017
Advokathonorar	5.000	0	0
Administrationshonorar	53.592	53.000	51.529
Øvrige administrationshonorarer	1.500	1.500	1.500
Betalingservicegebyr (MPS)	5.484	5.000	4.732
Kontorhold, gebyrer m.m.	10.855	12.000	11.506
Aktivitetsudvalget	10.484	10.000	10.695
<i>Administrationsomkostninger</i>	<u>136.130</u>	<u>130.300</u>	<u>125.329</u>
 Vurderingshonorar	17.188	17.000	16.250
Bestyrelsesgodtgørelse	11.959	30.000	16.990
Kontingenter	9.838	16.000	10.491
Møder/arrangementer	19.472	30.000	18.607
Blomster, gaver	1.165	0	2.524
<i>Foreningsomkostninger</i>	<u>59.621</u>	<u>93.000</u>	<u>64.862</u>
	<u>195.751</u>	<u>223.300</u>	<u>190.191</u>
 Note 7. Finansielle indtægter			
Renteindtægter	2.393	0	0
	<u>2.393</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
 Note 8. Finansielle omkostninger			
Øvrige renteudgifter	3.000	2.500	1.944
	<u>3.000</u>	<u>2.500</u>	<u>1.944</u>

Noter til balance pr. 31. december 2024

	2024 kr.	2023 kr.
Note 9. Ejendommens værdi		
Kostpris pr. 31. december	31.782.057	31.782.057
Opskrivning/nedskrivning pr. 1. januar	27.467.943	28.467.943
Årets regulering	-27.467.943	-1.000.000
Opskrivninger pr. 31. december	0	27.467.943
Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december	31.782.057	59.250.000
Seneste offentlige vurdering	47.000.000	47.000.000
Note 10. Andre tilgodehavender		
Øvrige tilgodehavender	0	2.414
Mellemregning, salg af andele	4.900	4.900
	4.900	7.314
Note 11. Likvide beholdninger		
Spar Nord Bank 9280-2265704193	962.693	757.157
Spar Nord Bank 9280-2265736443	5.807	6.205
	968.501	763.362

Noter til balance pr. 31. december 2024

Note 12. Gæld til pengeinstitutter

Spar Nord Bank 9280-2265704193

Kassekredit maks. Kr. 600.000, rente 6,95 %, udløb 02-01-2027

Note 13. Varmeregnskab

Opkrævet aconto varme, indeværende år

Varmeudgift

118.350	101.575
-62.117	-53.571
56.233	48.004

Note 14. Vandregnskab

Opkrævet aconto vand, indeværende år

Vandudgift

58.925	58.525
-30.075	-26.064
28.850	32.461

Note 15. Øvrig gæld

Skyldig A-skat, feriepenge o.lign.

Skyldige omkostninger

138	3.662
36.553	1.679
36.691	5.341

Note 16. Eventualforpligtelser, sikkerhedsstillelser mv.

Ydelsesstøtte

Foreningen har modtaget støtte fra staten og kommunen til etablering af andelsboligforeningen. Af denne støtte kan kr. 17.555.259 jf. §160 i love om almene boliger, kræves tilbagebetalt ved salg af andelsboligforeningens ejendom eller ved sammenlægning med en anden andelsboligforening.

Den modtagne støtte fra staten og kommunen er ligeledes oplyst i Nøgleoplysninger, Felt nr. G1

Hæftelsesforhold

Foreningens medlemmer hæfter for foreningens forpligtelser med deres indskud. Herudover hæfter andelshaverne personligt pro rata for kassekredit i pengeinstitut.

Hæftelsesforhold er ligeledes oplyst i note Nøgleoplysninger, Felt nr. E1 og E2.

Afgivne garantier

Der er ikke stillet garanti for andelshaverne.

Bestyrelsesansvarsforsikring

Foreningen har tegnet en bestyrelsesansvarsforsikring med en forsikringssum på kr. 2.506.472, dog maks. Pr. skade kr. 626.618

Noter til balance pr. 31. december 2024

Note 17. Nøgletal

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

Lovkrævede nøgleoplysninger

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

		Antal	BBR Areal (kvm)
B1	Andelsboliger	39	3.882
B6	I alt	39	3.882

	Sæt kryds	Boligernes areal (BBR)	Boligernes areal (anden kilde)	Oprindeligt 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:				

		År
D1	Foreningens stiftelsesår	1987
D2	Ejendommens opførelsesår	1987

	Sæt kryds	Ja	Nej
E1	Hæfter den enkelte andelshaver for mere, end der er betalt for andelen?		X
E2	Foreningens medlemmer hæfter for foreningens forpligtelser med deres indskud.		

	Sæt kryds	Anskaffelsesprisen	Valuarvurdering	Offentlig ejendoms-vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip ved beregning af andelsværdien		X	

	Sæt kryds	Ja	Nej
F1 a	Er vurderingen fastholdt fra før 1. juli 2020?		X

	Forklaring på udregning	Anvendt værdi pr. 31.12.24 kr.	Ejendomsværdi (F2) divideret med kvm ultimo året i alt (B6) kr. pr. kvm.
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip.	59.250.000	15.263

Noter til balance pr. 31. december 2024

	Forklaring på udregning	Anvendt værdi pr. 31.12.24 kr.	Andre reserver (F3) divideret med kvm. ultimo året i alt (B6) kr. pr. kvm.
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	2.009.135	518

	Forklaring på udregning	Andre reserver (F3) divideret med ejendoms værdi (F2) ganget med 100 %
F4	Reserver i procent af ejendoms værdi	3

	Sæt kryds	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

	Forklaring på udregning	Ultimomånedens indtægt (uden fradrag for tomgang, tab m.v.) ganget med 12 og divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)	kr. pr. kvm.
H1	Boligafgift	99.135 x 12 /	3.882 306
H2	Erhvervslejeindtægter	0 x 12 /	3.882 0
H3	Boliglejeindtægter	0 x 12 /	3.882 0

	Forklaring på udregning	Årets resultat divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)	2022 kr. pr. kvm.	2023 kr. pr. kvm.	2024 kr. pr. kvm.
J	Årets resultat pr. andels-kvm. de sidste tre år		89	113	43

		kr. pr. kvm.	Forklaring på udregning
K1	Andelsværdi	14.968	Andelsværdi på balancedagen divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)
K2	Gæld - omsætningsaktiver	-223	(gældsforpligtelser jf. balancen minus omsætningsaktiver jf. balancen) divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)
K3	Teknisk andelsværdi	14.745	K1 + K2

Noter til balance pr. 31. december 2024

	Forklaring på udregning	Vedligehold (hhv. løbende og genopretning renovering) jf. resultatopgørelsen divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)		
		2022 kr. pr. kvm.	2023 kr. pr. kvm.	2024 kr. pr. kvm.
M1	Vedligeholdelse, løbende	53	24	84
M2	Vedligeholdelse, genopretn. og renovering	0	0	0
M3	Vedligeholdelse i alt	53	24	84

	Forklaring på udregning	(Regnskabsmæssig værdi af ejendommen (jf. balancen) - gældsforpligtelser i alt (jf. balancen) divideret med den regnskabsmæssige værdi af ejendommen (jf. balancen) ganget med 100 %		
P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	100		

	Forklaring på udregning	Årets afdrag divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)		
		2022 kr. pr. kvm.	2023 kr. pr. kvm.	2024 kr. pr. kvm.
R	Årets afdrag pr. andels-kvm. de sidste 3 år	0	0	0

Noter til balancen for 2024

Note 18. Beregning af andelsværdi

Værdiansættelse i henhold til andelsboligforeningslovens § 5, stk. 2 litra b (handelsværdi), samt foreningens vedtægter.

Foreningens egenkapital før generalforsamlingsbestemte reserver		Kr. 30.637.962
Korrektioner i henhold til andelsboligforeningsloven:		
Ejendom til valuarvurdering, fastholdt	59.250.000	
- ejendommens regnskabsmæssig værdi iflg. balancen	31.782.057	27.467.943
Reguleret egenkapital		58.105.905
Reguleret egenkapital	58.105.905	
Værdi pr. indskudt andelskrone	5.991.000	9,6989

Værdiansættelse i henhold til andelsboligforeningslovens § 5, stk. 2 litra d (indekseret offentlig ejendomsvurdering), samt foreningens vedtægter.

Foreningens egenkapital før generalforsamlingsbestemte reserver jf. egenkapitalopgørelsen		Kr. 30.637.962
Korrektioner i henhold til andelsboligforeningsloven:		
Reguleret (indekseret) offentlig vurdering	57.385.947	
- ejendommens regnskabsmæssig værdi iflg. balancen	31.782.057	25.603.890
Reguleret egenkapital		56.241.852
Reguleret egenkapital	56.241.852	
Værdi pr. indskudt andelskrone	5.991.000	9,3877

Bestyrelsen indstiller, at andelskronen udgør 9,6989

Fordelingen af andelsværdien på typer af andele:

Antal andele	Opr. indskud	Handels-værdi	(indekseret) Offentlig vurdering
18	141.850	1.375.784	1.331.649
21	163.700	1.587.704	1.536.770
39	5.991.000	58.105.905	56.241.852

Bilag til note 18

Adresse	Areal	Oprindeligt indskud	Ny andelsværdi ved andelskrone
Knasten 10	96 m ²	163.700	1.587.704
Knasten 14	96 m ²	163.700	1.587.704
Knasten 16	96 m ²	163.700	1.587.704
Knasten 18	96 m ²	163.700	1.587.704
Knasten 20	96 m ²	163.700	1.587.704
Knasten 22	96 m ²	163.700	1.587.704
Knasten 24	96 m ²	163.700	1.587.704
Knasten 26	96 m ²	163.700	1.587.704
Knasten 28	96 m ²	163.700	1.587.704
Knasten 30	96 m ²	163.700	1.587.704
Knasten 32	96 m ²	163.700	1.587.704
Knasten 34	96 m ²	163.700	1.587.704
Knasten 36A	95 m ²	141.850	1.375.784
Knasten 36B	117 m ²	141.850	1.375.784
Knasten 38A	95 m ²	141.850	1.375.784
Knasten 38B	95 m ²	141.850	1.375.784
Knasten 40A	95 m ²	141.850	1.375.784
Knasten 40B	95 m ²	141.850	1.375.784
Knasten 50A	95 m ²	141.850	1.375.784
Knasten 50B	95 m ²	141.850	1.375.784
Knasten 52A	95 m ²	141.850	1.375.784
Knasten 52B	121 m ²	141.850	1.375.784
Knasten 54A	95 m ²	141.850	1.375.784
Knasten 54B	95 m ²	141.850	1.375.784
Knasten 58	96 m ²	163.700	1.587.704
Knasten 60	96 m ²	163.700	1.587.704
Knasten 62	96 m ²	163.700	1.587.704
Knasten 64	122 m ²	163.700	1.587.704
Knasten 66	124 m ²	163.700	1.587.704
Knasten 68	96 m ²	163.700	1.587.704
Knasten 70	96 m ²	163.700	1.587.704
Knasten 72	96 m ²	163.700	1.587.704
Knasten 74	96 m ²	163.700	1.587.704
Knasten 76A	95 m ²	141.850	1.375.784
Knasten 76B	122 m ²	141.850	1.375.784
Knasten 78A	95 m ²	141.850	1.375.784
Knasten 78B	95 m ²	141.850	1.375.784
Knasten 80A	122 m ²	141.850	1.375.784
Knasten 80B	95 m ²	141.850	1.375.784
	3.882 m²	5.991.000	58.105.905

Morten Mörck

Navn returneret af MitId: NAVNE & ADRESSEBESKYTTET
Bestyrelsesmedlem
På vegne af A/B Knasten (20-068)
ID: afaf4eff-977b-4a50-9d9f-329835192ecf
Dato for underskrift: 05-03-2025
Underskrevet med MitId

Mit 

Claus Bertelsen

Navn returneret af MitId: Claus Bertelsen
Næstformand
På vegne af A/B Knasten (20-068)
ID: 1d557b61-927e-4f94-9d8d-6bf3285d4c40
Dato for underskrift: 05-03-2025
Underskrevet med MitId

Mit 

Bente Sørensen

Navn returneret af MitId: Bente Sørensen
Administrator
ID: 645151c1-a2b3-4e0c-bd5d-c10adc5ef9ab
Dato for underskrift: 05-03-2025
Underskrevet med MitId

Mit 

Inge Sønderby

Navn returneret af MitId: Inge Sønderby
Bestyrelsesmedlem
På vegne af A/B Knasten (20-068)
ID: 007e70a9-b3fb-4e9b-be45-f44475132c3e
Dato for underskrift: 06-03-2025
Underskrevet med MitId

Mit 

Kristian Hooge

Navn returneret af MitId: Kristian Hooge
Bestyrelsesmedlem
På vegne af A/B Knasten (20-068)
ID: e4844e83-31ed-4d77-84cf-6246d2682a23
Dato for underskrift: 05-03-2025
Underskrevet med MitId

Mit 

Annette Fjerbæk

Navn returneret af MitId: Annette Fjerbæk
Bestyrelsesmedlem
På vegne af A/B Knasten (20-068)
ID: 3172cd48-89d5-4170-b35a-fea5cf5075c1
Dato for underskrift: 11-03-2025
Underskrevet med MitId

Mit 

Viggo Jacobsen

Navn returneret af MitId: Viggo Jacobsen
Bestyrelsesmedlem
På vegne af A/B Knasten (20-068)
ID: 4bc027e4-f998-4d5e-be3a-795ab82a9403
Dato for underskrift: 07-03-2025
Underskrevet med MitId

Mit 

John Kiil

Navn returneret af MitId: John Kiil
Bestyrelsesformand
På vegne af A/B Knasten (20-068)
ID: 2d0374af-3202-420d-8eb5-d661e2c5c119
Dato for underskrift: 05-03-2025
Underskrevet med MitId

Mit 

Henrik Hougaard

Navn returneret af MitId: Henrik Hougaard

Statsautoriseret revisor

ID: 19441e53-03a1-47ae-99ee-32259689507b

Dato for underskrift: 11-03-2025

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.

This document has esignatur Agreement-ID: 9491d6zggSg252391178