


Andelsboligforeningen Ravnshøj
Hvesager 29, 7300 Jelling

Årsrapport

1. januar - 31. december 2024

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på andelsboligforeningens ordinære generalforsamling den 27. januar 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 Ravnhøj
Hvesager 29
7300 Jelling

Telefon: 30 22 50 60

CVR-nr.: 40 94 04 05

Regnskabsår: 1. januar - 31. december

Andelskapital: 2.580.000

Andelshavere: 14

Bestyrelse

Martin Fessel, formand
Susanne Heisig, næstformand
Peter Bæk, kasserer
Henning Tarp
Anders Østergaard Andersen

Revisor

Partner Revision statsautoriseret revisionsaktieselskab
Torvegade 22
7330 Brande

Bankforbindelse

Vestjysk Bank, Dalgas Alle 1, 7400 Herning

Bestyrelsespåtegning

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

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.

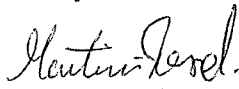
Ingen af andelsboligforeningens aktiver er pantsat eller behæftet med ejendomsforbehold ud over de anførte, og der påhviler ikke andelsboligforeningen eventualforpligtelser, som ikke fremgår af årsregnskabet.

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, der væsentligt vil kunne påvirke vurderingen af andelsboligforeningens finansielle stilling.

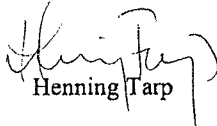
Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Jelling, den 27. januar 2025


Bestyrelsen



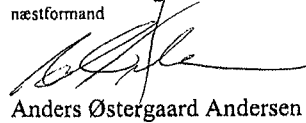
Martin Fessel
formand



Henning Tarp



Susanne Heisig
næstformand



Anders Østergaard Andersen



Peter Bæk
kasserer

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til medlemmerne i Andelsboligforeningen Ravnshøj

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Ravnshøj 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 revisoreres 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 Ravnshøj 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 denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af andelsboligforeningens interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, 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

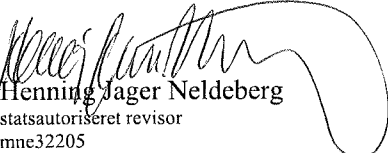
Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Brande, den 27. januar 2025

Partner Revision

statsautoriseret revisionsaktieselskab

CVR-nr. 15 80 77 76


Henning Jager Neldeberg
statsautoriseret revisor
mne32205

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Ravnhøj 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

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 vaskeriindtægter vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Omkostninger

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

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, låneomkostninger og kurstab ved optagelse/indfrielse/omlægning af lån (prioritetsgæld), indeksregulering af restgælden vedrørende indeksslån, renter af bankgæld og kreditter 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 (fx afskrivninger, indeksregulering af indeksslån, driftsførte kurstab/amortisering af kurstab og låneomkostninger) og med 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 nettosalgpris 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.

Andelsboligforeningens øvrige materielle anlægsaktiver (inventar og driftsmateriel) værdiansættes til kostpris på anskaffelsestidspunktet med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Aktiverne afskrives lineært over forventet brugstid efter følgende principper:

Tilgodehavender

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

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger består af 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.

Anvendt regnskabspraksis

”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. Kurstab og låneomkostninger ved låneoptagelsen indregnes i resultatopgørelsen. I efterfølgende perioder værdiansættes prioritetsgælden til pantebrevsrestgæld.

Øvrige gældsforpligtelser

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

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter under passiver, omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende regnskabsår.

Eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelser

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

Øvrige noter

Nøgleoplysninger

Nøgleoplysningerne, der fremgår af note 15, er opgjort i henhold til bekendtgørelsen om oplysningspligt ved salg af andelsboliger m.v.

Andelsværdi

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 16. Vedtægterne bestemmer i § 14, 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 prioritetsgælden samt i en eventuel aftale om rentesikring (renteswap).

”Andre reserver” i årsregnskabet balance omfatter reserve til vedligeholdelse af andelsboligforeningens ejendom, reserve til imødegåelse af værdiforringelse af ejendommen, samt reserve for Grundejernes Investeringsfond. I henhold til vedtægternes § 14 indgår disse reserver ikke i beregningen af andelsværdi.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

Note	2024	Budget 2024 (ej revideret)	Budget 2025 (ej revideret)	2023
Indtægter, andelshavere	608.412	609.000	609.000	608.136
Vaskeriindtægter	26.666	0	0	28.075
Indtægter i alt	635.078	609.000	609.000	636.211
1 Ejendomsskat og forsikringer	-102.885	-104.000	-104.000	-121.443
2 Forbrugsafgifter	-96.946	-97.000	-97.000	-113.365
3 Vedligeholdelse, løbende	-258.480	-98.000	-100.000	-13.192
4 Administrationsomkostninger	-32.568	-26.225	-31.000	-28.842
5 Foreningsomkostninger	-55.534	-72.400	-70.800	-83.821
Omkostninger i alt	-546.413	-397.625	-402.800	-360.663
Resultat før finansielle poster	88.665	211.375	206.200	275.548
6 Finansielle indtægter	6.118	0	5.000	658
7 Finansielle omkostninger	-21.459	-22.000	-20.182	-22.729
Årets resultat	73.324	189.375	191.018	253.477
Forslag til resultatdisponering:				
Overført "Anvendt fra vedligeholdelse af vaskeri"	-835	0	0	0
Overført til "Reserveret til vedligeholdelse af vaskeri"	0	0	0	1.973
Overført restandel af årets resultat til egenkapital	74.159	189.375	191.018	251.504
Disponeret i alt	73.324	189.375	191.018	253.477
Årets resultat	73.324	189.375	191.018	253.477
Betalte prioritetsafdrag	-116.325	-116.325	-116.961	-115.693
Likviditetsresultat i alt	-43.001	73.050	74.057	137.784

Balance 31. december

Aktiver		
Note	2024	2023
Anlægsaktiver		
8 Ladestander	115.198	115.198
8 Ejendom	15.737.418	15.737.418
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>15.852.616</u>	<u>15.852.616</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>15.852.616</u>	<u>15.852.616</u>
Omsætningsaktiver		
9 Projekt Solceller	223	8.575
Tilgodehavender hos andelshavere	63.562	77.449
Andre tilgodehavender	3.000	5.005
Tilgodehavender i alt	<u>66.785</u>	<u>91.029</u>
10 Likvide beholdninger	<u>995.955</u>	<u>1.012.487</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>1.062.740</u>	<u>1.103.516</u>
Aktiver i alt	<u>16.915.356</u>	<u>16.956.132</u>

Balance 31. december

Passiver		
Note	2024	2023
Egenkapital		
Andelsindskud	2.580.000	2.580.000
Overført resultat m.v.	12.127.063	12.052.904
Egenkapital før andre reserver	<u>14.707.063</u>	<u>14.632.904</u>
Reserve for vedligeholdelse af ejendom	200.000	200.000
Reserve for vedligeholdelse af vaskeri	34.150	34.985
Andre reserver	<u>234.150</u>	<u>234.985</u>
Egenkapital i alt	<u>14.941.213</u>	<u>14.867.889</u>
Gældsforpligtelser		
11 Gæld til realkreditinstitutter	1.769.220	1.886.182
Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>1.769.220</u>	<u>1.886.182</u>
Kortfristet del af langfristet gæld	116.961	116.325
12 Anden gæld	18.109	17.000
13 Periodeafgrænsningsposter	69.853	68.736
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>204.923</u>	<u>202.061</u>
Gældsforpligtelser i alt	<u>1.974.143</u>	<u>2.088.243</u>
Passiver i alt	<u>16.915.356</u>	<u>16.956.132</u>
14 Eventualforpligtelser, sikkerhedsstillelser m.v.		
15 Nøgleoplysninger		
16 Beregning af andelsværdi		

Egenkapitalopgørelse 31. december

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Andelsindskud		
Andelsindskud	2.580.000	2.580.000
	<u>2.580.000</u>	<u>2.580.000</u>
Overført resultat m.v.		
Overført overskud eller underskud	12.052.904	11.801.400
Restandel af årets resultat	74.159	251.504
	<u>12.127.063</u>	<u>12.052.904</u>
Egenkapital før andre reserver	<u>14.707.063</u>	<u>14.632.904</u>
Reserve for vedligeholdelse af ejendom		
Reserve primo	200.000	200.000
	<u>200.000</u>	<u>200.000</u>
Reserve for vedligeholdelse af vaskeri		
Reserve primo	34.985	33.012
Reserveret i året	0	1.973
Anvendt i året	-835	0
	<u>34.150</u>	<u>34.985</u>
Andre reserver (ikke bunden) i alt	<u>234.150</u>	<u>234.985</u>
Andre reserver i alt	<u>234.150</u>	<u>234.985</u>
Egenkapital i alt	<u>14.941.213</u>	<u>14.867.889</u>

Noter

	2024	Budget 2024 (ej revideret)	Budget 2025 (ej revideret)	2023
1. Ejendomsskat og forsikringer				
Ejendomsskatter	59.615	60.000	60.000	82.071
Forsikringer	43.270	44.000	44.000	39.372
	102.885	104.000	104.000	121.443
2. Forbrugsafgifter				
Renovation	40.008	40.000	40.000	38.580
Drift fælleshus	29.437	57.000	57.000	48.682
Omkostninger vedr. vaskeri	27.501	0	0	26.103
	96.946	97.000	97.000	113.365
3. Vedligeholdelse, løbende				
Diverse	55.248	98.000	100.000	13.192
Udskriftning varmtvandsbeholdere	154.232	0	0	0
Rådgivning arkitekt	49.000	0	0	0
	258.480	98.000	100.000	13.192
4. Administrationsomkostninger				
Regnskabs- og bogholderimæssig assistance	19.125	17.625	19.000	16.999
Gebyrer m.v.	6.455	5.000	5.000	4.995
Kontingenter	6.988	3.600	7.000	6.848
	32.568	26.225	31.000	28.842

Noter

	<u>2024</u>	<u>Budget 2024</u> (ej revideret)	<u>Budget 2025</u> (ej revideret)	<u>2023</u>
5. Foreningsomkostninger				
Udvalg - renovation	0	800	800	0
Bestyrelsesudgifter	6.532	10.000	21.000	5.924
Udvalg - fælleshus	17.978	20.000	23.400	18.339
Udvalg - lette bygninger	10.697	17.600	6.600	15.801
Udvalg - udenomsarealer	20.327	24.000	19.000	43.757
	<u>55.534</u>	<u>72.400</u>	<u>70.800</u>	<u>83.821</u>
6. Finansielle indtægter				
Renter, pengeinstitutter	6.118	0	5.000	658
	<u>6.118</u>	<u>0</u>	<u>5.000</u>	<u>658</u>
7. Finansielle omkostninger				
Prioritetsrenter og bidrag	21.459	22.000	20.182	22.729
	<u>21.459</u>	<u>22.000</u>	<u>20.182</u>	<u>22.729</u>
8. Materielle anlægsaktiver			<u>Ladestander</u>	<u>Ejendom</u>
Kostpris 1. januar			115.198	15.737.418
Kostpris 31. december			<u>115.198</u>	<u>15.737.418</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december			<u>115.198</u>	<u>15.737.418</u>
Ejendomsvurdering 1. oktober 2024				<u>14.000.000</u>

Noter

	<u>31/12 2024</u>	<u>31/12 2023</u>
9. Projekt Solceller		
Saldo 1. januar	8.575	15.387
Indtjent i året	<u>-8.352</u>	<u>-6.812</u>
	<u>223</u>	<u>8.575</u>
10. Likvide beholdninger		
Vestjysk Bank 5510 033619 (Foreningskonto)	22.033	23.806
Vestjysk Bank 5510 033090 (Husleje)	537.913	863.034
Sydbank 7030 1610450	<u>436.009</u>	<u>125.647</u>
	<u>995.955</u>	<u>1.012.487</u>
11. Gæld til realkreditinstitutter		
Jyske Realkredit, opr. 2.405.000 kr., rente p.a. 0,545 %, restløbetid på 16 år	<u>1.886.181</u>	<u>2.002.507</u>
Prioritetsgæld i alt	<u>1.886.181</u>	<u>2.002.507</u>
Specifikation af prioritetsgæld i balancen		
Kort del af gæld (under 1 år)	116.961	116.325
Lang del af gæld (mere end 1 år)	<u>1.769.220</u>	<u>1.886.182</u>
	<u>1.886.181</u>	<u>2.002.507</u>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>1.294.949</u>	<u>1.414.488</u>
12. Anden gæld		
Revisor	17.000	17.000
Årsopgørelse fjernvarme	<u>1.109</u>	<u>0</u>
	<u>18.109</u>	<u>17.000</u>

Noter

	<u>31/12 2024</u>	<u>31/12 2023</u>
13. Periodeafgrænsningsposter		
Forudmodtaget husleje	50.760	50.710
Forudmodtaget varme	11.531	10.721
Forudmodtaget vand	4.662	4.131
Forudmodtaget vaskeri	2.900	3.174
	<u>69.853</u>	<u>68.736</u>

14. Eventualforpligtelser, sikkerhedsstillelser m.v.

Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 1.886 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi 31. december 2024 udgør 15.737 t.kr.

Til sikkerhed for bankmellemværende er der tinglyst ejerpantebrev nominelt 12.000 t.kr. med pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi 31. december 2024 udgør 15.737 t.kr.

Eventualforpligtelser

Andelsboligforeningen har modtaget støtte fra staten til etablering af andelsboligforeningen. Af denne støtte kan 7.995 t.kr., jf. § 160 i lov om almene boliger kræves tilbagebetalt ved salg af andelsboligforeningens ejendom eller ved sammenlægning med en anden andelsboligforening.

15. Nøgleoplysninger

Nøgletallene viser centrale dele af foreningens økonomi og er primært udregnet på baggrund af arealer. I Andelsboligforeningen Ravnshøj 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:

Noter

15. Nøgleoplysninger (fortsat)

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	1.633	1.633	14	1.633
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.)	370	370	7	370
B6	I alt	2.003	2.003	21	2.003

Felt nr.	Sæt kryds	Boligernes areal (BBR)	Boligernes areal (anden kilde)	Det oprindelige indskud	Andet
C1	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af andelsværdien?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
C2	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af boligafgiften?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Felt nr.		År
D1	Foreningens stiftelsesår	1989
D2	Ejendommens opførelsesår	1990

Felt nr.	Sæt kryds	Ja	Nej
E1	Hæfter andelshaverne for mere end deres indskud?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

Felt nr.	Sæt kryds	Anskaffelsesprisen	Valuarvurdering	Offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

Felt nr.	Sæt kryds	Ja	Nej
F1a	Er vurderingen fastholdt fra før 1. juli 2020?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

Felt nr.	Forklaring på udregning:	Anvendt værdi 31/12 2024 kr.	Ejendomsværdi (F2) m ² ultimo året i alt (B6) kr. pr. m ²
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	14.000.000	6.990

Felt nr.	Forklaring på udregning:	Anvendt værdi 31/12 2024 kr.	Andre reserver (F3) m ² ultimo året i alt (B6) kr. pr. m ²
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	234.150	117

Noter

15. Nøgleoplysninger (fortsat)

Felt nr.	Forklaring på udregning:	<u>(F3 * 100) / F2 %</u>
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	2

Felt nr.	Sæt kryds	<u>Ja</u>	<u>Nej</u>
G1	Har foreningen modtaget offentligt tilskud, som skal tilbagebetales ved foreningens opløsning?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
G2	Er foreningens ejendom pålagt tilskudsbestemmelser, jf. lov om frigørelse for visse tilskudsbestemmelser m.v. (lovbekendtgørelse nr. 978 af 19. oktober 2009)?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
G3	Er der tinglyst en tilbagekøbsklausul (hjemfaldspligt) på foreningens ejendom?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

Forklaring på udregning:

Ultimo månedens indtægt (uden fradrag for tomgang, tab m.v.) * 12
m² pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)

Felt nr.				<u>kr. pr. m²</u>
H1	Boligafgift	50.760	* 12 /	1.633
H2	Erhvervslejeindtægter	0	* 12 /	1.633
H3	Boliglejeindtægter	0	* 12 /	1.633

Forklaring på udregning:

Årets resultat
m² pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)

Felt nr.		<u>År 2022</u>	<u>År 2023</u>	<u>År 2024</u>
		<u>kr. pr. m²</u>	<u>kr. pr. m²</u>	<u>kr. pr. m²</u>
J	Årets resultat (før afdrag), gns. kr. pr. andels m ² de sidste 3 år	118	155	45

Forklaring på udregning af K1:

Andelsværdi pr. balancedagen
m² pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)

Forklaring på udregning af K2:

(Gældsforpl. - omsætningsaktiver) pr. balancedagen
m² pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)

Felt nr.		<u>kr. pr. m²</u>
K1	Andelsværdi	10.003
K2	+ (Gæld - omsætningsaktiver)	558
K3	Teknisk andelsværdi	10.561

Felt nr.	Sæt kryds	<u>Ja</u>	<u>Nej</u>
L1	Er der udarbejdet en plan for vedligeholdelse/renovering	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Noter

15. Nøgleoplysninger (fortsat)

Forklaring på udregning:		Vedligeholdelse pr. år		
		m ² ultimo året i alt (B6)		
Felt nr.		År 2022 kr. pr. m ²	År 2023 kr. pr. m ²	År 2024 kr. pr. m ²
M1	Vedligeholdelse, løbende	60	7	129
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	0	0	0
M3	Vedligeholdelse i alt	60	7	129

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

Felt nr.		%
P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	87

Forklaring på udregning:		Årets afdrag		
		m ² pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)		
Felt nr.		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	70	71	71

Noter

16. Beregning af andelsværdi

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

Andelsboligforeningens egenkapital før generalforsamlingsbestemte reserver	14.707.063
Ejendommens offentlige ejendomsvurdering oktober 2012	14.000.000
Nettoprisindeks oktober 2012	98,2
Nettoprisindeks oktober 2024	119,9
Pristalsregulering	3.093.686
Ejendommens kostpris	<u>-15.737.418</u>
	16.063.331
Korrekationer i henhold til andelsboligloven:	
Prioritetsgæld, regnskabsmæssig værdi	1.886.181
Prioritetsgæld, kursværdi	<u>-1.614.508</u>
	<u>16.335.004</u>
Ejendommen er indregnet til kostpris pr. 31. december 2024.	
Fordelingstal er indskudt andelskrone.	<u>2.580.000</u>
Værdi pr. fordelingstal	<u>6,3314</u>
Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning (vedtaget på generalforsamlingen den 28. januar 2024)	<u>5,57</u>

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	154.000	616.000	975.035	3.900.140
4	185.000	740.000	1.171.308	4.685.234
5	202.000	1.010.000	1.278.942	6.394.711
1	214.000	214.000	1.354.919	1.354.919
14	755.000	2.580.000	4.780.204	16.335.004

Bestyrelsen gør opmærksom på, at den seneste offentlige vurdering forud for 1. juli 2020, som ikke er lagt til grund for fastsættelse af andelskroneberegningen, er 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.