A/B Kildeparken Etape I
Kildetoften 1-21 og 2-60
3320 Skævinge
cvr. nr.: 29 66 80 51

ÅRSRAPPORT FOR 1.7.2024 - 30.6.2025

38. regnskabsår

INDHOLDSFORTEGNELSE **Side**

Foreningsoplysninger 2

Ledelsespåtegning..... 3

Administratorpåtegning..... 4

Den uafhængige revisors revisionspåtegning..... 5-7

Anvendt regnskabspraksis..... 8-11

Resultatopgørelse..... 12

Balance..... 13-14

Egenkapitalopgørelse..... 15

Noter..... 16-24

FORENINGSOPLYSNINGER

Foreningens navn:	A/B Kildeparken Etape I Kildetoften 1-21 og 2-60 3320 Skævinge matr.nr. 3 n, Meløse by, Ll. Lyngby CVR. nr.: 29 66 80 51
Bestyrelse:	Annie Larsen Niels Hedegaard Brian Rasmussen Helle Vibeke Smith Maria Hørby
Administrator:	Cobbelstone A/S Gl. Køge Landevej 57 2500 Valby
Revision:	DataRevision Pile Allé 29 2000 Frederiksberg

Godkendt på foreningens generalforsamling, den / 2025

Dirigent: _____

LEDELSESPÅTEGNING

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2024 – 30. juni 2025 for Andelsboligforeningen Kildeparken Etape I.

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

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2025 samt af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2024 – 30. juni 2025.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hillerød, den 17/9/2025

Bestyrelsen:

Annie Larsen Formand	Niels Hedegaard	Brian Rasmussen
Helle Vibeke Smith	Maria Hørby	

ADMINISTRATORPÅTEGNING

Som administrator for Andelsboligforeningen Kildeparken Etape I har vi forestået administrationen af foreningen i regnskabsåret 2024/25. Ud fra vores administration og føring af bogholderi for foreningen er det vores opfattelse, at årsregnskabet er opstillet i overensstemmelse med bogføringen.

København, den 17/9/2025

Administrator

Cobbelstone A/S
Marcel Alexander Cramer

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til medlemmerne i A/B Kildeparken Etape I

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for A/B Kildeparken Etape I for regnskabsåret 1. juli 2024 – 30. juni 2025, 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. 30. juni 2025 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2024 – 30. juni 2025 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligloven og foreningens vedtægter.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af foreningen i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code.

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

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 også 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 - fortsat

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, samt 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 - fortsat

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.

Frederiksberg, den 17/9/2025

DataRevision, cvr.nr. 54 50 40 55
Registrerede revisorer

Per Larsen
Registreret revisor
mne-nr. 4047

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Regnskabsgrundlag:
Årsrapporten for Andelsboligforeningen Kildeparken Etape I for 2024/25 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 vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Andre indtægter, gebyrer m.v. indtægtsføres løbende. Disse indtægter er således ikke nødvendigvis periodiseret fuldt ud i regnskabsperioden.

Omkostninger
Omkostninger vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen. Omkostningerne består af ejendoms- og forbrugsafgifter, renholdelse, vedligeholdelse, administrations- og foreningsomkostninger, samt eventuelle afskrivninger på driftsmidler og inventar 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) samt renter af bankgæld og kreditter, negative renter af bankindestående.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS - fortsat

Skat af årets resultat
Foreningen har udelukkende indtægter fra medlemmer, hvorfor foreningen ikke er skattepligtig

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

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

Der afskrives ikke på foreningens ejendom.

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

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

Likvide beholdninger
Likvide beholdninger består af indestående i bank

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS - fortsat

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

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

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

Prioritetsgæld
Prioritetsgæld indregnes ved låneoptagelsen til kostpris, svarende til det modtagne provenue efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Kurstab og låneomkostninger ved låneoptagelsen indregnes i resultatopgørelsen. I efterfølgende perioder værdiansættes prioritetsgælden til pantebrevsrestgælden.

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

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS - fortsat

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

Nøgleoplysninger
Nøgleoplysninger, der fremgår af note 16, er opgjort i henhold til bekendtgørelse om oplysningspligt ved salg af andelsboliger mv.

Andelsværdi
Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 17. 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 årsregnskabets balance. Justeringerne skyldes, at andelsværdien skal opgøres efter reglerne i andelsboligloven og foreningens vedtægter, mens årsregnskabets balance og resultatopgørelse skal opgøres efter reglerne i årsregnskabsloven. Afhængig af den valgte regnskabspraksis vil der ofte være væsentlige justeringer i værdien af foreningens ejendom og prioritetsgælden

Andre reserver i årsregnskabets balance omfatter reserve til vedligeholdelse af foreningens ejendom, reserve til imødegåelse af værdiforringelse af ejendommen. I henhold til vedtægternes § 14 indgår disse reserver ikke i beregningen af andelsværdien.

Ejendommen er i årsregnskabets balance værdiansat til kostpris. I andelsværdiberegningen er ejendommens værdi korrigeret til en fastholdt valuarvurdering.

RESULTATOPGØRELSE 1. JULI 2024 - 30. JUNI 2025

	Note	Realiseret 2024/25 i kr.	Budget 2024/25 (ej revideret) i tkr.	Realiseret 2023/24 i tkr.
Indtægter				
Indtægter, andelshavere	1	1.594.386	1.594	1.594
Indtægter i alt		**1.594.386**	**1.594**	**1.594**
Omkostninger				
Ejendoms- og forbrugsafgifter	2	344.090	410	392
Renholdelse- og udenomsarealer	3	250.426	214	189
Vedligeholdelse, løbende	4	39.949	250	113
Vedligeholdelse, genopretning og renovering	5	877.469	1.000	783
Administrations- og foreningsomkostninger	6	147.803	140	142
Omkostninger i alt		**1.659.737**	**2.014**	**1.619**
Resultat før finansielle poster		**-65.351**	**-420**	**-25**
Finansielle indtægter		17.316	0	15
Finansielle omkostninger	7	196.395	210	203
Finansielle poster, netto		**179.079**	**210**	**188**
Årets resultat		**-244.430**	**-630**	**-213**
Forslag til resultatdisponering:				
Overført til reserve, vedligeholdelse af ejendom		0		0
Anvendt af reserve, vedligeholdelse af ejendom		-877.469	-1.000	-783
Overført restandel af årets resultat til egenkapital		633.039	370	570
Disponeret i alt		**-244.430**	**-630**	**-213**
Likviditetsresultat:				
Årets resultat		-244.430	-630	-213
Betalte prioritetsafdrag		-333.305	-330	-328
Likviditetsresultat i alt		**-577.735**	**-960**	**-541**

BALANCE PR. 30. JUNI 2025

Aktiver	Note	2024/25 i kr.	2023/24 i tkr.
Ejendommens værdi	8	24.945.941	24.946
Indskud i Grundejerforeningen Kildeparken	15	45.781	46
Matrielle anlægsaktiver		**24.991.722**	**24.992**
Anlægsaktiver		**24.991.722**	**24.992**
Tilgodehavende boligafgift		0	5
Periodeafgrænsningsposter	9	233.287	224
Andre tilgodehavender		5.181	20
Tilgodehavender		**238.468**	**249**
Likvide beholdninger	10	**2.800.949**	**4.219**
Omsætningsaktiver		**3.039.417**	**4.467**
Aktiver		**28.031.139**	**29.459**

BALANCE PR. 30. JUNI 2025

Passiver	Note	2024/25 i kr.	2023/24 i tkr.
Andelsindskud		4.989.238	4.989
Reserve for opskrivning af ejendommen		0	0
Overført resultat mv.		6.311.438	6.082
		11.300.676	**11.072**
Andre reserver			
(jf. forslag til generalforsamlingsbeslutning)			
Reserve til imødegåelse af værdiforringelser af ejendom		4.699.111	4.295
Reserve til vedligeholdelse af ejendommen		1.059.094	1.937
Andre reserver		**5.758.205**	**6.232**
Egenkapital		**17.058.881**	**17.303**
Prioritetsgæld	11	9.495.287	9.834
Langfristede gældsforpligtelser		**9.495.287**	**9.834**
Prioritetsgæld	11	338.689	333
Vandregnskab, igangværende	12	6.331	13
Mellemregning med administrator		0	5
Mellemregning andelshavere, overdragelser af andele		1.098.389	1.956
Øvrig gæld	13	33.562	15
Kortfristede gældsforpligtelser	14	**1.476.971**	**2.322**
Gældsforpligtelser		**10.972.258**	**12.156**
Passiver		**28.031.139**	**29.459**
Eventualforpligtelser, sikkerhedsstillelser mv.	15		
Nøgleoplysninger	16		
Beregning af andelsværdi	17		

EGENKAPITALOPGØRELSE PR. 30. JUNI 2025

	Note	2024/25 i kr.	2023/24 i tkr.
Andelsindskud			
Andelsindskud primo		4.989.238	4.989
		4.989.238	**4.989**
Reserve for opskrivning af ejendommen			
Reserve for opskrivning af ejendommen primo		0	0
Overført resultat mv.			
Overført resultat mv., primo		6.082.448	5.499
Overført til andre reserver (værdiforringelse)		-404.049	13
Rest af årets resultat		633.039	570
		6.311.438	**6.082**
Egenkapital før andre reserver		**11.300.676**	**11.072**
Reserve til imødegåelse af værdiforringelser af ejendom			
Reserve primo		4.295.062	4.308
Overført til / fra "overført resultat"		404.049	-13
		4.699.111	**4.295**
Reserve til vedligeholdelse af ejendommen			
Reserve primo		1.936.563	2.720
Reserveret i året		0	0
Anvendt i året		-877.469	-783
		1.059.094	**1.937**
Andre reserver (ikke bunden) i alt		**5.758.205**	**6.232**
Andre reserver		**5.758.205**	**6.232**
Egenkapital i alt		**17.058.881**	**17.303**

NOTER TIL RESULTATOPGØRELSEN

	Note	Realiseret 2024/25 i kr.	Budget 2024/25 (ej revideret) i tkr.	Realiseret 2023/24 i tkr.
Indtægter, andelshavere	1			
Boligafgift		1.594.386	1.594	1.594
		1.594.386	**1.594**	**1.594**
Ejendoms- og forbrugsafgifter	2			
Ejendomsskatter		142.829	185	174
Renovation		142.271	172	166
Bygningsforsikring		46.458	41	41
Arbejdsskadeforsikring		2.563	3	2
Bestyrelsesansvarsforsikring		4.904	5	5
Glasforsikring		5.065	5	5
		344.090	**410**	**392**
Renholdelse- og udenomsarealer	3			
Grundejerforeningen Kildeparken		250.426	214	196
Vandudgifter - tilbageført vedr år 2022/23		0		-7
		250.426	**214**	**189**
Vedligeholdelse, løbende	4			
VVS og blikkenslager		0		2
Elektriker og lyskilder		4.461		0
Algebehandling		29.000		29
Reparation af defekte pullertere		0		41
Fejlsøgning udendørsbelysning/pullerter		0		20
Molokker, reparationer og service		0		20
Hækplanter		0		1
Kloakservice		6.488		0
Budgetteret vedligeholdelse, ej fordelt			250	
		39.949	**250**	**113**

NOTER TIL RESULTATOPGØRELSEN

	Note	Realiseret 2024/25 i kr.	Budget 2024/25 (ej revideret) i tkr.	Realiseret 2023/24 i tkr.
Vedligeholdelse, genopretning og renovering	5			
Gavlprojekt - forhøjet til tkr 1.500 på GF 4/10/2022 - udgifter facaderenovering for 8 stk gavle mv		877.469	1.000	783
		877.469	**1.000**	**783**
Administrations- og foreningsomkostninger	6			
Administrationshonorar		79.856	77	77
Administrationshonorar, tillægsydelser		3.563	2	3
Revision og regnskabsmæssig assistance		15.000	15	15
Kontorartikler, porto og BS gebyrer m.v.		7.877	9	10
Administrationsomkostninger		106.296	103	104
Skattefri godtgørelser til bestyrelsen		19.750	20	20
Valuarvurdering		0		0
ABF kontingent		6.946	7	7
Mødeudgifter, herunder generalforsamlinger		332	4	5
IT-udgifter		14.479	6	6
Foreningsomkostninger		41.507	37	38
		147.803	**140**	**142**
Finansielle omkostninger	7			
Prioritetsrenter og bidrag		196.395	210	203
		196.395	**210**	**203**

NOTER TIL BALANCEN

	Note	2024/25 i kr.	2023/24 i tkr.
Ejendommens værdi	8		
Kostpris pr. 1.7.2024		24.945.941	24.946
Tilgang		0	0
Afgang		0	0
Kostpris pr. 30.6.2025		24.945.941	24.946
Opskrivninger pr. 1.7.2024		0	0
Årets opskrivninger		0	0
Årets tilbageførsel af tidligere års opskrivninger		0	0
Opskrivninger pr. 30.6.2025		**0**	**0**
Regnskabsmæssig værdi pr. 30.6.2025		**24.945.941**	**24.946**
Seneste offentlige vurdering pr. 1.10.2020		34.500.000	34.500
Nettoprisindeks offentlig vurdering fra 1/10/2012 til 1/10/2024		7.623.727	7.062
Forudbetalte omkostninger	9		
Grundejerforening for 2 halvår 2025		143.803	107
Affaldsgebyr for 2 halvår 2025		56.496	85
Forsikringer, ABF mv for 2 halvår 2025		32.988	32
		233.287	**224**
Likvide beholdninger	10		
Nykredit Bank A/S, driftskonto		2.198.914	3.625
Nykredit Bank A/S, aftaleindlån		602.035	594
		2.800.949	**4.219**

NOTER TIL BALANCEN

	Note
Prioritetsgæld:	**11**

	Restgæld 1.7.2024	Kursværdi 1.7.2024	Afdrag	Renter	Restgæld 30.6.2025	Kursværdi 30.6.2025
1. NYK 1,6% kontant	10.167.281	8.355.446	333.305	196.395	9.833.976	8.251.131
	10.167.281	8.355.446	333.305	196.395	9.833.976	8.251.131

Specifikation af prioritetsgæld i balancen:

Kort del af prioritetsgæld (under 1 år)	338.689
Lang del af prioritetsgæld (mere end 1 år)	9.495.287
	9.833.976

Informationer om indregnede lån:

1. NYK 1,6% kontant

Traditionelt kontantlån, hvor der betales en fast årlig ydelse, baseret på en fast årlig rente på 1,6056% frem til år 2049, hvor lånet er tilbagebetalt.

	Note	2024/25 i kr.	2023/24 i tkr.
Vandregnskab	**12**		
Indbetalt a conto		75.376	77
Afholdte omkostninger til vand		69.045	64
		6.331	**13**
Øvrig gæld	**13**		
DataRevision, revision og regnskabsmæssig assistance		15.000	15
Cobbelstone A/S, handler		18.017	0
Øvrige gældsposter		545	0
		33.562	**15**

Gældsforpligtelser **14**

Af de samlede gældsforpligtelser er kr 9.495.287 langfristede gældsforpligtelser
Den langfristede gæld består af prioritetsgæld

NOTER

	Note	2024/25 i kr.	2023/24 i tkr.
Eventualforpligtelser, sikkerhedsstillelser mv.	**15**		

Sikkerhedsstillelser:
Til sikkerhed for kredit til realkreditinstitutter på kr. 9.833.976 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør kr. 24.945.941.

Offentligt tilskud:
Foreningen har modtaget offentlig støtte til etablering af andelsboligforeningen. Af denne støtte kan kr. 14.557.228,35, jf. § 160 k i lov om almene boliger, kræves tilbagebetalt ved salg af andelsboligforeningens ejendom eller ved sammenlægning med en anden andelsboligforening.
Den modtagne støtte er ligeledes oplyst i note 16 Nøgleoplysninger Feltnr. G1.

Hæftelsesforhold:
Foreningens medlemmer hæfter for foreningens forpligtelser med deres indskud.

Hæftelsesforholdene er ligeledes oplyst i note 16 Nøgleoplysninger Feltnr. E1 og E2.

Afgivne garantier:
Administrator oplyser, at der ikke er stillet garanti for andelshaverne

Øvrige forhold:
Foreningen har en samarbejdsaftale med "Grundejerforeningen Kildeparken" omkring arealerne med snerydning, vedligeholdelse af grønne arealer, drift af fælleshus og vedligeholdelse af kloaknet med A/B Kildeparken Etape II og Ejendomsselskabet Vibo, hvor foreningens andel er ca. 37% af udgifterne. (fordelingstal 29/78)

NOTER

Nøgleoplysninger — Note 16

		Antal	BBR Areal, m²
B1	Andelsboliger	29	2.757
B2	Erhvervsandele		
B3	Boliglejemål		
B4	Erhvervslejemål		
B5	Øvrige lejemål, kældre, garager m.v.		159
B6	**I alt**	**29**	**2.916**

	Sæt kryds	Boligernes areal (BBR)	Boligernes areal (anden kilde)	Det oprindelige indskud	Andet
C1	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelsen af andelsværdien ?			X	
C2	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelsen af boligafgiften ?			X	
C3	*Hvis andet, beskrives fordelingsnøglen her:*				

D1	Foreningens stiftelsesår	1987
D2	Ejendommens opførelsesår	1987

		Ja	Nej
E1	Hæfter andelshaverne for mere end deres indskud ?		X
E2	*Hvis ja, beskriv hvilken hæftelse der er i foreningen:*		

	Sæt kryds	Anskaffelse sprisen	Valuarvurdering	Offentlig vurdering	Indeks off. vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien		X		
F1b	Tidspunkt for værdiansættelsen		23.6.2020		

	Sæt kryds	Ja	Nej
F1a	Er vurderingen fastholdt fra før 1. juli 2020?	X	

		Kr	Gns kr pr m²
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	41.000.000	14.060
F2b	Heraf forbedringer, jf. andelsboliglovens § 5, stk. 4		
F2c	*Hvis det ikke er muligt at oplyse værdien af eventuelle forbedringer, anføres årsagen her:*		
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	5.758.205	1.975

		%
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	14%

		Ja	Nej
G1	Har foreningen modtaget offentlige 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

	Opkrævet for juni 2025	Gns. kr pr andels-m² pr år
H1	Boligafgift	578
H2	Erhvervslejeindtægter	0
H3	Boliglejeindtægter	0

		Forrige år	*Sidste år*	*I år*
J	Årets overskud (før afdrag), gns. kr pr andels-m² (sidste 3 år)	84	-77	-89

		Gns. kr pr andels-m²
K1	Andelsværdi	10.496
K2	Gæld ÷ omsætningsaktiver	2.877
K3	**Teknisk andelsværdi**	**13.373**

		Forrige år	*Sidste år*	*I år*
M1	Vedligeholdelse, løbende (gns. kr pr m²)	21	39	14
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering (gns. kr pr m²)	125	271	301
M3	**Vedligeholdelse, i alt (gns. kr pr m²)**	**146**	**310**	**315**

		Forrige år	*Sidste år*	*I år*
R	Årets afdrag pr andels-m² (sidste 3 år)	117	119	121

NOTER TIL BALANCEN

	Note	2024/25 i kr.	2023/24 i tkr.
Beregning af andelsværdi	17		

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

Andelskronen er beregnet på baggrund af en valuarvurdering indhentet inden den 1. juli 2020 og som derfor kan anvendes til fastsættelse af andelskronen i en ubegrænset periode, indtil en ny vurdering eller anden opgørelsesmetode for andelskronen besluttes på en generalforsamling.

Foreningens fastholdte valuarvurdering er indhentet den 23.6.2020 af Stad Erhverv A/S v/ Emil Ozol-Ellekilde. Ejendommens kontante handelsværdi som udlejningsejendom udgør ifølge valuarrapporten kr 41.000.000 baseret på en diskonteringsfaktor på 5,50 pct inkl inflation.

Foreningens egenkapital før generalforsamlingsbestemte reserver		11.300.676
Korrektioner i henhold til andelsboligforeningsloven:		
Ejendom, regnskabsmæssig dagsværdi	-24.945.941	
Ejendom, fastholdt valuarvurdering før 1. juli 2020	41.000.000	
Ejendom, forbedringer udført efter 1. juli 2020	0	
Prioritetsgæld, regnskabsmæssig værdi	9.833.976	
Prioritetsgæld, kursværdi	-8.251.131	17.636.904
		28.937.580
	28.937.580	
Andelsværdi pr. indskudt andelskrone	4.989.238	**5,8000**

Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning (vedtaget på generalforsamlingen den 8.10.2024) 5,8000

Fordeling af andelsværdien på typer af andele:

Antal andele	Indskud pr. andelstype	Indskud i alt (kr.)	Værdi pr. andel	Værdi i alt
12	154.736,62	1.856.839	897.472	10.769.669
17	184.258,74	3.132.399	1.068.701	18.167.912
29		**4.989.238**		**28.937.580**

NOTER TIL BALANCEN

	Note	2024/25 i kr.
Fordeling af andelsværdien på adresser:	**17**	

Lejernr	Adresse	Antal m²	Opr. indskud	Værdi pr. andel
1	Kildetoften 1	105	184.259	1.068.701
2	Kildetoften 3	105	184.259	1.068.701
3	Kildetoften 5	105	184.259	1.068.701
4	Kildetoften 7	105	184.259	1.068.701
5	Kildetoften 9	105	184.259	1.068.701
6	Kildetoften 11	81	154.737	897.472
7	Kildetoften 13	105	184.259	1.068.701
8	Kildetoften 15	105	184.259	1.068.701
9	Kildetoften 17	81	154.737	897.472
10	Kildetoften 19	105	184.259	1.068.701
11	Kildetoften 21	105	184.259	1.068.701
12	Kildetoften 26	81	154.737	897.472
13	Kildetoften 28	81	154.737	897.472
14	Kildetoften 30	81	154.737	897.472
15	Kildetoften 32	105	184.259	1.068.701
16	Kildetoften 34	105	184.259	1.068.701
17	Kildetoften 36	105	184.259	1.068.701
18	Kildetoften 38	105	184.259	1.068.701
19	Kildetoften 40	81	154.737	897.472
20	Kildetoften 42	81	154.737	897.472
21	Kildetoften 44	81	154.737	897.472
22	Kildetoften 46	105	184.259	1.068.701
23	Kildetoften 48	105	184.259	1.068.701
24	Kildetoften 50	81	154.737	897.472
25	Kildetoften 52	81	154.737	897.472
26	Kildetoften 54	81	154.737	897.472
27	Kildetoften 56	105	184.259	1.068.701
28	Kildetoften 58	105	184.259	1.068.701
29	Kildetoften 60	81	154.737	897.472
29		**2.757**	**4.989.238**	**28.937.580**