

# Andelsboligforeningen Hasselbakken II

## Årsrapport 1. januar - 31. december 2024

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
andelsboligforeningens ordinære generalforsamling,  
den <sup>28</sup>/<sub>4</sub> 2025



Dirigent

**INDHOLDSFORTEGNELSE****Påtegninger**

Ledespåtegning .....	3
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang .....	4

**Ledelsesberetning mv.**

Foreningsoplysninger .....	6
Ledelsesberetning .....	7

**Årsregnskab 1. januar - 31. december 2024**

Anvendt regnskabspraksis .....	8
Resultatopgørelse .....	10
Balance, aktiver .....	11
Balance, passiver .....	12
Noter .....	13
Nøgleoplysninger for Andelsboligforeningen Hasselbakken II .....	17

## LEDELSESPÅTEGNING

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar til 31. december 2024 for Andelsboligforeningen Hasselbakken II.

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. 31. december 2024 samt af foreningens aktiviteter for perioden 1. januar til 31. december 2024.

Ledelsesberetningen indeholder efter vores opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Grenaa, den 11/4 2025

### Bestyrelse

Henning Thorup Andersen

Henning Staub

Birgitte Christiansen

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

### Til medlemmerne af Andelsboligforeningen Hasselbakken II

### Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

#### Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Andelsboligforeningen Hasselbakken II for perioden 1. januar - 31. december 2024, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven, andelsboligloven og foreningens vedtægter.

Baseret på det udførte arbejde er det 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 perioden 1. januar - 31. december 2024 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligloven og foreningens vedtægter.

#### Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisorerers standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet".

Vi er uafhængige af foreningen i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorerers 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 bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

#### 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 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 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 ledelsen enten har til hensigt at likvidere foreningen, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

#### Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i foreningen, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

### Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores udvidede gennemgang af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Grenaa, den 11/4 2025

**ROBÆK Statsautoriseret Revisionspartnerselskab**  
CVR-nr.: 33946406

Morten Jarlund  
Statsaut. revisor  
mne33766

## FORENINGSOPLYSNINGER

### Foreningen

Andelsboligforeningen Hasselbakken II  
Æblerosevej 61-71 og 101-111  
8500 Grenaa

Kommune: Norddjurs  
Kundenr 1335/ MJ / SM / MTJ  
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

Henning Thorup Andersen  
Henning Staub  
Birgitte Christiansen

### Revisor

ROBÆK Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

## LEDELSESBERETNING

### **Foreningens væsentligste aktivitet**

Andelsboligforeningens væsentligste aktivitet har i lighed med tidligere år bestået af drift af Andelsboligforeningen Hasselbakken II.

### **Udviklingen i foreningens aktiviteter og økonomiske forhold**

Den fælles drift for Andelsboligforeningen Hasselbakken I og II udviser et overskud på 135.579 kr. Årsagen dertil er bl.a., at fællesbidraget er øget i forhold til 2023. På udgiftssiden er afholdt mindre udgifter til ejendomsskat samt vedligeholdelse og større udgifter til administration og øvrige foreningsomkostninger end i 2023.

Årets udvikling og resultat anses for tilfredsstillende.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### GENERELT

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Hasselbakken II er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, 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 de krævede nøgleoplysninger, oplysning om andelenes værdi og oplysninger om tilbagebetalingspligt vedrørende modtaget støtte.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

### RESULTATOPGØRELSEN

#### Opstillingsform

Resultatopgørelsen er opstillet, så denne bedst viser foreningens aktivitet i det forløbne regnskabsår.

#### Indtægter

Indtægter udgør andel i resultat fra Andelsboligforeningen Hasselbakken I og II.

#### Forslag til resultatdisponering

Under resultatdisponering indgår bestyrelsens forslag til disponering af regnskabsperiodens resultat, herunder eventuelle forslag om overførsel til "Andre reserver", f.eks. reservation af beløb til dækning af fremtidige vedligeholdelsesomkostninger på foreningens ejendom.

#### Likviditetsresultat

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

### 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 fortsat benyttelse i den nuværende funktion.

Der afskrives ikke på foreningens ejendom.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter andel i indestående i Andelsboligforeningen Hasselbakken I og II.

### Egenkapital

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

"Overført resultat mv." indeholder akkumuleret resultat, tillægsværdi ved nyudstedelse af andele samt resterende overførsel af årets resultat.

### Nøgleoplysninger

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

### Andelsværdi

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af notene. 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. Justeringen skyldes, at andelsværdien skal opgøres efter reglerne i andelsboligloven og foreningens 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 foreningens ejendom og prioritetsgælden.

**RESULTATOPGØRELSE**  
**1. JANUAR - 31. DECEMBER 2024**

	<b>2024</b>	<b>2023</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
1 Indtægter, andelshavere .....	62.575	29.810
<b>Indtægter i alt</b> .....	<b>62.575</b>	<b>29.810</b>
<b>Årets resultat</b> .....	<b>62.575</b>	<b>29.810</b>
 <b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
<b>Overført til "Overført resultat m.v.":</b>		
Overført restandel af årets resultat.....	62.575	29.810
<b>Resultatdisponering i alt</b> .....	<b>62.575</b>	<b>29.810</b>
 <b>Likviditetsresultat:</b>		
Årets resultat.....	62.575	29.810
Afskrivning driftsmidler, inventar m.v.....	904	2.532
<b>Likviditetsresultat i alt</b> .....	<b>63.479</b>	<b>32.342</b>

## BALANCE PR. 31. DECEMBER 2024

## AKTIVER

	2024 kr.	2023 kr.
Grunde og bygninger .....	6.640.000	6.640.000
<b>Materielle anlægsaktiver i alt .....</b>	<b>6.640.000</b>	<b>6.640.000</b>
<b>Anlægsaktiver .....</b>	<b>6.640.000</b>	<b>6.640.000</b>
2 Andre værdipapirer og kapitalandele .....	184.803	122.228
<b>Værdipapirer og kapitalandele i alt .....</b>	<b>184.803</b>	<b>122.228</b>
<b>Omsætningsaktiver .....</b>	<b>184.803</b>	<b>122.228</b>
<b>AKTIVER .....</b>	<b>6.824.803</b>	<b>6.762.228</b>

**BALANCE PR. 31. DECEMBER 2024**  
**PASSIVER**

	<b>2024</b>	<b>2023</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Andelsindskud .....	1.328.000	1.328.000
Overført resultat m.v.....	5.496.803	5.434.228
<b>3 Egenkapital.....</b>	<b>6.824.803</b>	<b>6.762.228</b>
<b>PASSIVER .....</b>	<b>6.824.803</b>	<b>6.762.228</b>
4 Eventualposter mv.		
5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
6 Beregning af andelsværdi		
7 Fastfrysning af ejendomsværdien		

## NOTER

	2024 kr.	2023 kr.
<b>1 Indtægter, andelshavere</b>		
Andel i resultat fra Andelsboligforeningen Hasselbakken I og II .....	62.575	29.810
	<u>62.575</u>	<u>29.810</u>
<b>2 Andre værdipapirer og kapitalandele</b>		
Indestående i Andelsboligforeningen Hasselbakken I og II.....	184.803	122.228
	<u>184.803</u>	<u>122.228</u>
<b>3 Egenkapital</b>		
Andelsindskud		
10 boliger á 113.000 kr.....	1.130.000	1.130.000
2 boliger á 99.000 kr.....	198.000	198.000
	<u>1.328.000</u>	<u>1.328.000</u>
Overført resultat m.v.		
Overført overskud eller tab, primo .....	5.434.228	5.404.418
Rest årets resultat.....	62.575	29.810
	<u>5.496.803</u>	<u>5.434.228</u>
<b>Egenkapital før andre reserver .....</b>	<b>6.824.803</b>	<b>6.762.228</b>
	<u>6.824.803</u>	<u>6.762.228</u>

## NOTER

### 4 Eventualposter mv.

Foreningens medlemmer hæfter alene for foreningens forpligtelser med deres indskud.

Foreningen har modtaget 3.341.184 kr. i offentligt tilskud, som skal tilbagebetales ved foreningens opløsning.

### Bestyrelsesansvar

Foreningen har tegnet forsikring til dækning af bestyrelsesansvar. Årlig forsikringssum udgør 1.000.000 kr., med maks. sum pr. skade 500.000 kr.

### 5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Virksomhedens aktiver er ikke pantsat, og der er ikke afgivet nogen sikkerhedsstillelser.

## NOTER

**6 Beregning af andelsværdi**

Andelenes værdi kan i henhold til lovgivningen maksimalt værdiansættes til den højeste værdi beregnet ud fra en af følgende 3 metoder:

**Metode 1 - "Anskaffelsespris"**

Ejendommen måles til anskaffelsespris med tillæg af efterfølgende forbedringer, og prioritetsgælden måles til pantebrevsrestgæld.

**Metode 2 - "Mæglervurdering"**

Ejendommen måles til "handelsværdi", som opgjort af en uafhængig ejendomsmægler (valuar) og prioritetsgælden måles til kursværdien af obligationsrestgælden. Idet der ikke inden for de seneste 18 måneder er foretaget en vurdering af ejendommen af en ejendomsmægler (valuar) kan denne metode ikke anvendes af foreningen.

**Metode 3 - "Ejendomsvurdering"**

Ejendommen måles til den seneste offentlige ejendomsvurdering reguleret efter udviklingen i Danmarks Statistiks nettoprisindeks, og prioritetsgælden måles til kursværdien af obligationsrestgælden.

Foreningen kan frit vælge mellem disse tre metoder.

Anvendt på foreningens forhold kan andelenes værdi opgøres på følgende måder:

	Metode 1	Metode 2	Metode 3
Egenkapital før generalforsamlingsbestemte reserver ifølge balancen	6.824.803		6.824.803
Regulering af ejendommens værdi	0		3.760.000
Indeksering ejendomsværdi	0		2.298.167
Prioritetsgæld ifølge årsrapport	0		0
Prioritetsgæld til kursværdi	0		0
Andelenes kursværdi	<u>6.824.803</u>		<u>12.882.970</u>
Indskud	<u>1.328.000</u>		<u>1.328.000</u>
Beregnet andelskurs	<u>513,92</u>		<u>970,10</u>
10 andelsbeviser á 113.000 kr.	<u>580.730</u>		<u>1.096.213</u>
2 andelsbeviser á 99.000 kr.	<u>508.781</u>		<u>960.399</u>

Bestyrelsen foreslår, at andelsbeviserne værdiansættelse i henhold til metode 3, jfr. ovenfor.

Den valgte kurs er gældende fra generalforsamlingstidspunktet og i perioden indtil næste ordinære generalforsamling.

## NOTER

### 7 Fastfrysning af ejendomsværdien

Andelsboliglovens § 5, stk. 3 giver andelsboligforeningen mulighed for at fastfryse ejendommens værdi til brug for beregning af andelsværdien på baggrund af enten:

- Seneste valuarvurdering foretaget før den 1. juli 2020
- Seneste offentlige vurdering foretaget før den 1. juli 2020

Andelsboligforeningen har valgt at anvende seneste offentlige ejendomsvurdering før 1. juli 2020 til at fastfryse ejendommens værdi til brug for beregning af andelsværdien.

## NOTER

Oplysninger i skemaet er udfyldt pr.		31.12.2024			
<b>1</b>	<b>Grundlæggende oplysninger om andelsboligforeningen</b>				
Oplysningerne i afsnit 1-3 samt P og R i afsnit 4 er opgjort pr.		31.12.2024			
Låneoplysninger i afsnit 4 (undtagen P og R) er opgjort pr.		31.12.2024			
Seneste regnskabsperiode		1. januar 2024 - 31. december 2024			
<b>B</b>		Antal	BBR Areal m <sup>2</sup>		
B1	Andelsboliger	12	1.078		
B2	Erhvervsandele				
B3	Boliglejemål				
B4	Erhvervslejemål				
B5	Øvrige lejemål, kældre, garager mv.				
B6	I alt	12	1.078		
<b>C</b>	Sæt kryds	Boligernes areal (BBR)	Boligernes areal (anden kilde)	Det oprindelige indskud	Andet
C1	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af andelsværdien?			X	
C2	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af boligafgiften?			X	
C3	Hvis andet, beskrives fordelingsnøglen her:				
<b>D</b>					
D1	Foreningen stiftelsesår				1985
D2	Ejendommens opførelsesår				1986
<b>E</b>		Ja	Nej		
E1	Hæfter andelshaverne for mere end deres indskud?		X		
E2	Hvis ja, beskriv hvilken hæftelse der er i foreningen:				

## NOTER

<b>1 Grundlæggende oplysninger om andelsboligforeningen</b>				
<b>F</b>	Sæt kryds	Anskaffelses- prisen	Valuar- vurdering	Offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien			X
	Sæt Kryds		Ja	Nej
F1a	Er vurderingen fastholdt fra før 1. juli 2020?		X	
			Kr.	Gennemsnit kr.pr.m <sup>2</sup>
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip		12.698.167	11.779
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver			0
				%
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi			0
<b>G</b>			Ja	Nej
G1	Har foreningen modtaget offentligt tilskud, som skal tilbagebetales ved foreningsopløsning?		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
<b>2 Andelsboligforeningens drift, herunder udlejningsvirksomhed</b>				
<b>H</b>			Gennemsnit kr. pr. andels-m <sup>2</sup> pr. år	
H1	Boligafgift			227
H2	Erhvervslejeindtægter			
H3	Boliglejeindtægter			
<b>J</b>		Forrige år	Sidste år	I år
J1	Årets overskud (før afdrag), gennemsnit kr. pr. andels-m <sup>2</sup> (sidste 3 år)	-12	28	58
<b>K</b>			Gennemsnit kr. pr. andels-m <sup>2</sup>	
K1	Andelsværdi			11.951
K2	Gæld - omsætningsaktiver			-171
K3	Teknisk andelsværdi			11.780

## NOTER

<b>3 Byggeteknik og vedligeholdelse</b>				
<b>M</b>		Forrige år	Sidste år	I år
M1	Vedligeholdelse, løbende (gennemsnit kr.pr.m <sup>2</sup> )	9	21	9
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering (gennemsnit kr.pr.m <sup>2</sup> )	0	0	0
M3	Vedligehold, i alt (kr.pr..m <sup>2</sup> )	9	21	9
<b>4 Finansielle forhold</b>				
<b>P</b>				%
P1	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)			100
<b>R</b>		Forrige år	Sidste år	I år
R1	Årets afdrag pr. andels-m <sup>2</sup> (sidste 3 år)	0	0	0

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

### Birgitte Christiansen

Navn returneret af MitId: Birgitte Christiansen  
Bestyrelsesmedlem  
ID: 8e3843df-a3ca-4996-9a43-61989bdcc522  
IP-adresse: 86.52.192.35:21970  
Dato for underskrift: 11-04-2025 09:25:07 CEST (+02:00)  
Underskrevet med MitId



### Henning Staub

Navn returneret af MitId: Henning Staub  
Bestyrelsesmedlem  
ID: 9c62e4ba-a7bb-432e-837d-2bd5a902e80e  
IP-adresse: 86.52.195.3:43767  
Dato for underskrift: 14-04-2025 09:17:08 CEST (+02:00)  
Underskrevet med MitId



### Henning Thorup Andersen

Navn returneret af MitId: Henning Thorup Andersen  
Bestyrelsesmedlem  
ID: a86d0d44-e9b7-47a7-b8bb-8b1558a513ed  
IP-adresse: 86.52.181.236:12058  
Dato for underskrift: 15-04-2025 13:58:40 CEST (+02:00)  
Underskrevet med MitId



### Morten Jarlund

Navn returneret af MitId: Morten Jarlund  
Revisor  
ID: d7fa786d-63fd-4984-80f8-1091345b7790  
IP-adresse: 80.208.66.20:43655  
Dato for underskrift: 21-04-2025 12:34:32 CEST (+02:00)  
Underskrevet med MitId



This document has esignatur Agreement-ID: 18728fgZHx252484047

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](http://www.esignatur.dk).