

Andelsboligforeningen Enghaven Odder

Enghaven 25D, 8300 Odder

Årsrapport for

2024

CVR-nr. 36 58 91 16

This document has esignatur Agreement-ID: f309ccRXWPT252504164

Indholdsfortegnelse

Side

Oplysninger og påtegninger

- | | |
|---|---|
| 1 | Foreningsoplysninger |
| 2 | Ledelsespåtegning |
| 3 | Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab |

Årsregnskab 1. januar - 31. december 2024

- | | |
|----|--------------------------|
| 4 | Anvendt regnskabspraksis |
| 7 | Resultatopgørelse |
| 8 | Balance |
| 10 | Egenkapitalopgørelse |
| 11 | Noter |

Foreningsoplysninger

Andelsboligforeningen

Andelsboligforeningen Enghaven Odder
Enghaven 25D
8300 Odder

CVR-nr.: 36 58 91 16

Regnskabsår: 1. januar - 31. december

Andelskapital: 1.428.000

Andelshavere: 12

Bestyrelse

Kim Nørgaard, Formand
Benny Thomsen
Thomas Nielsen

Administrator

Carsten Høeg

Revisor

Martinsen
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Banegårdsgade 2
8300 Odder

Ledespåtegning

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

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven og andelsboligloven.

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.

Odder, den 14. marts 2025

Bestyrelsen

Kim Nørgaard
Formand

Benny Thomsen

Thomas Nielsen

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på andelsboligforeningens ordinære generalforsamling den 22. april 2025.

Dirigent

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til medlemmerne i Andelsboligforeningen Enghaven Odder

Vi har opstillet årsregnskabet for Andelsboligforeningen Enghaven Odder for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 på grundlag af foreningens bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven og andelsboligloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code), herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er Deres ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, De har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven og andelsboligloven.

Odder, den 14. marts 2025

Martinsen

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 28 52 01

Erling Kirk Brødbæk
statsautoriseret revisor
mne11645

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Enghaven Odder 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. Regnskabet aflægges i danske kroner.

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 lejeindtægt vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Omkostninger

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

Finansielle poster

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

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

Finansielle omkostninger består af renteomkostninger og bidrag vedrørende prioritetsgæld, låneomkostninger og kurstab ved optagelse/indfrielse/omlægning af lån (prioritetsgæld), indeksregulering af restgælden vedrørende indekslån, renter af bankgæld og kreditter samt negative renter af bankindeståender.

Låneomkostninger og eventuelt kurstab ved låneoptagelsen er udgiftsført i det år, hvor lånet hjemtages, når beløbene anses for uvæsentlige. Væsentlige låneomkostninger og kurstab fordeles derimod over lånets samlede løbetid.

Anvendt regnskabspraksis

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.

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 dagsværdien på balancedagen. Opskrivninger til dagsværdi føres direkte på andelsboligforeningens egenkapital på en særskilt opskrivningsreserve.

Opskrivninger tilbageføres i det omfang, ejendommens dagsværdi falder. I tilfælde hvor dagsværdien er lavere end den historiske kostpris, nedskrives ejendommen til denne lavere dagsværdi. Den del af nedskrivningen, der ikke kan rummes i opskrivningsreserven, indregnes i resultatopgørelsen.

Der afskrives ikke på andelsboligforeningens ejendom.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger består af indestående i bank.

Egenkapital

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

"Reserve for opskrivning af ejendommen" omfatter de akkumulerede opskrivninger til dagsværdi, der er foretaget på ejendommen (og ikke senere er tilbageført).

"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

Prioritetsgæld

Prioritetsgæld indregnes ved låneoptagelsen til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Låneomkostninger ved låneoptagelsen indregnes i resultatopgørelsen. I efterfølgende perioder værdiansættes prioritetsgælden til kursværdien, som er oplyst af realkreditinstituttet. Regulering af prioritetsgældens kursværdi indregnes direkte på egenkapitalen under posten "Overført resultat".

Øvrige gældsforpligtelser

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

Eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelser

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

Øvrige noter

Nøgleoplysninger

Nøgleoplysningerne, der fremgår af note 16, er opgjort i henhold til bekendtgørelsen om oplysningspligt ved salg af andelsboliger m.v.

Andelsværdi

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 17. Vedtægterne bestemmer at selvom der lovligt kan vedtages en højere andelsværdi, er det den på generalforsamlingen vedtagne andelsværdi, der er gældende.

Ved opgørelsen af andelsværdien skal der foretages en række justeringer af de beløb, der fremgår af årsregnskabet balance. Justeringerne skyldes, at andelsværdien skal opgøres efter reglerne i andelsboligloven og andelsboligforeningens vedtægter, mens årsregnskabet balance og resultatopgørelse skal opgøres efter reglerne i årsregnskabsloven. Afhængig af den valgte regnskabspraksis vil der ofte være væsentlige justeringer i værdien af andelsboligforeningens ejendom og prioritetsgælden samt i en eventuel aftale om rentesikring (renteswap).

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

Note	Budget 2025 (ej revideret)	2024	Budget 2024 (ej revideret)	2023
1 Indtægter, andelshavere	446.400	446.400	446.400	433.551
Indtægter i alt	446.400	446.400	446.400	433.551
2 Ejendomsskat og forsikringer	-210.000	-197.782	-197.000	-191.886
3 Forbrugsafgifter	-80.000	-75.422	-88.050	-91.945
4 Renholdelse og udenomsarealer	-15.000	-11.908	-20.000	-11.998
5 Vedligeholdelse, løbende	-50.000	-9.641	-49.200	-13.659
6 Administrationsomkostninger	-30.000	-33.260	-29.000	-49.637
7 Foreningsomkostninger	-8.000	-6.993	-27.360	-11.476
Omkostninger i alt	-393.000	-335.006	-410.610	-370.601
Resultat før finansielle poster	53.400	111.394	35.790	62.950
8 Finansielle indtægter	5.000	4.006	0	0
9 Finansielle omkostninger	-20.000	-18.918	-20.040	-18.918
Finansielle poster netto	-15.000	-14.912	-20.040	-18.918
Årets resultat	38.400	96.482	15.750	44.032
Forslag til resultatdisponering:				
Overført restandel af årets resultat til egenkapital	38.400	96.482	15.750	44.032
Disponeret i alt	38.400	96.482	15.750	44.032
Årets resultat	38.400	96.482	15.750	44.032
Kurstab og låneomkostninger ved låneomlægning	0	1.428	0	1.428
Likviditetsresultat i alt	38.400	97.910	15.750	45.460

Balance 31. december

Aktiver			
<u>Note</u>		<u>2024</u>	<u>2023</u>
Anlægsaktiver			
10	Ejendom	<u>11.600.000</u>	<u>11.600.000</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>11.600.000</u>	<u>11.600.000</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>11.600.000</u>	<u>11.600.000</u>
Omsætningsaktiver			
11	Likvide beholdninger	<u>572.955</u>	<u>439.746</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>572.955</u>	<u>439.746</u>
	Aktiver i alt	<u>12.172.955</u>	<u>12.039.746</u>

Balance 31. december

Passiver		
<u>Note</u>	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Egenkapital		
Andelsindskud	1.428.000	1.428.000
Reserve for opskrivning af ejendom	4.441.786	4.441.786
Overført resultat m.v.	5.583.341	5.508.441
Egenkapital før andre reserver	<u>11.453.127</u>	<u>11.378.227</u>
Reserve for vedligeholdelse af ejendom	21.000	0
Andre reserver	<u>21.000</u>	<u>0</u>
Egenkapital i alt	<u>11.474.127</u>	<u>11.378.227</u>
Gældsforpligtelser		
12 Gæld til realkreditinstitutter	<u>657.609</u>	<u>634.599</u>
Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>657.609</u>	<u>634.599</u>
13 Varmeregnskab	31.690	19.920
14 Anden gæld	<u>9.529</u>	<u>7.000</u>
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>41.219</u>	<u>26.920</u>
Gældsforpligtelser i alt	<u>698.828</u>	<u>661.519</u>
Passiver i alt	<u>12.172.955</u>	<u>12.039.746</u>
15 Eventualforpligtelser, sikkerhedsstillelser m.v.		
16 Nøgleoplysninger		
17 Beregning af andelsværdi		

Egenkapitalopgørelse 31. december

	2024	2023
Andelsindskud		
Andelsindskud	1.428.000	1.428.000
	1.428.000	1.428.000
Reserve for opskrivning af ejendom		
Reserve for opskrivning af ejendom, primo	4.441.786	4.441.786
	4.441.786	4.441.786
Overført resultat m.v.		
Overført overskud eller underskud	-226.105	-270.137
Ændring i kursværdi, prioritetsgæld	964	22.546
Låneafdrag	8.084.583	8.084.583
Indeksregulering	-2.372.583	-2.372.583
Restandel af årets resultat	96.482	44.032
	5.583.341	5.508.441
Egenkapital før andre reserver	11.453.127	11.378.227
Reserve for vedligeholdelse af ejendom		
Reserveret i året	21.000	0
	21.000	0
Andre reserver i alt	21.000	0
Egenkapital i alt	11.474.127	11.378.227

Noter

	2024	2023
1. Indtægter, andelshavere		
Boligafgifter	446.400	431.551
Overdragelsesgebyrer	0	2.000
	446.400	433.551
2. Ejendomsskat og forsikringer		
Ejendomsskatter	170.167	165.709
Forsikringer	27.615	26.177
	197.782	191.886
3. Forbrugsafgifter		
Vandaflædningsafgift	21.907	32.493
Renovation	40.586	34.488
El cirkulationspumper	1.050	7.336
Vandafgift	11.879	17.628
	75.422	91.945
4. Renholdelse og udenomsarealer		
Viceværtsservice	0	3.000
Pasning af grønne arealer	11.908	8.998
	11.908	11.998
5. Vedligeholdelse, løbende		
Tømrer	0	2.431
Vedligeholdelse, løbende	9.641	11.228
	9.641	13.659

Noter

	2024	2023
6. Administrationsomkostninger		
Revisor	19.880	23.750
Regnskabs- og bogholderimæssig assistance	0	8.661
Varmeregnskab	814	935
Gebyrer m.v.	91	142
Kontorartikler	820	4.005
Generalforsamling	2.960	3.716
Gaver og blomster	460	2.160
IT omkostninger	4.485	3.268
Vejfest og havedag	3.750	3.000
	33.260	49.637
7. Foreningsomkostninger		
ABF kontingent	2.904	2.784
Hjemmeside	2.880	7.568
Grundejerforening	1.209	1.124
	6.993	11.476
8. Finansielle indtægter		
Renter, pengeinstitutter	4.006	0
	4.006	0
9. Finansielle omkostninger		
Prioritetsrenter og bidrag	17.490	17.490
Kurstab og låneomkostninger ved låneomlægning	1.428	1.428
	18.918	18.918

Noter

	<u>31/12 2024</u>	<u>31/12 2023</u>
10. Ejendom		
Anskaffelsessum 1. januar	<u>7.158.214</u>	<u>7.158.214</u>
Anskaffelsessum 31. december 2024	<u>7.158.214</u>	<u>7.158.214</u>
Opskrivninger 1. januar	<u>4.441.786</u>	<u>4.441.786</u>
Opskrivninger 31. december 2024	<u>4.441.786</u>	<u>4.441.786</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2024	<u>11.600.000</u>	<u>11.600.000</u>

Foreningens ejendom er værdiansat til dagsværdi pr. 31. december 2024. Dagsværdien er fastsat ud fra sammenlignelige handler.

Dagsværdien er følsom overfor rente- og konjunkturudsving, da værdien bestemmes af markedsudviklingen på ejendomsmarkedet, der påvirkes af rente- og konjunkturudsving som følge af samfundsøkonomiens generelle udvikling.

Hvis ejendommen ikke var opskrevet til dagsværdi, ville den regnskabsmæssige værdi i balancen have udgjort 7.158.214 kr.

11. Likvide beholdninger

Nordea vedligeholdelseskonto	21.027	27
Nordea driftskonto	247.922	439.719
Nordea aftaleindskud	<u>304.006</u>	<u>0</u>
	<u>572.955</u>	<u>439.746</u>

Noter

				31/12 2024	31/12 2023
12. Gæld til realkreditinstitutter	Renter og bidrag	Afdrag i året	Kurs-værdi		
Nordea Kredit. obligationslån 2% opr. 660.000	17.490	0	659.036	660.000	660.000
Kursregulering af prioritetsgæld				-964	-22.546
Pantebrevsrestgæld				659.036	637.454
Låneomkostninger				-1.427	-2.855
Prioritetsgæld i alt	17.490	0	659.036	657.609	634.599
Betalte renter	17.490				
Specifikation af prioritetsgæld i balancen					
Lang del af gæld (mere end 1 år)				657.609	634.599
				657.609	634.599
13. Varmeregnskab					
Indbetalt a conto				172.800	136.800
Fjernvarmeomkostning				-141.110	-116.880
				31.690	19.920
14. Anden gæld					
Skyldig revisor/regnskabsmæssig assistance				7.000	7.000
Øvrige skyldige omkostninger				2.529	0
				9.529	7.000

Noter

15. Eventualforpligtelser, sikkerhedsstillelser m.v.

Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 659 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi 31. december 2024 udgør 11.600 t.kr.

Hæftelsesforhold

Andelsboligforeningens medlemmer hæfter alene for andelsboligforeningens forpligtelser med deres indskud. Andelshaverne hæfter pro rata for kassekredit i pengeinstitut.

Hæftelsesforholdene er ligeledes oplyst i note 16, Nøgleoplysninger, Feltnr. E1

Afgivne garantier

Der er ikke stillet garanti for andelshaverne.

16. Nøgleoplysninger

Nøgletallene viser centrale dele af foreningens økonomi og er primært udregnet på baggrund af arealer. I Andelsboligforeningen Enghaven Odder anvendes andelsindskuddene som fordelingsnøgler, 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:

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	1.253	1.253	12	1.253
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.)	0	0	0	0
B6	I alt	1.253	1.253	12	1.253

Noter

16. Nøgleoplysninger (fortsat)

Feltnr.	Sæt kryds	Boligernes areal (BBR)	Boligernes areal (anden kilde)	Det oprindelige indskud	Andet
C1	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af andelsværdien?	☐	☐	☒	☐
C2	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af boligafgiften?	☐	☐	☒	☐
Feltnr.					År
D1	Foreningens stiftelsesår				1984
D2	Ejendommens opførelsesår				1985
Feltnr.	Sæt kryds			Ja	Nej
E1	Hæfter andelshaverne for mere end deres indskud?			☐	☒
Feltnr.	Sæt kryds		Anskaffelsesprisen	Valuarvurdering	Offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien		☐	☐	☒
Feltnr.	Sæt kryds			Ja	Nej
F1a	Er vurderingen fastholdt fra før 1. juli 2020?			☐	☒
Feltnr.	Forklaring på udregning:	Anvendt værdi 31/12 2024 kr.		Ejendomsværdi (F2)	m ² ultimo året i alt (B6) kr. pr. m ²
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip		14.163.600		11.304
Feltnr.	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		521.000		416
Feltnr.	Forklaring på udregning:		(F3 * 100) / F2 %		
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi		4		
Feltnr.	Sæt kryds			Ja	Nej
G1	Har foreningen modtaget offentligt tilskud, som skal tilbagebetales ved foreningens opløsning?			☐	☒
G2	Er foreningens ejendom pålagt tilskudsbestemmelser, jf. lov om frigørelse for visse tilskudsbestemmelser m.v. (lovbekendtgørelse nr. 978 af 19. oktober 2009)?			☐	☒
G3	Er der tinglyst en tilbagekøbsklausul (hjemfaldspligt) på foreningens ejendom?			☐	☒

Noter

16. Nøgleoplysninger (fortsat)

Forklaring på udregning:		Ultimo månedens indtægt (uden fradrag for tomgang, tab m.v.) * 12		
		m ² pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)		
Feltnr.				kr. pr. m ²
H1	Boligafgift	37.200	* 12 /	1.253
H2	Erhvervslejeindtægter	0	* 12 /	1.253
H3	Boliglejeindtægter	0	* 12 /	1.253
Forklaring på udregning:		Årets resultat		
		m ² pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)		
Feltnr.		År 2022 kr. pr. m ²	År 2023 kr. pr. m ²	År 2024 kr. pr. m ²
J	Årets resultat (før afdrag), gns. kr. pr. andels m ² de sidste 3 år	11	35	77
Forklaring på udregning af K1:		Andelsværdi pr. balancedagen		
		m ² pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)		
Forklaring på udregning af K2:		(Gældsforpl. - omsætningsaktiver) pr. balancedagen		
		m ² pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)		
Feltnr.				kr. pr. m ²
K1	Andelsværdi			10.786
K2	+ (Gæld - omsætningsaktiver)			100
K3	Teknisk andelsværdi			10.886
Feltnr.	Sæt kryds	Ja	Nej	
L1	Er der udarbejdet en plan for vedligeholdelse/renovering	☐	☒	
Forklaring på udregning:		Vedligeholdelse pr. år		
		m ² ultimo året i alt (B6)		
Feltnr.		År 2022 kr. pr. m ²	År 2023 kr. pr. m ²	År 2024 kr. pr. m ²
M1	Vedligeholdelse, løbende	74	11	8
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	0	0	0
M3	Vedligeholdelse i alt	74	11	8
Forklaring på udregning:		(Regnskabsmæssig værdi af ejendom - Gældsforpligtelser i alt) på balancedagen * 100		
		Regnskabsmæssig værdi af ejendommen på balancedagen		
Feltnr.				%
P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)			94

Noter

16. Nøgleoplysninger (fortsat)

Forklaring på udregning:		Årets afdrag		
		m² pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)		
Feltnr.		År 2022 kr. pr. m²	År 2023 kr. pr. m²	År 2024 kr. pr. m²
R	Årets afdrag pr. andels m² de sidste 3 år	0	0	0

17. Beregning af andelsværdi

Bestyrelsen foreslår følgende værdiansættelse i henhold til andelsboliglovens § 5, stk. 2, litra d, (offentlig ejendomsvurdering reguleret med nettoprisindeks 1/10 2024):	
Andelsboligforeningens egenkapital før generalforsamlingsbestemte reserver	11.453.127
Ejendommens offentlige ejendomsvurdering	11.600.000
Nettoprisindeks oktober 2012	100,0
Nettoprisindeks oktober 2024	122,1
Pristalsregulering	2.563.600
Ejendommens handelspris i henhold til bogført værdi	-11.600.000
	14.016.727
Korrekationer i henhold til andelsboligloven:	
Prioritetsgæld, regnskabsmæssig værdi	657.609
Prioritetsgæld, kursværdi	-659.036
	14.015.300
Reservation til fremtidig vedligeholdelse, kursudsving og fald i ejendomsværdi	-500.000
	13.515.300
Fordelingstal er indskudt andelskrone.	1.428.000
	9,4645
Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning (vedtaget på generalforsamlingen den 16.april 2024)	7,97

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.)
12	119.000	1.428.000	1.126.275	13.515.300
12	119.000	1.428.000	1.126.275	13.515.300

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

Kim Nørgaard

Navn returneret af MitId: Kim Nørgaard
Bestyrelsesformand
ID: 16110802-0695-4860-a85d-26cde5b7fd11
IP-adresse: 85.191.80.154:55511
Dato for underskrift: 23-04-2025 18:44:41 CEST (+02:00)
Underskrevet med MitId



Benny Thomsen

Navn returneret af MitId: Benny Thomsen
Bestyrelsesmedlem
ID: f078eb18-80a1-499a-8546-0a843668597b
IP-adresse: 85.191.80.92:14546
Dato for underskrift: 24-04-2025 18:43:17 CEST (+02:00)
Underskrevet med MitId



Thomas Nielsen

Navn returneret af MitId: Thomas Nielsen
Bestyrelsesmedlem og Dirigent
ID: 1c6193eb-159a-4753-9951-46350adf7109
IP-adresse: 217.63.104.116:47209
Dato for underskrift: 23-04-2025 13:45:59 CEST (+02:00)
Underskrevet med MitId



Erling Kirk Brødbæk

Navn returneret af MitId: Erling Kirk Brødbæk
Revisor
ID: f29f6ef3-ca24-40a7-8b49-904c65069c56
IP-adresse:
CVR-match med MitId
Dato for underskrift: 25-04-2025 09:19:29 CEST (+02:00)
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.