

Andelsboligforeningen "Udsigten"

Blåmejsevej 2 - 6 og 32 -48, 8382 Hinnerup

Årsrapport

1. januar - 31. december 2024

Indholdsfortegnelse

	Side
Oplysninger og påtegninger	
Foreningsoplysninger	5
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning	6
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2024	
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Egenkapitalopgørelse	12
Noter	13

Ledelsespåtegning

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

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.

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

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.

Hinnerup, den 8. april 2025

Bestyrelsen

Anders Bendtsen
Formand

Morten Hedeholm Kjær

Lars Knudsen

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på andelsboligforeningens ordinære generalforsamling den

Dirigent

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til medlemmerne i Andelsboligforeningen "Udsigten"

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen "Udsigten" 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 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 "Udsigten" 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.

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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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 revision 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 revisionen, eller om den 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 udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Aarhus, den 8. april 2025

Redmark

Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 29 44 27 89

Tim Dürr Nielsen

statsautoriseret revisor
mne41385

Foreningsoplysninger

Andelsboligforeningen

Andelsboligforeningen "Udsigten"
Blåmejsevej 2 - 6 og 32 -48
8382 Hinnerup

CVR-nr.: 32 43 33 59
Etableret: 1. januar 1992
Hjemsted: Favrskov Kommune
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

Andelskapital: 1.631.000
Andelshavere: 12

Ejendommen

Matrikelnr: 0013lo Hår by, Haldum

Bestyrelse

Anders Bendtsen, Formand
Morten Hedeholm Kjær
Lars Knudsen

Administrator

Lene Korfitz Nielsen

Revisor

Redmark
Godkendt Revisionspartnerselskab
Sommervej 31C
8210 Aarhus V

Generalforsamling

Ordinær generalforsamling afholdes

Ledelsesberetning

Foreningens aktiviteter i årets løb

Foreningens aktiviteter har i lighed med tidligere år bestået af at eje og administrere Andelsboligforeningen "Udsigten".

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke andelsboligforeningens finansielle stilling væsentligt.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Andelsboligforeningen "Udsigten" er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, med tilvalg af enkelte bestemmelser fra regnskabsklasse B årsrapporten.

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 lejeindtægt vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Omkostninger

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

Forslag til resultatdisponering

Under resultatdisponering indgår bestyrelsens forslag til, hvordan regnskabsperiodens resultat skal anvendes, herunder eventuelle forslag om om overførsel til "Andre reserver", f.eks. reservation af beløb til dækning af fremtidige vedligeholdelsesomkostninger på andelsboligforeningens ejendom. Forslag om overførsel af beløb til "Overført resultat mv." er alene specificeret af hensyn til at kunne vurdere, hvorvidt den opkrævede boligafgift er tilstrækkelig til at dække betalte prioritetsafdrag med fradrag af ikke likvide omkostninger (regnskabsmæssige afskrivninger, amortisering af kurstab, indeksregulering vedrørende indeksslån m.v.)

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Andelsboligforeningens ejendom (grund og bygning) værdiansættes til kostpris på anskaffelsestidspunktet med tillæg af senere forbedringer og med fradrag af eventuelle nedskrivninger.

Der afskrives ikke på andelsboligforeningens ejendom.

Anvendt regnskabspraksis

Periodeafgrænsningsposter

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

Egenkapital

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

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

"Andre reserver" omfatter reserverede beløb til fremtidig vedligeholdelse.

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.

Lån med fuld ydelsesstøtte efter lov om byfornyelse indregnes ikke i balancen, men oplyses i noten for prioritetsgæld.

Øvrige gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser værdiansættes til nominel værdi.

Øvrige noter

Nøgleoplysninger

Nøgleoplysningerne, der fremgår af note 10, er opgjort i henhold til bekendtgørelsen om oplysningspligt ved salg af andelsboliger m.v.

Andelsværdi

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 11. 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 årsregnskabs balance. Justeringerne skyldes, at andelsværdien skal opgøres efter reglerne i andelsboligloven og andelsboligforeningens vedtægter, mens årsregnskabs balance og resultatopgørelse skal opgøres efter reglerne i årsregnskabsloven.

"Andre reserver" i årsregnskabs balance omfatter reserve til vedligeholdelse af andelsboligforeningens ejendom, reserve til imødegåelse af værdiforringelse af ejendommen.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

Note	2024	Budget 2024 (ej revideret)	2023
Indtægter, andelshavere	596.467	581.499	533.586
Indtægter i alt	596.467	581.499	533.586
1 Ejendomsskat og forsikringer	-112.683	-113.045	-59.813
2 Forbrugsafgifter	-92.736	-92.373	-63.996
3 Vedligeholdelse, løbende	-1.341	-10.000	-3.253
Vedligeholdelse, genopretning og renovering	-65	0	0
4 Administrationsomkostninger	-63.592	-36.800	-38.240
5 Foreningsomkostninger	-2.884	-2.800	-2.028
Omkostninger i alt	-273.301	-255.018	-167.330
Resultat før finansielle poster	323.166	326.481	366.256
Finansielle indtægter	1.943	2.500	0
6 Finansielle omkostninger	-249.592	-252.000	-251.448
Årets resultat	75.517	76.981	114.808
Forslag til resultatdisponering:			
Overført til reserve, vedligeholdelse af ejendom	0	0	20.000
Overført restandel af årets resultat til egenkapital	75.517	76.981	94.808
Disponeret i alt	75.517	76.981	114.808
Årets resultat	75.517	76.981	114.808
Betalte prioritetsafdrag	-95.637	-95.637	-94.446
Likviditetsresultat i alt	-20.120	-18.656	20.362

Balance 31. december

Aktiver			
Note		2024	2023
Anlægsaktiver			
7	Ejendom	8.180.356	8.180.356
	Materielle anlægsaktiver i alt	8.180.356	8.180.356
	Anlægsaktiver i alt	8.180.356	8.180.356
Omsætningsaktiver			
	Periodeafgrænsningsposter	13.662	12.826
	Tilgodehavender i alt	13.662	12.826
	Likvide beholdninger	310.075	330.426
	Omsætningsaktiver i alt	323.737	343.252
	Aktiver i alt	8.504.093	8.523.608

Balance 31. december

Passiver		
Note	2024	2023
Egenkapital		
Andelsindskud	1.631.000	1.631.000
Overført resultat m.v.	-3.922.675	-3.998.192
Egenkapital før andre reserver	-2.291.675	-2.367.192
Reserve for imødegåelse af værdiforringelse af ejendom	780.000	780.000
Reserve for vedligeholdelse af ejendom	1.970.387	1.970.387
Andre reserver	2.750.387	2.750.387
Egenkapital i alt	458.712	383.195
Gældsforpligtelser		
8 Gæld til realkreditinstitutter	7.934.933	8.030.775
Langfristede gældsforpligtelser i alt	7.934.933	8.030.775
Kortfristet del af langfristet gæld	95.843	95.637
Anden gæld	14.605	14.001
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	110.448	109.638
Gældsforpligtelser i alt	8.045.381	8.140.413
Passiver i alt	8.504.093	8.523.608
9 Eventualforpligtelser, sikkerhedsstillelser m.v.		
10 Nøgleoplysninger		
11 Beregning af andelsværdi		

Egenkapitalopgørelse 31. december

	2024	2023
Andelsindskud		
Andelsindskud	1.631.000	1.631.000
	<u>1.631.000</u>	<u>1.631.000</u>
Overført resultat m.v.		
Overført overskud eller underskud	-3.998.192	-2.182.613
Overført til reserve for vedligeholdelse af ejendom	0	-1.910.387
Restandel af årets resultat	75.517	94.808
	<u>-3.922.675</u>	<u>-3.998.192</u>
Egenkapital før andre reserver	<u>-2.291.675</u>	<u>-2.367.192</u>
Reserve for imødegåelse af værdiforringelse af ejendom		
Reserve primo	780.000	780.000
	<u>780.000</u>	<u>780.000</u>
Reserve for vedligeholdelse af ejendom		
Reserve primo	1.970.387	40.000
Overført fra overført resultat	0	1.930.387
	<u>1.970.387</u>	<u>1.970.387</u>
Andre reserver (ikke bunden) i alt	<u>2.750.387</u>	<u>2.750.387</u>
Andre reserver i alt	<u>2.750.387</u>	<u>2.750.387</u>
Egenkapital i alt	<u>458.712</u>	<u>383.195</u>

Noter

	2024	Budget 2024 (ej revideret)	2023
1. Ejendomsskat og forsikringer			
Ejendomsskatter	93.212	93.574	41.359
Forsikringer	19.471	19.471	18.454
	112.683	113.045	59.813
2. Forbrugsafgifter			
Vandforbrug fællesarealer	750	0	0
Renovation	48.673	49.423	25.366
Rottebekæmpelse	362	0	0
Fællesantenne	42.951	42.950	38.630
	92.736	92.373	63.996
3. Vedligeholdelse, løbende			
Murer	0	10.000	2.104
VVS	1.276	0	1.149
Småanskaffelser	65	0	0
	1.341	10.000	3.253
4. Administrationsomkostninger			
Administrationshonorar	13.750	0	0
Udarbejdelse og revision af årsrapport	14.500	14.500	14.375
Revisorhonorar, regulering tidligere år	7.875	0	3.500
Gebyrer m.v.	4.199	1.000	1.048
Kontorartikler	50	200	0
Kontingenter	20.700	20.400	18.000
Bestyrelsesmøder og andre møder	80	0	0
Generalforsamling	1.254	700	747
Gaver og blomster	0	0	500
Diverse	65	0	0
Hjemmeside	1.119	0	70
	63.592	36.800	38.240

Noter

	<u>2024</u>	<u>Budget 2024</u> (ej revideret)	<u>2023</u>
5. Foreningsomkostninger			
ABF kontingent	2.814	2.800	2.028
Hjemmeside	<u>70</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
	<u>2.884</u>	<u>2.800</u>	<u>2.028</u>
6. Finansielle omkostninger			
Prioritetsrenter og bidrag	<u>249.592</u>	<u>252.000</u>	<u>251.448</u>
	<u>249.592</u>	<u>252.000</u>	<u>251.448</u>
7. Materielle anlægsaktiver			
			<u>Ejendom</u>
Kostpris 1. januar			<u>8.180.356</u>
Kostpris 31. december 2024			<u>8.180.356</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2024			<u>8.180.356</u>
Ejendomsvurdering 1. oktober 2024			<u>14.000.000</u>

Noter

				31/12 2024	31/12 2023
8. Gæld til realkreditinstitutter	Renter og bidrag	Afdrag i året	Kursværdi		
Nordea h. 5.238.000 3%	193.806	0	4.800.627	5.238.000	5.238.000
Nordea h. 3.282.000 1%	55.786	95.637	2.366.513	2.792.776	2.888.412
Pantebrevsrestgæld				8.030.776	8.126.412
Prioritetsgæld i alt	249.592	95.637	7.167.140	8.030.776	8.126.412
Betalte renter	249.592				

Specifikation af prioritetsgæld i balancen

Kort del af gæld (under 1 år)	95.843	95.637
Lang del af gæld (mere end 1 år)	7.934.933	8.030.775
	8.030.776	8.126.412

9. Eventualforpligtelser, sikkerhedsstillelser m.v.

Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 8.030 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi 31. december 2024 udgør 8.180 t.kr.

Eventualforpligtelser

Andelsboligforeningen har modtaget støtte fra staten til etablering af andelsboligforeningen. Af denne støtte kan 2.447.089 kr., jf. § 160 i lov om almene boliger, kræves tilbagebetalt ved salg af andelsboligforeningens ejendom eller ved sammenlægning med en anden andelsboligforening.

Den modtagne støtte fra staten er ligeledes oplyst i note 10, Nøgleoplysninger, Feltnr. G1.

Afgivne garantier

Der er ikke stillet garanti for andelshaverne.

Noter

10. Nøgleoplysninger

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

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	990	990	12	990
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	990	990	12	990

Felt nr.	Sæt kryds	Boligernes areal			Andet
		Boligernes areal (BBR)	Boligernes areal (anden kilde)	Det oprindelige indskud	
C1	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af andelsværdien?	☐	☐	☒	☐
C2	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af boligafgiften?	☒	☐	☐	☐

Felt nr.		År
D1	Foreningens stiftelsesår	1992
D2	Ejendommens opførelsesår	1992

Felt nr.	Sæt kryds	Ja	Nej
E1	Hæfter andelshaverne for mere end deres indskud?	☐	☒

Felt nr.	Sæt kryds	Anskaffelsesprisen	Valuarvurdering	Offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien	☐	☐	☒

Noter

10. Nøgleoplysninger (fortsat)

Feltnr.	Sæt kryds	Ja	Nej
F1a	Er vurderingen fastholdt fra før 1. juli 2020?	☐	☒
Ejendomsværdi (F2)			
		m² ultimo året i alt (B6) kr. pr. m²	
Feltnr.	Forklaring på udregning:	Anvendt værdi 31/12 2024 kr.	
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	14.000.000	14.141
Andre reserver (F3)			
		m² ultimo året i alt (B6) kr. pr. m²	
Feltnr.	Forklaring på udregning:	Anvendt værdi 31/12 2024 kr.	
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	2.750.387	2.778
Feltnr.	Forklaring på udregning:	(F3 * 100) / F2 %	
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	20	
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?	☐	☒
Forklaring på udregning:			
Ultimo månedens indtægt (uden fradrag for tomgang, tab m.v.) * 12 m² pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)			
Feltnr.			kr. pr. m²
H1	Boligafgift	51.881 * 12 /	990 629
H2	Erhvervslejeindtægter	0 * 12 /	990 0
H3	Boliglejeindtægter	0 * 12 /	990 0
Forklaring på udregning:			
Årets resultat m² pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)			
Feltnr.		År 2022 kr. pr. m²	År 2023 kr. pr. m²
J	Årets resultat (før afdrag), gns. kr. pr. andels m ² de sidste 3 år	-346	116
			76

Noter

10. Nøgleoplysninger (fortsat)

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	7.561
K2	+ (Gæld - omsætningsaktiver)	7.800
K3	Teknisk andelsværdi	15.361

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	12	3	1
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	0	0	0
M3	Vedligeholdelse i alt	12	3	1

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)	2

Forklaring på udregning:		Årets afdrag		
		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
R	Årets afdrag pr. andels m ² de sidste 3 år	94	95	97

Noter

11. Beregning af andelsværdi

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

Andelsboligforeningens egenkapital før generalforsamlingsbestemte reserver	-2.291.675
Ejendommens offentlige ejendomsvurdering oktober 2012	14.000.000
Nettoprisindeks oktober 2012	
98,2	
Nettoprisindeks oktober 2024	
119,9	
Pristalsregulering	3.093.686
Ejendommens kostpris	-8.180.356
	<u>6.621.655</u>
Korrektioner i henhold til andelsboligloven:	
Prioritetsgæld, regnskabsmæssig værdi	8.030.776
Prioritetsgæld, kursværdi	-7.167.140
	<u>7.485.291</u>
Ejendommen er indregnet til kostpris pr. 31. december 2024.	
Fordelingstal er indskudt andelskrone.	<u>1.631.000</u>
Værdi pr. fordelingstal	<u>4,5894</u>
Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning (vedtaget på generalforsamlingen den 30.april 2024)	<u>4,59</u>

Fordelingen af andelsværdien på typer af andele:

Antal andele	Antal m ² pr. andel	Indskud pr. andelstype (kr.)	Indskud i alt (kr.)	Andelsværdi pr. andelstype (kr.)	Andelsværdi inkl. indskud (kr.)
7	74	122.000	854.000	559.907	3.919.349
3	89	147.000	441.000	674.642	2.023.926
1	101	164.000	164.000	752.662	752.662
1	104	172.000	172.000	789.377	789.377
12		605.000	1.631.000	2.776.588	7.485.314

Offentlig vurdering pr. 1. oktober 2012 på 14.000.000 kr er i henhold til § 5 stk. 2, litra d i lov om andelsboligforeninger reguleret efter udviklingen i Danmarks Statistiks nettoprisindeks fra oktober 2012 til oktober 2024 til $14.000.000/98,2 \times 119,9 = 17.093.686$