

ANDELSBOLIGFORENINGEN PILELUNDEN

ÅRSRAPPORT

1. JANUAR - 31. DECEMBER 2024

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
foreningens ordinære generalforsamling,
den 26. marts 2025

Dirigent



INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Foreningsoplysninger	
Foreningsoplysninger.....	3
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning.....	5-6
Årsregnskab 1. januar - 31. december	
Anvendt regnskabspraksis.....	7-9
Resultatopgørelse.....	10
Balance.....	11-12
Egenkapitalopgørelse.....	13
Noter.....	14-21
Andelsværdiberegning.....	20-21



FORENINGSOPLYSNINGER

Foreningen	Andelsboligforeningen Pilelunden Pilegårdsvej 44B 8361 Hasselager Ejendomme: 1CM m.fl. Kolt By, Kolt CVR-nr.: 29 55 17 23 Stiftet: 1. januar 1983 Hjemsted: Hasselager Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Bestyrelse	Lone Bjørg Hansen, formand Peter Hejgaard Laursen, næstformand Kenneth Bangheim, kasserer
Administrator	Foreningen er selvadministrerende
Revision	Ri Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Haslegårdsvej 8-12 8210 Aarhus V
Pengeinstitut	Arbejdernes Landsbank A/S Amagerbrogade 60 2300 København S



LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 for Andelsboligforeningen Pilelunden.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligloven samt 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 resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hasselager, den 2. marts 2025

Bestyrelse:

Lone Bjørg Hansen
Formand

Peter Hejgaard Laursen
Næstformand

Kenneth Bangheim
Kasserer



DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til andelshaverne i Andelsboligforeningen Pilelunden

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Pilelunden for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven, andelsboligloven samt 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 resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligloven samt 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

Foreningen har i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens vejledning om årsregnskaber for andelsboligforeninger, der aflægger årsregnskab efter årsregnskabsloven, medtaget budgettal som sammenligningstal i resultatopgørelsen og noter. Disse budgettal har, som det også fremgår af resultatopgørelsen 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 samt 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 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:



DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

- 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 foreningens 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 foreningens 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 foreningen 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.

Vi kommunikerer med ledelsen 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.

Aarhus, den 2. marts 2025

Ri Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 44528045

Kristian Stenholm Koch
statsautoriseret revisor
mne28702



ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Pilelunden for 2024 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i 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 krævede nøgleoplysninger, oplysning om andelenes værdi og oplysninger om tilbagebetalingspligt vedrørende modtaget støtte.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

RESULTATOPGØRELSEN

Opstillingsform

Resultatopgørelsen er opstillet, så den bedst viser indtægter og omkostninger i forbindelse med foreningens aktivitet i det forløbne regnskabsår.

De i resultatopgørelsen anførte ureviderede budgettal for regnskabsåret er medtaget for at vise afvigelserne i forhold til de realiserede tal og dermed vise, hvorvidt de opkrævede boligafgifter har været tilstrækkelige til at dække omkostningerne i forbindelse med de gennemførte aktiviteter.

Indtægter

Der er i årsregnskabet medtaget den for perioden opkrævede boligafgift og leje.

Indtægter fra vaskeri, ventelistegebyrer og lignende indtægtsføres løbende. Disse indtægter er således ikke nødvendigvis fuldt ud periodiseret i resultatopgørelsen.

Omkostninger

Omkostninger omfatter omkostninger til drift af foreningen, herunder ejendomsskatter og forbrugsafgifter, reparation og vedligeholdelse, foreningsomkostninger samt afskrivninger på foreningens anlægsaktiver.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle indtægter og omkostninger omfatter renteindtægter og -omkostninger.

Finansielle omkostninger består af regnskabsårets renteomkostninger og bidrag vedrørende prioritetsgæld samt renter af bankgæld.

Likviditetsresultat

Opgørelsen af likviditetsresultatet viser årets resultat korrigeret for ikke-likvide transaktioner fx afskrivninger, indeksregulering af indeksslån, driftsførte kurstab eller amortisering af kurstab og låneomkostninger 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 måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Ejendommen måles efterfølgende til dagsværdi svarende til ejendommens handelsværdi. Opskrivning til dagsværdi føres direkte i foreningens egenkapital på en særskilt opskrivningshenlæggelse. Dagsværdien er baseret på en ekstern vurdering af ejendommen.



ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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

Der afskrives ikke på foreningens ejendom.

Andre materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af den skønnede restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdi:

	Brugstid	Restværdi
Solcelleanlæg.....	10 år	0%

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Tilgodehavender

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

Grundejernes Investeringsfond består af et bundet indestående på en særskilt konto hos Grundejernes Investeringsfond. Tilgodehavendet modsvares af et tilsvarende bundet beløb under egenkapitalens reserver, og virker derfor neutralt ved andelsværdiberegningen.

Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger består af indestående i bank.



ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Egenkapital

Under foreningens egenkapital indregnes medlemmers andelsindskud.

Der føres en separat konto for opskrivningshenlæggelsen vedrørende opskrivning af foreningens ejendom til dagsværdi ("Reserve for opskrivning af foreningens ejendom").

"Overført resultat" indeholder akkumuleret resultat og resterende overførsel af årets resultat.

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

Gældsforpligtelser

Prioritetsgæld indregnes ved lånoptagelse til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Kurstab og låneomkostninger ved lånoptagelsen indregnes i resultatopgørelsen. I efterfølgende perioder måles prioritetsgælden til pantebrevsrestgæld.

Gæld i øvrigt måles til nominel værdi.

ØVRIGE NOTER

Nøgleoplysninger

I henhold til bekendtgørelse om oplysningspligt ved salg af andelsboliger mv. fra Erhvervsministeriet, skal der ifølge § 3 afgives en række nøgleoplysninger som note til andelsboligforeningens årsregnskab.

De lovkrævede oplysninger, anført i note 15, er udarbejdet i overensstemmelse med bilag 1 til bekendtgørelsen og har til formål at give regnskabsbrugeren et bedre grundlag for at analysere foreningens økonomiske situation samt sammenligne foreningens økonomiske situation med andre foreningers økonomiske forhold. Nøgletallene i noten indgår som en del af "Nøgleoplysningsskema for andelsboligforeningen", som skal udleveres til købere af en andel i foreningen.

Andelskroneopgørelse

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 16. Beregningen af andelskronens værdi foretages i overensstemmelse med § 5 stk. 2 i andelsboligloven samt foreningens vedtægter § 14.



RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

		Er ikke underlagt revision		
	Note	Regnskab 2024 kr.	Budget 2024 kr.	Regnskab 2023 kr.
Boligafgift.....		72.612	72.612	72.613
Indtægter til dækning af fællesomkostninger..		358.836	370.696	329.028
Indtægter til vedligeholdelse.....		75.111	75.048	75.048
Øvrige indtægter.....	1	44.377	33.360	54.635
INDTÆGTER.....		550.936	551.716	531.324
Ejendomsskat og forsikringer.....	2	-124.749	-161.556	-169.196
Renovation.....	3	-39.165	-25.000	-25.803
Fælles drift.....	4	-41.897	-9.000	-39.133
Vedligeholdelse, løbende.....	5	-6.018	-75.048	-12.309
Administrationsomkostninger.....	6	-98.040	-99.500	-96.742
Grundejerforeningen.....	7	-51.750	-55.000	-51.750
Afskrivninger.....	8	-97.450	0	-97.450
OMKOSTNINGER.....		-459.069	-425.104	-492.383
RESULTAT FØR FINANSIELLE POSTER.....		91.867	126.612	38.941
Andre finansielle indtægter.....		0	0	338
Andre finansielle omkostninger.....	9	-83.220	-126.612	-72.465
Finansielle poster.....		-83.220	-126.612	-72.127
ÅRETS RESULTAT.....		8.647	0	-33.186
LIKVIDITETSRESULTAT				
Årets resultat.....		8.647	0	-33.186
Regnskabsmæssige afskrivninger.....		97.450	0	97.450
LIKVIDITETSRESULTAT.....		106.097	0	64.264



BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2024 kr.	2023 kr.
Grunde og bygninger.....		23.450.000	23.240.000
Solcelleanlæg.....		60.339	157.789
Materielle anlægsaktiver.....	10	23.510.339	23.397.789
ANLÆGSAKTIVER.....		23.510.339	23.397.789
Periodeafgrænsningsposter.....		16.962	18.600
Antenneregnskab.....		7.577	11.738
Tilgodehavender.....		24.539	30.338
Likvide beholdninger.....	11	441.537	595.765
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		466.076	626.103
AKTIVER.....		23.976.415	24.023.892



BALANCE 31. DECEMBER

PASSIVER	Note	2024 kr.	2023 kr.
Andelskapital.....		1.760.901	1.760.901
Reserve for opskrivning af foreningens ejendom.....		14.090.130	14.542.765
Overført resultat.....		2.141.123	2.132.476
EGENKAPITAL FØR ANDRE RESERVER.....		17.992.154	18.436.142
Reserveret til vedligeholdelse af ejendom.....		731.750	731.750
Andre reserver (jf. forslag til generalforsamlingsbeslutning).		731.750	731.750
ANDRE RESERVER.....		731.750	731.750
EGENKAPITAL.....		18.723.904	19.167.892
Prioritetsgæld.....	12	4.831.000	4.831.000
Banklån.....		396.511	0
Langfristede gældsforpligtelser.....		5.227.511	4.831.000
Anden gæld.....		25.000	25.000
Kortfristede gældsforpligtelser.....		25.000	25.000
GÆLDSFORPLIGTELSE.....		5.252.511	4.856.000
PASSIVER.....		23.976.415	24.023.892
Eventualposter mv.	13		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	14		
Nøgleoplysninger	15		
Andelsværdiberegning	16		



EGENKAPITALOPGØRELSE 31. DECEMBER

EGENKAPITAL	2024 kr.	2023 kr.
Andelskapital		
Primo.....	1.760.901	1.760.901
	1.760.901	1.760.901
Reserve for opskrivning af foreningens ejendom		
Primo.....	14.572.765	15.494.253
Tilbageførsel af tidligere opskrivninger.....	-482.635	-951.488
	14.090.130	14.542.765
Overført resultat mv.		
Primo.....	2.132.476	2.165.662
Rest af årets resultat.....	8.647	-33.186
	2.141.123	2.132.476
EGENKAPITAL FØR ANDRE RESERVER.....	17.992.154	18.436.142
Reserveret til vedligeholdelse af ejendom		
Primo.....	731.750	731.750
	731.750	731.750
Andre reserver (ikke bunden).....	731.750	731.750
ANDRE RESERVER.....	731.750	731.750
EGENKAPITAL.....	18.723.904	19.167.892



NOTER

	<i>Er ikke underlagt revision</i>			
	Regnskab 2024 kr.	Budget 2024 kr.	Regnskab 2023 kr.	Note
Øvrige indtægter				1
Indtægter, Yousee.....	41.189	33.360	48.040	
Andre indtægter.....	3.188	0	6.595	
	44.377	33.360	54.635	
Ejendomsskat og forsikringer				2
Ejendomsskat.....	90.204	132.648	132.694	
Forsikringer.....	34.545	28.908	36.502	
	124.749	161.556	169.196	
Renovation				3
Renovation.....	39.165	25.000	25.803	
	39.165	25.000	25.803	
Fælles drift				4
Yousee.....	41.897	9.000	39.133	
	41.897	9.000	39.133	
Vedligeholdelse, løbende				5
Småvedligeholdelse.....	6.018	75.048	12.309	
	6.018	75.048	12.309	
Administrationsomkostninger				6
Revisoromkostninger.....	30.325	0	36.775	
ABF-kontingent og kurser.....	375	9.500	5.500	
Porto/gebyrer/stempel.....	494	0	534	
Valuarvurdering.....	16.250	48.000	16.250	
Bestyrelsesgodtgørelse.....	11.002	0	12.850	
Møder og generalforsamling.....	1.980	5.000	3.560	
Småanskaffelser.....	1.197	0	400	
Grønne områder/arbejdsledørdag.....	1.863	8.000	1.365	
Fælles arrangementer.....	21.154	0	8.530	
Administrationsomkostninger opkrævet m.v....	5.553	5.000	4.509	
Diverse omkostninger.....	7.847	24.000	6.469	
	98.040	99.500	96.742	
Grundejerforeningen				7
Grundejerforeningen.....	51.750	55.000	51.750	
	51.750	55.000	51.750	



NOTER

	Er ikke underlagt revision			
	Regnskab 2024 kr.	Budget 2024 kr.	Regnskab 2023 kr.	Note
Afskrivninger				8
Afskrivning, solceller.....	97.450	0	97.450	
	97.450	0	97.450	
Andre finansielle omkostninger				9
Renteomkostninger bank.....	3.930	54.000	0	
Prioritetsrenter.....	72.465	72.612	72.465	
Låneomkostninger.....	6.825	0	0	
	83.220	126.612	72.465	
Materielle anlægsaktiver				10
		Grunde og bygninger	Solcelleanlæg	
Kostpris 1. januar 2024.....		8.697.235	974.500	
Tilgang.....		662.635	0	
Kostpris 31. december 2024.....		9.359.870	974.500	
Opskrivninger 1. januar 2024.....		14.542.765	0	
Tilbageførsel af tidligere års opskrivninger.....		-452.635	0	
Opskrivninger 31. december 2024.....		14.090.130	0	
Af- og nedskrivninger 1. januar 2024.....		0	816.711	
Årets afskrivninger		0	97.450	
Af- og nedskrivninger 31. december 2024.....		0	914.161	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2024.....		23.450.000	60.339	

Foreningens ejendom er værdiansat til dagsværdi pr. 31. december 2024 i henhold til vurderingsrapport foretaget af valuar Paul Mühl, valuarfirmaet Nordicals, den 6. januar 2025. Ejendommens kontante handelsværdi som udlejningsejendom udgør ifølge valuarrapporten 23.450.000 kr. baseret på DCF-model med en diskonteringsfaktor på 7 % inkl. inflation.

Opsummering af væsentlige forudsætninger i valuarvurderingen:

Ejendommens værdi er beregnet på baggrund af en række forudsætninger om ejendommens økonomi og markedsdata. De væsentlige forudsætninger er gengivet nedenfor.

Budgetperiode:	10 år
Leje pr. m2:	1.512 kr./ m2
Merlejeindtægt v/modernisering:	0 kr./ m2
Moderniseringsomkostning:	0 kr./ m2

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 9.359.870 kr.



NOTER

				Note
		2024 kr.	2023 kr.	
Likvide beholdninger				11
Forbrugskonto, 248508, AL.....		8.000	4.411	
Driftskonto, 248516, AL.....		433.487	591.304	
Kassebeholdning.....		50	50	
		441.537	595.765	
 Prioritetsgæld				12
	Restgæld primo	Renter og bidrag	Restgæld ultimo	Kursværdi ultimo
DLR Kredit A/S.....	4.831.000	72.465	4.831.000	3.796.682
	4.831.000	72.465	4.831.000	3.796.682
			2024 kr.	2023 kr.
Specifikation af prioritetsgæld i balancen:				
Lang del af gæld (mere end 1 år).....			4.831.000	4.831.000
			4.831.000	4.831.000
Restgæld efter 5 år, afrundet.....			4.831.000	4.831.000
DLR Kredit 1% obligationslån, fast rente uden afdrag, hovedstol t.kr. 4.831, restløbetid 26 år				
 Eventualposter mv.				13

Hæftelsesforholdene er oplyst i note 15 om nøgleoplysninger, feltnr. E1 og E2.



NOTER

Note

14

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter på t.kr. 4.831 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2024 udgør kr. 23.510.339.

Foreningen har i forbindelse med seneste låneomlægning stillet garanti overfor banken på i alt t.kr. 96.

Herudover er der tinglyst et afgiftspantebrev på t.kr. 6.322, der alene henstår af hensyn til den betalte tinglysningsafgift.

Andelsboligforeningen har ikke stillet garanti overfor andelshavere.

Foreningen har modtaget støtte fra staten. Af denne støtte kan t.kr. 5.856 jf. § 160 i lov om almene boliger, kræves tilbagebetalt ved salg af andelsboligforeningens ejendom eller ved sammenlægning med en anden andelsboligforening.

Det modtagne støtte fra staten er ligeledes oplyst i note 15 Nøgleoplysninger, Feltnr. G1. Der er tinglyst ejerpantebrev nominelt t.kr. 400 til sikkerhed for bankmellemværende.

Nøgleoplysninger

1. GRUNDLÆGGENDE OPLYSNINGER OM ANDELSBOLIGFORENINGEN

		31-12-2024	31-12-2023	31-12-2022
		Antal BBR Areal m ²	BBR Areal m ²	BBR Areal m ²
B1	Andelsboliger	15	1.361	1.361
B2	Erhvervsandele	0	0	0
B3	Boliglejemål	0	0	0
B4	Erhvervslejemål	0	0	0
B5	Øvrige lejemål, kældre, garager mv.	0	0	0
B6	I alt	15	1.361	1.361

	Sæt kryds	Boligernes areal (BBR)	Boligernes areal (anden kilde)	Det oprindelige indskud	Andet
C1	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelsen af andelsværdien?			<input checked="" type="checkbox"/>	
C2	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelsen af boligafgiften?				<input checked="" type="checkbox"/>
C3	Hvis andet, beskrives fordelingsnøglen her: Jf. vedtægternes § 8, stk. 2 A) og B): Den del af boligafgiften, der modsvarer udgifter til renter og afdrag på lån, til ejendomsskatter og afgifter i forbindelse hermed bortset fra renovation, til forsikringer og til vedligeholdelse og fornyelse fordeles i samme forhold som andelshavernes andel i foreningens formue, jvf. §6. Den resterende del af boligafgiften fordeles med lige store beløb pr. bolig.				

D1	Foreningens stiftelsesår	1983
D2	Ejendommens opførelsesår	1984

		Ja	Nej
E1	Hæfter andelshaverne for mere end deres indskud?		<input checked="" type="checkbox"/>
E2	Hvis ja, beskriv hvilken hæftelse der er i foreningen:		

	Sæt kryds	Anskaffelsesprisen	Valuarvurdering	Offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip ved beregning af andelsværdien		<input checked="" type="checkbox"/>	
	Sæt kryds	Ja		Nej
F1a	Er vurderingen fastholdt fra før 1. juli 2020?			<input checked="" type="checkbox"/>
		kr.		Gns. kr. pr. m ²
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	23.450.000		17.230
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	731.750		538
			%	
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi		3	

Nøgleoplysninger (fortsat)

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

2. ANDELSBOLIGFORENINGENS DRIFT, HERUNDER UDLEJNINGSVIRKSOMHED

	Gns. kr. pr. andels-m ² pr. år
H1 Boligafgift	0
H2 Erhvervslejeindtægter	0
H3 Boliglejeindtægter	0

	2022 kr. pr. m ²	2023 kr. pr. m ²	2024 kr. pr. m ²
J Årets resultat pr. andels-m ² (sidste 3 år)	-28	-24	6

	Gns. kr. pr. andels-m ²
K1 Andelsværdi	13.980
K2 Gæld - omsætningsaktiver	3.517
K3 Teknisk andelsværdi	17.497

3. BYGGETEKNIK OG VEDLIGEHOLDELSE

	2022 kr. pr. m ²	2023 kr. pr. m ²	2024 kr. pr. m ²
M1 Vedligeholdelse, løbende	15	9	4
M2 Vedligeholdelse, genopretning og renovering	0	0	0
M3 Vedligeholdelse i alt	15	9	4

4. FINANSIELLE FORHOLD

P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	78 %
---	--	------

	2022 kr. pr. m ²	2023 kr. pr. m ²	2024 kr. pr. m ²
R Årets afdrag pr. andels-m ² (sidste 3 år)	0	0	0



NOTER

Note

16

Andelsværdiberegning

I henhold til andelsboligloven § 5, stk. 2 skal vi oplyse, at foreningens formue før andre reserver på grundlag af de bogførte værdier udgør kr. 17.992.154.

For at konstatere den samlede "handelsværdi" for andelene i henhold til andelsboligloven § 5, stk. 2 er det tilladt at opskrive ejendommen til en af følgende værdier:

1. Anskaffelsesprisen (jf. note 10).....	9.359.870
2. Handelsværdi som udlejningsejendom.....	23.450.000
3. Kontantejendomsværdi.....	18.689.000

Herudover er det vedtaget, at der kan ske pristalsregulering af den offentlige ejendomsvurdering, der vil betyde 22,098% tillæg til værdien i nr. 3 ovenfor.

Ejendommen blev den 6. januar 2025 vurderet af ejendomsmæglerne og valuar Paul Mühl og Marc Hansen til en kontant handelspris på kr. 23.450.000 pr. 31. december 2024.

Vurderingen er maksimalt gældende i 42 måneder i henhold til lov om andelsboligforeninger og andre bofællesskaber § 5 stk. 2, litra b. Vurderingen skal være gældende på handelstidspunktet. Det skal oplyses, at såfremt der indhentes en ny valuarvurdering, der er lavere end den forrige, skal denne værdi benytte i andelsværdiberegningen fra tidspunktet for modtagelsen af den lavere vurdering. Dette gælder også, såfremt der indtræffer andre væsentlige ikke-driftsledte ændringer.

I den udstrækning markedsrenter ændrer sig, eller ejendommens forhold i øvrigt ændres, kan ejendommens værdi tilsvarende ændre sig. Endvidere kan en vurdering, foretaget af en anden valuar, eller revurdering af den offentlige ejendomsvurdering føre til en anden beregning af andelskronen.

Foreningens formue til brug for salg af andele opgjort efter handelsværdi som udlejnings-ejendom kan opgøres således:

Bogført egenkapital før andre reserver 31. december 2024.....	17.992.154
Handelsværdi som udlejningsejendom.....	23.450.000
- Bogført værdi af ejendom.....	<u>23.450.000</u>
	0
Bogført værdi prioritetsgæld.....	4.831.000
- Kursværdi prioritetsgæld.....	<u>3.796.682</u>
	1.034.318
Foreningens formue pr. 31. december 2024.....	19.026.472
	<u>19.026.472</u>
Andelsværdi pr. andelskrone.....	1.760.901
	10,80



NOTER

Note

Bestyrelsen indstiller, at andel af foreningens formue opgøres ved at gange indskuddet ifølge andelsbeviset med 10,80, svarende til 13.979,77 kr. pr. m².

Fordelingen af andelsværdien på typer af andele:

	Antal andele	Indskud (kr.)	Indskud i alt (kr.)	Andelsværdi pr. andelstype (kr.)	Andelsværdi inkl. indskud (kr.)
5 stk. bolig á 101 m ² ...	5	130.677	653.385	1.411.960	7.059.801
6 stk. bolig á 92 m ²	6	119.032	714.192	1.286.136	7.716.819
4 stk. bolig á 76 m ²	4	98.331	393.324	1.062.463	4.249.852
	15	348.040	1.760.901	3.760.560	19.026.472

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Kenneth Haugaard Lindberg Bangsheim

Kasserer

Serienummer: 6017d419-e70d-44fb-a561-b8a9ebb6885c

IP: 93.165.xxx.xxx

2025-03-02 07:07:17 UTC



Lone Bjørg Hansen

Bestyrelsesformand

Serienummer: ee26a64c-13cb-4ff2-8b68-222de7dcec4c

IP: 85.191.xxx.xxx

2025-03-02 13:14:09 UTC



Peter Hejgaard Laursen

Næstformand

Serienummer: d46ac9af-3688-486c-b53a-8524b4cd8ede

IP: 85.191.xxx.xxx

2025-03-03 15:42:03 UTC



Kristian Stenholm Koch

Ri Statsautoriseret Revisionspartnerselskab CVR: 44528045

Statsautoriseret revisor

Serienummer: dd5c8ec6-9041-44b7-99d1-55fdc5215106

IP: 80.197.xxx.xxx

2025-03-03 15:51:33 UTC



Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. De underskrevne data er valideret vha. den matematiske hashværdi af det originale dokument. Alle kryptografiske beviser er indlejret i denne PDF for validering i fremtiden.

Dette dokument er forseglet med et kvalificeret elektronisk segl med brug af certifikat og tidsstempel fra en kvalificeret tillidstjenesteudbyder.

Sådan kan du verificere, at dokumentet er originalt

Når du åbner dokumentet i Adobe Reader, kan du se, at det er certificeret af **Penneo A/S**. Dette beviser, at indholdet af dokumentet er uændret siden underskriftstidspunktet. Bevis for de individuelle underskrivers digitale underskrifter er vedhæftet dokumentet.

Du kan verificere de kryptografiske beviser vha. Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringstjenester for digitale underskrifter