

AB Marsvej
Marsvej 2, Gjessø, 8600 Silkeborg

Årsrapport
2024

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på andelsboligforeningens ordinære generalforsamling den 25. marts 2025

Ole Rye Christensen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Oplysninger og påtegninger	
Foreningsoplysninger	1
Bestyrelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
 Årsregnskab 1. januar - 31. december 2024	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	9
Balance	11
Egenkapitalopgørelse	13
Noter	14

Foreningsoplysninger

Andelsboligforeningen

AB Marsvej
Marsvej 2, Gjessø
8600 Silkeborg

Hjemmeside: www.ab-marsvej.dk

CVR-nr.: 29 59 06 21

Hjemsted: Silkeborg Kommune

Regnskabsår: 1. januar - 31. december

Andelskapital: 9.400.000

Andelshavere: 26

Ejendommen

Matrikelnr: 2 fæ, Gjessø By, Them

Bestyrelse

Poul Brøgger, Formand
Mogens Hansen, Næstformand
Ulla Vejvad, Kasserer
Ole Rye Christensen, Bestyrelsesmedlem
Bodil Nygaard Mikkelsen, Sekretær

Revisor

Partner Revision statsautoriseret revisionsaktieselskab
Ballevej 2 B
8600 Silkeborg

Bestyrelsespåtegning

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 2024 for AB Marsvej.

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.

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.

Silkeborg, den 25. marts 2025

Bestyrelsen

Poul Brøgger
Formand

Mogens Hansen
Næstformand

Ulla Vejvad
Kasserer

Ole Rye Christensen
Bestyrelsesmedlem

Bodil Nygaard Mikkelsen
Sekretær

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til medlemmerne i AB Marsvej

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for AB Marsvej 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 revisoreres 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

AB Marsvej 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.

Bestyrelsens ansvar for årsregnskabet

Bestyrelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligloven og foreningens vedtægter. Bestyrelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som bestyrelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er bestyrelsen 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 bestyrelsen 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 den 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 bestyrelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som bestyrelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om bestyrelsens 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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.

Silkeborg, den 25. marts 2025

Partner Revision

statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 15 80 77 76

René Meilandt Mortensen

statsautoriseret revisor
mne32101

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for AB Marsvej er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, med tilvalg af enkelte bestemmelser fra regnskabsklasse B og C, andelsboligloven 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

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

Indtægter

Boligafgift og lejeindtægt vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Omkostninger

Omkostninger vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Finansielle poster

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

Finansielle omkostninger består af regnskabsperiodens renteomkostninger og bidrag vedrørende prioritetsgæld. Herudover indregnes betalinger på indgået rentesikringsaftale (renteforsikring).

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 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.

Balancen

Anvendt regnskabspraksis

Materielle anlægsaktiver

Andelsboligforeningens ejendom (grund og bygning) indregnes på anskaffelsestidspunktet og værdiansættes ved første indregning til kostpris.

Kostprisen er det beløb, der oprindeligt er betalt med tillæg af evt. betaling for tilbygninger og forbedringer af ejendommen.

Vurderes det, at ejendommens værdi på balancedagen er lavere end kostprisen, nedskrives ejendommen til denne lavere værdi. Nedskrivningen indregnes i resultatopgørelsen.

Der afskrives ikke på andelsboligforeningens ejendom.

Tilgodehavender

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

Egenkapital

Under andelsboligforeningens egenkapital indregnes medlemmernes andelsindskud.

"Overført resultat m.v." indeholder akkumuleret resultat, tillægsværdi ved nystedelse af andele samt resterende overførsel af årets resultat.

Under "andre reserver" indregnes beløb reserveret til fremtidig vedligeholdelse samt reservation til imødegåelse af værdiforringelse af andelsboligforeningens ejendom, kursreguleringer mv. i overensstemmelse med generalforsamlingsbeslutningen. De reservede beløb indgår ikke i beregningen af andelsværdien.

Prioritetsgæld

Prioritetsgæld indregnes ved låneoptagelsen til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger.

Øvrige gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser værdiansættes til nominel værdi.

Øvrige noter

Nøgleoplysninger

Nøgleoplysningerne, der fremgår af note 12, er opgjort i henhold til bekendtgørelsen om oplysningspligt ved salg af andelsboliger m.v.

Andelsværdi

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 13. Andelsværdien opgøres i henhold til andelsboligloven samt vedtægternes § 14.

Anvendt regnskabspraksis

Vedtægterne bestemmer desuden i § 14, at selvom der lovligt kan vedtages en højere andelsværdi, er det den på generalforsamlingen vedtagne andelsværdi, der er gældende.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

Note	Budget 2025 (ej revideret)	2024	Budget 2024 (ej revideret)	2023
Boligafgift	1.814.600	1.814.560	1.814.600	1.764.959
Fællesomkostninger	124.800	124.800	124.800	124.800
Salg af andelsbeviser	5.000	5.000	5.200	5.250
Trailerleje	1.000	980	1.000	1.255
1 Udlejning fælleshus	-6.500	-6.399	0	-2.871
Indtægter i alt	1.938.900	1.938.941	1.945.600	1.893.393
Ejendomsskat og forsikringer	-197.800	-210.552	-210.600	-175.630
Vejbelysning	-5.900	-6.065	-6.000	-8.022
Vedligeholdelse af fællesområder	-31.600	-25.023	-26.000	-21.454
2 Administrationsomkostninger	-62.100	-62.123	-50.600	-51.609
Småanskaffelser og småreparationer	-12.500	-12.522	-3.100	-3.699
3 Øvrig vedligeholdelse	0	-38.823	-12.700	-36.401
Omkostninger i alt	-309.900	-355.108	-309.000	-296.815
Resultat før finansielle poster	1.629.000	1.583.833	1.636.600	1.596.578
4 Finansielle indtægter	0	161.624	0	64.102
5 Finansielle omkostninger	-1.510.000	-1.472.666	-1.460.000	-1.317.476
Finansielle poster netto	-1.510.000	-1.311.042	-1.460.000	-1.253.374
Årets resultat	119.000	272.791	176.600	343.204

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Budget 2025 (ej revideret)	2024	Budget 2024 (ej revideret)	2023
Forslag til resultatdisponering:				
Henlæggelse til fremtidig vedligeholdelse	236.250	1.500.000	236.250	236.250
Henlæggelse til varmepumper	19.000	19.000	19.000	19.000
Anvendt vedligeholdelse og varmepumper	0	-38.823	0	-36.401
Overført restandel af årets resultat til egenkapital	-346.250	-1.414.824	-278.650	-73.047
Disponeret i alt	-91.000	65.353	-23.400	145.802
Årets resultat	119.000	272.791	176.600	343.204
Betalte prioritetsafdrag	-210.000	-207.438	-200.000	-197.402
Likviditetsresultat i alt	-91.000	65.353	-23.400	145.802

Balance 31. december

Aktiver			
Note		2024	2023
Anlægsaktiver			
6	Ejendom	46.586.915	46.586.915
	Materielle anlægsaktiver i alt	46.586.915	46.586.915
	Anlægsaktiver i alt	46.586.915	46.586.915
Omsætningsaktiver			
	Andre tilgodehavender	4.400	3.740
	Periodeafgrænsningsposter	5.472	6.263
	Tilgodehavender i alt	9.872	10.003
7	Likvide beholdninger	177.045	491.297
	Omsætningsaktiver i alt	186.917	501.300
	Aktiver i alt	46.773.832	47.088.215

Balance 31. december

Passiver			
Note		2024	2023
Egenkapital			
	Andelsindskud	9.400.000	9.400.000
	Overført resultat m.v.	840.724	2.048.109
	Egenkapital før andre reserver	10.240.724	11.448.109
	Reserve for vedligeholdelse af ejendom	1.938.685	1.331.297
	Andre reserver	1.938.685	1.331.297
	Egenkapital i alt	12.179.409	12.779.406
Gældsforpligtelser			
8	Gæld til realkreditinstitutter	34.376.377	34.093.850
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	34.376.377	34.093.850
	Kortfristet del af langfristet gæld	207.438	197.402
9	Anden gæld	10.608	17.557
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	218.046	214.959
	Gældsforpligtelser i alt	34.594.423	34.308.809
	Passiver i alt	46.773.832	47.088.215
10 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser			
11 Eventualforpligtelser			
12 Nøgleoplysninger			
13 Beregning af andelsværdi			

Egenkapitalopgørelse 31. december

	2024	2023
Andelsindskud		
Andelsindskud	9.400.000	9.400.000
	9.400.000	9.400.000
Overført resultat m.v.		
Overført overskud eller underskud	-145.448	1.269.375
Afdrag på gæld	986.172	778.734
	840.724	2.048.109
Egenkapital før andre reserver	10.240.724	11.448.109
Reserve for vedligeholdelse af ejendom		
Reserve primo	1.331.297	2.537.448
Overført fra overført resultat	-38.823	-36.401
Henlagt til fremtidig vedligeholdelse	1.500.000	236.250
Henlagt til varmepumper	19.000	19.000
Anvendt i året	-872.789	-1.425.000
	1.938.685	1.331.297
Andre reserver i alt	1.938.685	1.331.297
Egenkapital i alt	12.179.409	12.779.406

Noter

	2024	2023
1. Udlejning fælleshus		
Udlejning til medlemmer	19.300	17.600
El, vand, varme og renovation	-18.328	-12.024
Småindkøb	-3.697	-4.921
Rengøring og vedligehold	-3.674	-3.526
	-6.399	-2.871
2. Administrationsomkostninger		
Revision og regnskabsmæssig assistance	15.125	12.000
Rådgivning	0	5.666
Administrationshonorar	0	3.000
Gebyrer m.v.	6.243	4.489
Kontorartikler	1.725	400
Kontingenter	7.049	7.107
Forsikringer	3.022	1.210
Trailer	1.097	539
Vin, gaver og blomster	406	1.614
Fællesarrangementer	10.505	8.731
EDB-udgifter	16.634	6.853
Bestyrelsesansvar	317	0
	62.123	51.609
3. Øvrig vedligeholdelse		
Årets udgift til fremtidig vedligeholdelse	37.104	27.237
Årets udgift til varmepumper	1.719	9.164
	38.823	36.401
4. Finansielle indtægter		
Renter, pengeinstitutter	149	20.220
Renteforsikring	161.475	43.882
	161.624	64.102

Noter

	2024	2023
5. Finansielle omkostninger		
Prioritetsrenter og bidrag	1.244.719	885.576
Renter, pengeinstitutter	4.022	0
Låneomkostninger	27.925	0
Betaling vedrørende renteforsikring	196.000	431.900
	1.472.666	1.317.476
	31/12 2024	31/12 2023
6. Ejendom		
Anskaffelsessum 1. januar	46.586.915	46.586.915
Anskaffelsessum 31. december	46.586.915	46.586.915
Regnskabsmæssig værdi 31. december	46.586.915	46.586.915
Ejendomsvurdering 1. oktober 2024	42.000.000	42.000.000
7. Likvide beholdninger		
Kassebeholdning	0	896
Nordea Bank, 6448 907 722	172.195	488.418
Nordea Bank, 4376 891 769	4.850	1.983
	177.045	491.297

Noter

		<u>31/12 2024</u>	<u>31/12 2023</u>
8. Gæld til realkreditinstitutter	Kursværdi		
Nordea Kredit, hovedstol 7.070.000	5.199.622	6.091.254	6.291.252
Nordea Kredit, hovedstol 28.000.000	28.058.800	28.000.000	28.000.000
Nordea Kredit, hovedstol 500.000	498.853	492.561	0
Prioritetsgæld i alt	33.757.275	34.583.815	34.291.252

Specifikation af prioritetsgæld i balancen

Kort del af gæld (under 1 år)	207.438	197.402
Lang del af gæld (mere end 1 år)	34.376.377	34.093.850
	34.583.815	34.291.252

9. Anden gæld

Revisor	7.500	7.500
Snerydning	3.108	10.057
	10.608	17.557

10. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 34.584 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi 31. december 2024 udgør t.kr. 46.587.

Noter

11. Eventualforpligtelser

Pantsatte andelsbeviser:

Der er pantsatte andelsbeviser i andelsboligforeningen.

Fastfrysning af valuarvurdering:

Der er ikke indhentet en valuarvurdering før 1. juli 2020.

Det kan oplyses, at værdien af andelsboligforeningens renteforsikrings-aftale pr. 31. december 2024 er negativ med kr. 885.042. Bestyrelsen har oplyst, at det er meningen, at rentecap-aftalen skal fortsætte til udløb hvor værdien bliver kr. 0. Aftalen har udløb d. 30. december 2039.

Hovedstolen på rentecap er 28.000.000 kr., og renten er 1,5%.

Bestyrelsen samt køber og sælger af andelsbeviser, skal være opmærksomme på, at værdien af rentecappen ændres løbende.

Bestyrelsesforsikring:

I henhold til vedtægterne har foreningen tegnet bestyrelsesforsikring jf. vedtægternes § 29 stk. 5.

Forsikringen dækker bestyrelsesmedlemmer, suppleanter og udvalgsmedlemmer.

Forsikringssummen for bestyrelsesansvar er på kr. 2.000.000 for hver forsikringsår.

Underslæbsdækningen er på kr. 500.000 for hver forsikringsbegivenhed.

På begge forsikringer er der en selvrisiko på 10%, dog maks kr. 2.500 af enhver skade.

12. Nøgleoplysninger

Nøgletallene viser centrale dele af foreningens økonomi og er primært udregnet på baggrund af arealer. I AB Marsvej 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:

Noter

12. Nøgleoplysninger (fortsat)

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	3.010	3.010	26	3.010
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	3.010	3.010	26	3.010

Felt nr.	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?	☒	☐	☐	☐

Felt nr.		År
D1	Foreningens stiftelsesår	2007
D2	Ejendommens opførelsesår	2006

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	☐	☐	☒

Felt nr.	Sæt kryds	Ja	Nej
F1a	Er vurderingen fastholdt fra før 1. juli 2020?	☐	☒

Felt nr.	Forklaring på udregning:	Ejendomsværdi (F2)	
		Anvendt værdi 31/12 2024 kr.	m ² ultimo året i alt (B6) kr. pr. m ²
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	51.281.059	17.037

Noter

12. Nøgleoplysninger (fortsat)

		Andre reserver (F3)	
		Anvendt værdi 31/12 2024 kr.	m² ultimo året i alt (B6) kr. pr. m²
Feltnr.	Forklaring på udregning:		
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	1.938.685	644
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?	☐	☒
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	151.213 * 12 /	3.010 603
H2	Erhvervslejeindtægter	0 * 12 /	3.010 0
H3	Boliglejeindtægter	0 * 12 /	3.010 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 m² de sidste 3 år	178	114
Forklaring på udregning af K1:		Andelsværdi pr. balancedagen m² pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)	
Forklaring på udregning af K2:		(Gældsforpl. - omsætningsaktiver) pr. balancedagen m² pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)	
Feltnr.		kr. pr. m²	
K1	Andelsværdi	5.236	
K2	+ (Gæld - omsætningsaktiver)	11.431	
K3	Teknisk andelsværdi	16.667	

Noter

12. Nøgleoplysninger (fortsat)

Feltnr.	Sæt kryds	Ja	Nej
L1	Er der udarbejdet en plan for vedligeholdelse/renovering	☒	☐

Forklaring på udregning:

Vedligeholdelse pr. år
m² 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	17	7	8
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	0	0	0
M3	Vedligeholdelse i alt	17	7	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)	33

Forklaring på udregning:

Årets afdrag
m² 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	65	66	69

Noter

13. Beregning af andelsværdi

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

Andelsboligforeningens egenkapital før generalforsamlingsbestemte reserver	10.240.724
Ejendommens offentlige ejendomsvurdering oktober 2012	42.000.000
Nettoprisindeks oktober 2012	
98,2	
Nettoprisindeks oktober 2024	
119,9	
Pristalsregulering	9.281.059
Ejendommens kostpris	-46.586.915
	<u>14.934.868</u>
Korrekationer i henhold til andelsboligloven:	
Prioritetsgæld, regnskabsmæssig værdi	34.583.815
Prioritetsgæld, kursværdi	-33.757.275
	<u>15.761.408</u>
Ejendommen er indregnet til kostpris pr. 31. december 2024.	
Fordelingstal er indskudt andelskrone.	<u>9.400.000</u>
Værdi pr. fordelingstal	<u>1,6767</u>
Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning (vedtaget på generalforsamlingen den 19. marts 2024)	<u>11.448.109,00</u>

Fordelingen af andelsværdien på typer af andele:

Type	Antal andele	Andelstype	Indskud pr. andelstype (kr.)	Indskud i alt (kr.)	Andelsværdi pr. andelstype (kr.)	Andelsværdi inkl. indskud (kr.)
125 kvm	14	Bolig	380.000	5.320.000	637.163	8.920.286
105 kvm	12	Bolig	340.000	4.080.000	570.093	6.841.122
	<u>26</u>		<u>720.000</u>	<u>9.400.000</u>	<u>1.207.256</u>	<u>15.761.408</u>

Poul Brøgger

Navn returneret af MitId: Poul Brøgger
Bestyrelsesformand
ID: 69ac1c93-98ad-42e5-af93-da0fdcfddef44
IP-adresse: 146.70.89.122:19204
Dato for underskrift: 28-03-2025 18:33:09 CET (+01:00)
Underskrevet med MitId

Mit 

Mogens Hansen

Navn returneret af MitId: Mogens Hansen
Bestyrelsesmedlem
ID: 495f67e3-ed9d-4ad6-a116-3eca07a9087a
IP-adresse: 93.166.72.46:17421
Dato for underskrift: 31-03-2025 09:45:25 CEST (+02:00)
Underskrevet med MitId

Mit 

Ulla Vejvad

Navn returneret af MitId: Ulla Meilgaard Vejvad
Bestyrelsesmedlem
ID: 79081310-d075-4f5e-81dd-9a7e5e807d40
IP-adresse: 212.10.126.148:6870
Dato for underskrift: 28-03-2025 15:01:35 CET (+01:00)
Underskrevet med MitId

Mit 

Ole Rye Christensen

Navn returneret af MitId: Ole Rye Christensen
Bestyrelsesmedlem
ID: 728586b7-1bf0-4c42-b4ae-03bcade7a3de
IP-adresse: 188.177.243.251:46549
Dato for underskrift: 30-03-2025 12:45:46 CEST (+02:00)
Underskrevet med MitId

Mit 

Bodil Nygaard Mikkelsen

Navn returneret af MitId: Bodil Nygaard Mikkelsen
Bestyrelsesmedlem
ID: 81b61646-42db-4923-843e-9432221f7ed7
IP-adresse: 93.166.75.136:26821
Dato for underskrift: 02-04-2025 19:03:09 CEST (+02:00)
Underskrevet med MitId

Mit 

René Meilandt Mortensen

Navn returneret af MitId: Rene Meilandt Mortensen
Revisor
ID: 50ea52a3-6df3-447a-a2d2-abea1072a690
IP-adresse: 87.49.43.215:20645
CVR-match med MitId
Dato for underskrift: 02-04-2025 19:24:24 CEST (+02:00)
Underskrevet med MitId

Mit 

Ole Rye Christensen

Navn returneret af MitId: Ole Rye Christensen
Dirigent
ID: 728586b7-1bf0-4c42-b4ae-03bcade7a3de
IP-adresse: 188.177.243.251:55075
Dato for underskrift: 03-04-2025 17:31:42 CEST (+02:00)
Underskrevet med MitId

Mit 