

Andelsboligforeningen Åparken
Tømmerpladsen 18-30, 6800 Varde

Årsrapport for
2024

CVR-nr. 33 84 40 50

This document has esignatur Agreement-ID: 5170c6XPRPk252394761

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

Dirigent

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

- | | |
|---|---|
| 1 | Bestyrelsespåtegning |
| 2 | Administratørerklæring |
| 3 | Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang |
| 5 | Foreningsoplysninger |

Årsregnskab 1. januar - 31. december 2024

- | | |
|----|--------------------------|
| 6 | Anvendt regnskabspraksis |
| 9 | Resultatopgørelse |
| 10 | Balance |
| 12 | Egenkapitalopgørelse |
| 13 | Noter |

Bestyrelsespåtegning

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 2024 for Andelsboligforeningen Åparken.

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.

Varde, den 6. marts 2025

Bestyrelsen

Tage Stubkjær
Formand

Tage Majgaard Sørensen
Næstformand

Jens Ottosen Nielsen
Kasserer

Norman Gyldenborg
Bestyrelsesmedlem

Per Kildegaard
Bestyrelsesmedlem

Administratorerklæring

Som administrator i Andelsboligforeningen Åparken har vi forestået administrationen af foreningen i regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024. Ud fra vores administration og føring af bogholderi for foreningen er det vores opfattelse, at årsregnskabet er opstillet i overensstemmelse med bogføringen.

Varde, den 6. marts 2025

Administrator

Aurora Administration ApS
Lotte Østergreen-Johansen

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til medlemmerne i Andelsboligforeningen Åparken

Konklusion

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

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af 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 udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Vi er uafhængige af andelsboligforeningen i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Fremhævelse af forhold vedrørende den udvidede gennemgang

Andelsboligforeningen Åparken 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 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 erklæring om udvidet gennemgang

Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet

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

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

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

Esbjerg, den 6. marts 2025

Martinsen

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 28 52 01

Alexander Hardy Josef Müller Rasmussen
statsautoriseret revisor
mne24721

Foreningsoplysninger

Andelsboligforeningen

Andelsboligforeningen Åparken
Tømmerpladsen 18-30
6800 Varde

CVR-nr.: 33 84 40 50

Regnskabsår: 1. januar - 31. december

Andelskapital: 6.989.243

Andelshavere: 28

Ejendommen

Matrikelnr: Varde Markjorder, 1 L

Bestyrelse

Tage Stubkjær, Formand
Tage Majgaard Sørensen, Næstformand
Jens Ottosen Nielsen, Kasserer
Norman Gyldenborg, Bestyrelsesmedlem
Per Kildegaard, Bestyrelsesmedlem

Administrator

Aurora Administration ApS

Revisor

Martinsen
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Edison Park 4
6715 Esbjerg N

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Åparken 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.

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 fællesudgifter vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Omkostninger

Omkostninger vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen. Omkostninger består af ejendoms- og forbrugsafgifter, 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), renter af bankgæld og kreditter samt negative renter af bankindeståender.

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.

Anvendt regnskabspraksis

Balancen

Materielle anlægsaktiver

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

Hvis der er indikationer på, at ejendommen er faldet i værdi, udarbejdes en nedskrivningstest. Ejendommen nedskrives til genindvindingsværdi, som er den højeste værdi af en forventet nettosalgspris og en beregnet kapitalværdi. Kapitalværdi er nutidsværdien af de fremtidige nettoindbetalinger, som ejendommen på balancedagen forventes at indbringe ved fortsat benyttelse i den nuværende funktion.

Der afskrives ikke på andelsboligforeningens ejendom.

Tilgodehavender

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

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger består af indestående i bank.

Egenkapital

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

"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).

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.

Øvrige gældsforpligtelser

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

Øvrige noter

Nøgleoplysninger

Nøgleoplysningerne, der fremgår af note 15, er opgjort i henhold til bekendtgørelsen om oplysningspligt ved salg af andelsboliger m.v.

Anvendt regnskabspraksis

Andelsværdi

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 16. Andelsværdien opgøres i henhold til andelsboligloven.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

Note	2024	Budget 2024 (ej revideret)	2023
Boligafgift	1.185.983	1.185.984	1.163.585
1 Øvrige indtægter	400	2.000	10.300
Indtægter i alt	1.186.383	1.187.984	1.173.885
2 Ejendomsskat og forsikringer	-52.627	-56.000	-62.735
3 Forbrugsafgifter	-95.590	-96.560	-103.790
4 Renholdelse og udenomsarealer	-54.991	-72.500	-60.630
5 Vedligeholdelse, løbende	-65.441	-332.700	-67.452
6 Administrationsomkostninger	-89.844	-78.500	-34.453
7 Foreningsomkostninger	-78.341	-78.695	-59.286
Omkostninger i alt	-436.834	-714.955	-388.346
Resultat før finansielle poster	749.549	473.029	785.539
8 Finansielle indtægter	8.635	0	0
9 Finansielle omkostninger	-227.656	-230.000	-232.583
Finansielle poster netto	-219.021	-230.000	-232.583
Årets resultat	530.528	243.029	552.956
Forslag til resultatdisponering:			
Overført til reserve, vedligeholdelse af ejendom	115.430	0	140.719
Reserve til imødegåelse af udsving i formuen	4.000.000	0	0
Betalte prioritetsafdrag	415.098	415.100	412.237
Overført restandel af årets resultat til egenkapital	-4.000.000	-172.071	0
Disponeret i alt	530.528	243.029	552.956

Balance 31. december

Aktiver			
<u>Note</u>		<u>2024</u>	<u>2023</u>
Anlægsaktiver			
10	Ejendom	<u>28.324.358</u>	<u>28.324.358</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>28.324.358</u>	<u>28.324.358</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>28.324.358</u>	<u>28.324.358</u>
Omsætningsaktiver			
	Mellemregning andelshavere	3.196	200
	Varmeregnskab	<u>35.275</u>	<u>0</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>38.471</u>	<u>200</u>
11	Likvide beholdninger	<u>1.400.604</u>	<u>675.479</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>1.439.075</u>	<u>675.679</u>
	Aktiver i alt	<u>29.763.433</u>	<u>29.000.037</u>

Balance 31. december

Passiver		
<u>Note</u>	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Egenkapital		
Andelsindskud	6.989.243	6.989.243
Overført resultat m.v.	-2.663.575	921.327
Egenkapital før andre reserver	4.325.668	7.910.570
Reserve for vedligeholdelse af ejendom	601.643	486.213
Reserve til imødegåelse af udsving i formuen	4.000.000	0
Andre reserver	4.601.643	486.213
Egenkapital i alt	8.927.311	8.396.783
Gældsforpligtelser		
12 Gæld til realkreditinstitutter	19.758.588	20.176.566
Langfristede gældsforpligtelser i alt	19.758.588	20.176.566
Kortfristet del af langfristet gæld	417.978	415.098
Varmeregnskab	0	715
13 Anden gæld	659.556	10.875
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	1.077.534	426.688
Gældsforpligtelser i alt	20.836.122	20.603.254
Passiver i alt	29.763.433	29.000.037

14 Eventualforpligtelser, sikkerhedsstillelser m.v.

15 Nøgleoplysninger

16 Beregning af andelsværdi

Egenkapitalopgørelse 31. december

	2024	2023
Andelsindskud		
Andelsindskud	6.989.243	6.989.243
	<u>6.989.243</u>	<u>6.989.243</u>
Overført resultat m.v.		
Overført overskud eller underskud	921.327	509.090
Betalte prioritetsafdrag	415.098	412.237
Restandel af årets resultat	-4.000.000	0
	<u>-2.663.575</u>	<u>921.327</u>
Egenkapital før andre reserver	<u>4.325.668</u>	<u>7.910.570</u>
Reserve for vedligeholdelse af ejendom		
Reserve primo	486.213	345.494
Reserveret i året	115.430	140.719
	<u>601.643</u>	<u>486.213</u>
Reserve til imødegåelse af udsving i formuen		
Reserveret i året	4.000.000	0
	<u>4.000.000</u>	<u>0</u>
Andre reserver (ikke bunden) i alt	<u>4.601.643</u>	<u>486.213</u>
Andre reserver i alt	<u>4.601.643</u>	<u>486.213</u>
Egenkapital i alt	<u>8.927.311</u>	<u>8.396.783</u>

Noter

	2024	Budget 2024 (ej revideret)	2023
1. Øvrige indtægter			
Gebyrer ved salg af andele	0	0	9.000
Ventelistegebyrer	400	2.000	1.300
	400	2.000	10.300
2. Ejendomsskat og forsikringer			
Ejendomsskatter	16.922	20.000	19.256
Forsikringer	35.705	36.000	43.479
	52.627	56.000	62.735
3. Forbrugsafgifter			
Renovation	67.297	64.600	68.248
Elforbrug fællesarealer	23.868	28.500	29.629
Vandforbrug fællesarealer	1.805	860	877
Abonnement fjernaflæsning	2.620	2.600	1.896
Rest forbrugsregnskab 2022	0	0	3.140
	95.590	96.560	103.790
4. Renholdelse og udenomsarealer			
Vinduespolering og trappevask	35.625	37.000	31.963
Pasning af grønne arealer	13.741	23.500	20.767
Snerydning	5.625	10.000	7.188
Diverse	0	2.000	712
	54.991	72.500	60.630

Noter

	2024	Budget 2024 (ej revideret)	2023
5. Vedligeholdelse, løbende			
Malerarbejde	549	0	1.456
Elektriker	3.794	0	10.353
Murer	2.325	0	0
Tømrer	15.453	0	19.692
VVS	19.207	0	32.561
Skadedyrsbekæmpelse	616	0	0
Algebehandling	15.723	0	0
Vedligeholdelse i øvrigt	7.774	332.700	3.390
	65.441	332.700	67.452
6. Administrationsomkostninger			
Administrationshonorar	52.500	52.500	0
Udarbejdelse og revision af årsrapport	8.000	8.000	8.000
Økonomisk rådgivning	0	0	2.500
Revisorhonorar, rest sidste år	8.750	0	375
Gebyrer m.v.	8.039	3.000	2.029
Bestyrelsesmøder og andre møder	7.435	10.000	5.091
Gaver og blomster	5.120	5.000	4.458
Konsulentytelser ved salg af andelsboliger	0	0	12.000
	89.844	78.500	34.453
7. Foreningsomkostninger			
Skattefri godtgørelse bestyrelse	7.900	7.900	7.900
ABF kontingent	8.046	7.800	7.766
Hjemmeside	1.620	1.620	1.620
Energimærkning	19.375	19.375	0
Kontingent grundejerforening	41.400	42.000	42.000
	78.341	78.695	59.286
8. Finansielle indtægter			
Renter, pengeinstitutter	8.635	0	0
	8.635	0	0

Noter

	<u>2024</u>	<u>Budget 2024</u> (ej revideret)	<u>2023</u>
9. Finansielle omkostninger			
Prioritetsrenter og bidrag	<u>227.656</u>	<u>230.000</u>	<u>232.583</u>
	<u>227.656</u>	<u>230.000</u>	<u>232.583</u>

10. Materielle anlægsaktiver

	<u>Ejendom</u>
Kostpris 1. januar	<u>28.324.358</u>
Kostpris 31. december	<u>28.324.358</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>28.324.358</u>
Seneste ejendomsvurdering 1. oktober 2012	<u>35.000.000</u>

	<u>31/12 2024</u>	<u>31/12 2023</u>
11. Likvide beholdninger		
Nordea, Driftskonto 5497 461 695	880.100	657.112
Nordea, Driftskonto 3495 903 922	1.869	18.367
Nordea, Opsparing 9038 777 960	<u>518.635</u>	<u>0</u>
	<u>1.400.604</u>	<u>675.479</u>

Noter

				<u>31/12 2024</u>	<u>31/12 2023</u>
12. Gæld til realkreditinstitutter	Renter og bidrag	Afdrag i året	Kursværdi		
Nordea Kredit, obligationslån, opr. 8.312.000	83.120	0	5.817.403	8.312.000	8.312.000
Nordea Kredit, kontantlån, opr. 13.500.000	<u>144.536</u>	<u>415.098</u>	<u>9.040.424</u>	<u>11.864.566</u>	<u>12.279.664</u>
Prioritetsgæld i alt	<u>227.656</u>	<u>415.098</u>	<u>14.857.827</u>	<u>20.176.566</u>	<u>20.591.664</u>
Betalte renter	<u>227.656</u>				

Specifikation af prioritetsgæld i balancen

Kort del af gæld (under 1 år)	417.978	415.098
Lang del af gæld (mere end 1 år)	<u>19.758.588</u>	<u>20.176.566</u>
	<u>20.176.566</u>	<u>20.591.664</u>

Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>18.057.469</u>	<u>18.487.170</u>
---	-------------------	-------------------

Nordea Kredit har ydet et obligationslån med oprindelig hovedstol på 8.312.000 kr. og en fast rente på 0,5%. Lånet er afdragsfrit indtil 1/1 2031 og restløbetiden er på 26 år.

Nordea Kredit har ydet et kontantlån med oprindelig hovedstol på 13.500.000 kr. og en fast rente på 0,5%. Lånet har en restløbetid på 26 år.

	<u>31/12 2024</u>	<u>31/12 2023</u>
13. Anden gæld		
Revisor	8.000	8.000
Omkostninger	0	2.875
Forudbetalt boligafgift	9.556	0
Mellemregning vedr. handler i året	<u>642.000</u>	<u>0</u>
	<u>659.556</u>	<u>10.875</u>

Noter

14. Eventualforpligtelser, sikkerhedsstillelser m.v.

Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 20.177 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi 31. december 2024 udgør 28.324 t.kr.

Til sikkerhed for andelsboligforeningens forpligtelser overfor Grundejerforeningen Ådalen er der tinglyst byrder med pantstiftende virkning for 230 t.kr., som giver pant i ovenstående grunde og bygninger.

Hæftelsesforhold

Andelsboligforeningens medlemmer hæfter alene for andelsboligforeningens forpligtelser med deres indskud.

Afgivne garantier

Der er ikke stillet garanti for andelshaverne.

15. Nøgleoplysninger

Nøgletallene viser centrale dele af foreningens økonomi og er primært udregnet på baggrund af arealer. I Andelsboligforeningen Åparken 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 2024	
		Antal	BBR Areal m ²
B1	Andelsboliger	28	2.828
B2	Erhvervsandele	0	0
B3	Boliglejemål	0	0
B4	Erhvervslejemål	0	0
B5	Øvrige lejemål (kældre, garager m.v.)	0	0
B6	I alt	28	2.828

Noter

15. 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?	☐	☐	☐	☒
C3	Fordelingstal ved opgørelse af boligafgiften: Fordelingstallet er opgjort på baggrund af boligernes areal samt en ligelig fordeling efter antal boliger.				
Feltnr.		År			
D1	Foreningens stiftelsesår	2000			
D2	Ejendommens opførelsesår	2001			
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?	☐		☒	
		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	35.000.000	12.376		
		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	4.601.643	1.627		
Feltnr.	Forklaring på udregning:	(F3 * 100) / F2 %			
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	13			

Noter

15. Nøgleoplysninger (fortsat)

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. m ²
H1	Boligafgift	98.832	* 12 /	2.828
H2	Erhvervslejeindtægter	0	* 12 /	2.828
H3	Boliglejeindtægter	0	* 12 /	2.828

Forklaring på udregning:

Årets resultat
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
J	Årets resultat (før afdrag), gns. kr. pr. andels m ² de sidste 3 år	180	196	188

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. m ²
K1	Andelsværdi	8.506
K2	+ (Gæld - omsætningsaktiver)	6.859
K3	Teknisk andelsværdi	15.365

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	37	24	23
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	3	0	0
M3	Vedligeholdelse i alt	40	24	23

Noter

15. Nøgleoplysninger (fortsat)

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)	26

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	145	146	147

16. Beregning af andelsværdi

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

Andelsboligforeningens egenkapital før generalforsamlingsbestemte reserver	4.325.668
Ejendommens offentlige ejendomsvurdering oktober 2012	35.000.000
Nettoprisindeks oktober 2012	
98,2	
Nettoprisindeks oktober 2024	
119,9	
Pristalsregulering	7.734.216
Ejendommens kostpris	-28.324.358
	18.735.526
Korrektioner i henhold til andelsboligloven:	
Prioritetsgæld, regnskabsmæssig værdi	20.176.566
Prioritetsgæld, kursværdi	-14.857.827
	24.054.265

Ejendommen er indregnet til kostpris pr. 31. december 2024.

Fordelingstal er indskudt andelskrone.	6.989.243
Værdi pr. fordelingstal	3,4416

Noter

16. Beregning af andelsværdi (fortsat)

Fordelingen af andelsværdien på typer af andele:

Andele	Indskud pr. andelstype (kr.)	Andelsværdi pr. andelstype (kr.)
1 30 st.th.	294.706	1.014.264
2 30 st.tv.	231.248	795.866
3 30 1.th.	294.706	1.014.264
4 30 1.tv.	231.248	795.866
5 28 st.th.	294.668	1.014.133
6 28 st.tv.	205.988	708.931
7 28 1.th.	294.668	1.014.133
8 28 1.tv.	205.988	708.931
9 26 st.th.	249.233	857.763
10 26 st.tv.	231.233	795.814
11 26 1.th.	249.233	857.763
12 26 1.tv.	231.233	795.814
13 24 st.th.	249.233	857.763
14 24 st.tv.	231.233	795.814
15 24 1.th.	249.233	857.763
16 24 1.tv.	231.233	795.814
17 22 st.th.	294.688	1.014.202
18 22 st.tv.	231.233	795.814
19 22 1.th.	294.688	1.014.202
20 22 1.tv.	231.233	795.814
21 20 st.th.	294.688	1.014.202
22 20 st.tv.	206.003	708.982
23 20 1.th.	294.688	1.014.202
24 20 1.tv.	206.003	708.982
25 18 st.th.	249.233	857.763
26 18 st.tv.	231.236	795.825
27 18 1.th.	249.233	857.763
28 18 1.tv.	231.233	795.814
	6.989.243	24.054.261

Aurora Administration ApS

Navn returneret af MitId: Lotte Østergreen-Johansen
Administrator
ID: aca3c819-bccc-4807-9669-b2874d394212
Dato for underskrift: 07-03-2025
Underskrevet med MitId



Tage Stubkjær

Navn returneret af MitId: Tage Stubkjær
Bestyrelsesformand
ID: 3865ed38-8301-4e6c-bfbf-6a59912dba49
Dato for underskrift: 06-03-2025
Underskrevet med MitId



Tage Majgaard Sørensen

Navn returneret af MitId: Tage Majgaard Sørensen
Bestyrelsesmedlem
ID: 709709ba-0eac-4804-bd4f-8ed2af73274e
Dato for underskrift: 10-03-2025
Underskrevet med MitId



Jens Ottosen Nielsen

Navn returneret af MitId: NAVNE & ADRESSEBESKYTTET
Bestyrelsesmedlem
ID: 3190defc-739a-4adc-8cd4-e2348a7cdcca
Dato for underskrift: 07-03-2025
Underskrevet med MitId



Norman Gyldenborg

Navn returneret af MitId: Norman Gyldenborg
Bestyrelsesmedlem
ID: 284435b8-94bd-4330-945b-711c3c5d4f10
Dato for underskrift: 06-03-2025
Underskrevet med MitId



Per Kildegaard

Navn returneret af MitId: Per Kildegaard
Bestyrelsesmedlem
ID: bba329c6-6d5d-4d72-952e-ac45761a67a2
Dato for underskrift: 10-03-2025
Underskrevet med MitId



Alexander Hardy Josef Müller Rasmussen

Navn returneret af MitId: Alexander Hardy Josef Müller Rasmussen
Revisor
ID: beacaccc-c5eb-40c6-a140-96564f4d3fb0
CVR-match med MitId
Dato for underskrift: 10-03-2025
Underskrevet med MitId

