

TEL. : +45 3945 0200
FAX : +45 3945 0202
CVR : 18 9679 01

BHA STATS-AUTORISERET REVISION A/S
TUBORGVEJ 32, DK-2900 HELLERUP
BHA-REVISION.DK

BHA :
REVISION

Andelsboligforeningen Gyldholm

Esthersvej 16, 2900 Hellerup

Matr.nr. 3502 Udenbys Klædebo Kvarter, København

Årsrapport for 2024

(39. regnskabsår)

INDHOLDSFORTEGNELSE

	<u>Side</u>
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisor påtegning	2 - 3
Anvendt regnskabspraksis	4 - 5
Resultatopgørelse	6
Balance	7 - 8
Noter	9 - 14
Værdiansættelse af andele	15 - 17

LEDELSESPÅTEGNING

I forbindelse med aflæggelse af årsrapporten for 2024 for Andelsboligforeningen Gyldholm skal vi efter bedste overbevisning bekræfte:

- At årsrapporten giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver, finansielle stilling samt resultatet.
- At alle for os kendte gældsforpligtelser, eventualforpligtelser samt pantsætninger er oplyst i årsrapporten.
- At årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med Årsregnskabsloven, foreningens vedtægter samt lov om andelsboliger.
- At der ikke i tiden efter regnskabsperiodens udløb er indtruffet begivenheder, som i væsentlig grad påvirker foreningens økonomiske stilling, som der ikke allerede er taget hensyn til ved udarbejdelse af årsrapporten.
- At vi anerkender vores ansvar for udformning, implementering og vedligeholdelse af interne kontroller for at forebygge og opdage besvigelser, herunder at der er den nødvendige funktionsadskillelse vedrørende betalinger fra foreningens konto.
- Vi har indhentet valuarvurdering og har kontrolleret stamdata heri. Vi har gennemgået valuarvurderingen og kontrolleret, at vurderingen opfylder de ufravigelige krav til valuarvurderinger, der fremgår af bekendtgørelse om vurdering af ejendomme tilhørende private andelsboligforeninger med valuar.

Bestyrelsen indstiller årsrapporten med fastsættelse af en andelskurs på kr. 36,28 pr. indskudt kr. (jf. side 17) til generalforsamlingens godkendelse. Andelsværdien vil være gældende indtil næste generalforsamling.

Hellerup, den 13. marts 2025

I bestyrelsen:

Jesper Kristiansen
formand

Nina Bose

Casper Wishoff

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til medlemmerne i Andelsboligforeningen Gyldholm

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Gyldholm for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2024, der omfatter resultatopgørelse, balance 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

Årsregnskabet indeholder i overensstemmelse med sædvanlig praksis for andelsboligforeninger budgettal for resultatopgørelse og noter. Budgettallene, som fremgår i en særskilt kolonne, har 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.

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 tilside-sættelse 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, samt 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.
- 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 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.

Hellerup, den 13. marts 2025
BHA Statsautoriseret Revision A/S
CVR-nr. 18 96 79 01

Jeppé Winding
statsautoriseret revisor
mne. nr. 41343

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Generelt

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Gyldholm for 2024 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.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste 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.

Resultatopgørelsens poster er periodiseret og indeholder således de indtægter og udgifter, som vedrører regnskabsåret.

Indtægter

Boligafgift fra andelshavere og lejeindtægt vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Omkostninger

Omkostninger vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen. Omkostninger består af ejendoms- og forbrugsudgifter, renholdelse, vedligeholdelse, administrations- og foreningsomkostninger, afskrivning på driftsmidler og inventar m.v.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsperioden. Finansielle omkostninger består af renteomkostninger og bidrag vedrørende prioritetsgæld, renter af bankgæld og kreditter samt negative renter af bankindestående.

Likviditetsresultat

Opgørelsen af likviditetsresultatet viser årets resultat korrigeret for ikke-likvide transaktioner og med fradrag af årets betalte prioritetsafdrag. Opgørelsen illustrerer om den opkrævede boligafgift er tilstrækkelig til at dække foreningens betalte prioritetsafdrag.

BALANCEN

Ejendomme

Ejendommen måles (optages) til anskaffelsesprisen med tillæg af forbedringer udført efter anskaffelsen.

Der afskrives ikke på foreningens ejendom.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS – fortsat

Tilgodehavender

Tilgodehavender er indregnet i årsrapporten efter en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Periodeafgrænsningsposter

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

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger består af indestående i bank.

Egenkapital

”Andelsindskud” fra foreningens medlemmer indregnes direkte på foreningens egenkapital.

”Overført resultat m.v.” indeholder akkumuleret resultat fra tidligere år samt den restandel af årets resultat, der ikke er disponeret til andre formål. Endvidere indeholder posten tillægsværdi ved nyudstedelse af andele. I posten fragår beløb, der er overført til andre reserver, herunder reserverede beløb til imødegåelse af værdiforringelse af foreningens ejendom mv. Posten kan også indeholde beløb, som er overført fra andre reserver.

Prioritetsgæld

Prioritetsgæld indregnes ved låneoptagelsen til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Låneomkostninger ved låneoptagelsen indregnes i resultatopgørelsen. I efterfølgende periode værdiansættes prioritetsgælden til pantebrevsrestgælden, som er oplyst af realkreditinstituttet.

Gæld i øvrigt måles til nominel værdi.

Nøgleoplysninger

Nøgleoplysningerne, der fremgår af note 8, er opgjort i henhold til bekendtgørelsen om oplysningspligt ved salg af andelsboliger m.v.

Andelsværdi

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af side 17.

Ved opgørelsen af andelsværdien skal der foretages en række justeringer af de beløb, der fremgår af årsregnskabet balance. Justeringen skyldes, at andelsværdien skal opgøres efter reglerne i andelsboligloven og foreningens vedtægter, mens årsregnskabet balance og resultatopgørelse skal opgøres efter reglerne i årsregnskabsloven. Afhængig af den valgte regnskabspraksis vil der ofte være væsentlige justeringer i værdien af foreningens ejendom og prioritetsgælden.

RESULTATOPGØRELSE 1. januar - 31. december 2024

Budget			Realiseret	Realiseret
(ej revideret)			2024	2023
2024			2024	2023
kr.	INDTÆGTER:	Note	kr.	kr.
718.236	Boligafgift - medlemmer		718.236	718.236
12.000	Vaskeklub		8.988	8.592
0	Øvrige indtægter		6.229	2.087
<u>730.236</u>	INDTÆGTER I ALT		<u>733.453</u>	<u>728.915</u>
	OMKOSTNINGER:			
247.300	Skatter og afgifter	1	200.592	188.124
39.500	Forsikringer	2	39.864	37.778
500	Renholdelse, rengøring og vejsalt		148	670
12.000	El		9.021	11.119
25.500	Revision		25.500	24.750
0	Revision, ekstra		4.500	0
140.000	Reparation og vedligeholdelse	3	28.438	40.409
10.000	Have og gårdanlæg		17.726	24.547
14.200	Andre driftsudgifter	4	59.177	13.429
<u>489.000</u>	OMKOSTNINGER I ALT		<u>384.966</u>	<u>340.826</u>
<u>241.236</u>	RES. FØR FINAN. POSTER I ALT		<u>348.487</u>	<u>388.089</u>
- 81.700	Prioritetsrenter.....		- 81.734	- 84.429
3.000	Renteindtægter		10.308	3.906
<u>- 78.700</u>	FINANSIELLE POSTER, NETTO		<u>- 71.426</u>	<u>- 80.523</u>
<u>162.536</u>	ÅRETS RESULTAT		<u>277.061</u>	<u>307.566</u>
	LIKVIDITETS RESULTAT			
162.536	Årets resultat		277.061	307.566
<u>177.666</u>	Afdrag prioritetsgæld		<u>177.666</u>	<u>175.854</u>
<u>- 15.130</u>	LIKVIDITETSRESULTAT I ALT		<u>99.395</u>	<u>131.712</u>

BALANCE pr. 31. december 2024

<u>AKTIVER:</u>	Note	31/12 2024	31/12 2023
		kr.	kr.
<u>Materielle anlægsaktiver</u>			
Ejendommen	5	9.008.254	9.008.254
ANLÆGSAKTIVER I ALT		9.008.254	9.008.254
<u>OMSÆTNINGSAKTIVER</u>			
Varmeregnskab tidligere år		2.764	0
Forudbetalt forsikring		13.065	12.656
Andre tilgodehavender		10.325	11.800
TILGODEHAVENDER I ALT		26.154	24.456
LIKVIDE BEHOLDNINGER I ALT		1.163.142	1.017.472
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT		1.189.296	1.041.928
AKTIVER I ALT		10.197.550	10.050.182

BALANCE pr. 31. december 2024

		31/12 2024	31/12 2023
<u>PASSIVER:</u>	<u>Note</u>	<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
Andelskapital (incl. kr. 528.000 vedr. taglån 1989)		688.602	688.602
Almindelig reservefond		2.011.106	1.833.440
Tags- og vindingskonto		2.179.693	2.080.298
EGENKAPITAL I ALT	6	<u>4.879.401</u>	<u>4.602.340</u>
Prioritetsgæld.....	7	<u>5.063.434</u>	<u>5.242.931</u>
LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT ..		<u>5.063.434</u>	<u>5.242.931</u>
Prioritetsgæld	7	179.497	177.666
Varmeregnskab indeværende år, nettosaldo		968	3.745
Mellemregning andelssalg		50.000	0
Skyldig revision		24.250	23.500
KORTFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT		<u>254.715</u>	<u>204.911</u>
GÆLD I ALT		<u>5.318.149</u>	<u>5.447.842</u>
PASSIVER I ALT		<u>10.197.550</u>	<u>10.050.182</u>

Andelsboligforeningen har ikke kaution, garanti-, pensions- eller lignende forpligtelser, der ikke fremgår af regnskabet.

NOTER

Budget		Realiseret	Realiseret
(ej revideret)		2024	2023
2024			
kr.	Note 1 - Skatter og afgifter:	kr.	kr.
42.300	Renovation	42.252	41.566
160.000	Ejendomsskat	123.240	119.884
45.000	Vand- og vandafledningsafgift	31.725	26.674
0	Affaldscontainer	3.375	0
<u>247.300</u>		<u>200.592</u>	<u>188.124</u>
Note 2 - Forsikringer:			
36.000	Ejendomsforsikring	36.385	34.556
3.500	Arbejdsskedeforsikring	3.479	3.222
<u>39.500</u>		<u>39.864</u>	<u>37.778</u>
Note 3 - Reparation og vedligeholdelse:			
	Kloakarbejde	2.306	2.306
	Varmeanlæg	19.269	17.501
	Vaskeri	6.863	0
	Konsulent	0	18.125
	Diverse	0	2.477
<u>140.000</u>		<u>28.438</u>	<u>40.409</u>

NOTE R - fortsat

Budget		Realiseret	Realiseret
(ej revideret)		2024	2023
2024			
kr.	Note 4 - Andre driftsudgifter:	kr.	kr.
8.000	Møder, generalforsamling og arrangementer	23.642	7.741
0	Blomster og gaver	650	897
1.000	Porto og gebyrer incl. morarenter og rykkergebyrer ...	1.121	517
1.000	Kontorartikler m.v.	35	50
3.700	Kontingent ABF	3.724	3.604
0	Hjemmeside	5.760	0
0	Valuar	22.500	0
500	Diverse	1.745	620
<u>14.200</u>		<u>59.177</u>	<u>13.429</u>

Note 5 - Ejendommen

Anskaffelsessum primo	<u>9.008.254</u>	<u>9.008.254</u>
Ejendom i alt	<u>9.008.254</u>	<u>9.008.254</u>

NOTE R - fortsat**Note 6 - Egenkapital**

Andelskapital (incl. kr. 528.000 vedr. taglån 1989):

Saldo primo	688.602	688.602
	<u>688.602</u>	<u>688.602</u>
Almindelig reservefond:		
Saldo primo	1.833.440	1.657.586
Henlagt afdrag prioritetsgæld	177.666	175.854
	<u>2.011.106</u>	<u>1.833.440</u>
Tabs- og vindingskonto:		
Saldo primo	2.080.298	1.948.586
Årets resultat	99.395	131.712
	<u>2.179.693</u>	<u>2.080.298</u>
EGENKAPITAL I ALT	<u>4.879.401</u>	<u>4.602.340</u>

Note 7 - Prioritetsgæld

	<u>Hovedstol</u>	<u>Restgæld</u>	<u>Kursværdi</u>
DLR Kredit, Kontantlån, 1,0%, 2050	6.000.000	5.242.931	4.334.398
	<u>6.000.000</u>	<u>5.242.931</u>	<u>4.334.398</u>
	Forfalden	Forfalden	Forfalden
	u/1 år	1 - 5 år	e/5 år
Realkreditinstitutter	179.497	736.678	4.326.756
	<u>179.497</u>	<u>736.678</u>	<u>4.326.756</u>

Note 8 - Nøgleoplysninger

		31.12.2024	
Antal		Antal	BBR Areal m ²
B1	Andelsboliger	12	1.038
B6	I alt	12	1.038

	Sæt kryds	Boligernes areal (BBR)	Boligernes areal (anden kilde)	Det oprindelige indskud	Andet
C1	Hvilke fordelingstal benyttes ved opgørelsen af andelsværdien?			X	
C2	Hvilke fordelingstal benyttes ved opgørelsen af boligafgiften?		X		
C3	<i>Hvis andet, beskrives fordelingsnøglen her</i>	<i>Ikke relevant</i>			

		År
D1	Foreningens stiftelsesår	1984
D2	Ejendommens opførelsesår	1903

	Sæt kryds	Ja	Nej
E1	Hæfter den enkelte andelshaver for mere, end der er betalt for andelen?		X
E2	Foreningens medlemmer hæfter for foreningens forpligtelser med deres indskud. Herudover hæfter andelshaverne personligt og pro rata for kassekredit i pengeinstitut.		

	Sæt kryds	Anskaffelsespris	Valuarvurdering	Offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip ved beregning af andelsværdien		X	

	Sæt kryds	Ja	Nej
F1a	Er vurdering fastholdt pr. 1. juli 2020	X	

Note 8 - Nøgleoplysninger - fortsat

	Forklaring på udregning	Anvendt værdi pr. 31.12.2024	Ejendomsværdi (F2) divideret med m ² ultimo året i alt (B6) kr. pr m ²
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	28.200.000	27.168

	Forklaring på udregning	Anvendt værdi pr. 31.12.2024	Andre reserver (F3) divideret med m ² ultimo året i alt (B6) kr. pr m ²
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	0	0

	Forklaring på udregning	Andre reserver (F3) divideret med ejendomsværdi (F2) ganget med 100
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	0%

	Sæt kryds	Ja	Nej
G1	Har foreningen modtaget offentligt tilskud, som skal tilbagebetales ved foreningens opløsning?		X
G2	Er foreningens ejendom pålagt tilskudsbestemmelser, jf. lov om frigørelse for visse tilskudsbestemmelser m.v. (lovbekendtgørelse nr 978 af 19. oktober 2009)		X
G3	Er der tinglyst en tilbagekøbsklausul (hjemfaldspligt på foreningens ejendom)		X

	Forklaring på udregning	Ultimomånedens indtægt (uden fradrag for tomgang, tab m.v.) ganget med 12 og divideret med andelsboligernes areal på balancedagen (B1)			kr. pr. m²
H1	Boligafgift	59.853	x12	/1.038	692

Note 8 - Nøgleoplysninger - fortsat

	Forklaring på udregning	Årets resultat divideret med andelsboligernes areal på balancedagen (B1)		
		2022 kr. pr m²	2023 kr. pr m²	2024 kr. pr m²
J	Årets overskud (før afdrag), gns. pr. andels-m ² de sidste tre år	294	296	267

		kr. pr. m²	Forklaring på udregning
K1	Andelsværdi	24.065	Andelsværdi på balancedagen divideret med andelsboligernes areal på balancedagen (B1)
K2	Gæld - omsætningsaktiver	5.098	(Gældsforpligtelser jf. balancen minus omsætningsaktiver jf balancen) divideret med andelsboligernes areal på balancedagen (B1)
K3	Teknisk andelsværdi	29.163	K1 plus K2

	Forklaring på udregning	Vedligehold (hhv. løbende og genopretning og renovering) jf. resultatopgørelsen divideret med den samlede areal ultimo året (B6)		
		2022 kr. pr m2	2023 kr. pr m2	2024 kr. pr m2
M1	Vedligeholdelse, løbende	79	39	27
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	0	0	0
M3	Vedligeholdelse i alt	79	39	27

	Forklaring på udregning	Regnskabsmæssig værdi af ejendommen (jf. balancen) - gældsforpligtelser i alt (jf. balancen) divideret med den regnskabsmæssige værdi af ejendommen (jf. balancen) ganget med 100 %
P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	41%

	Forklaring på udregning	Årets afdrag divideret med andelsboligernes areal på balancedagen (B1)		
		2022 kr. pr m2	2023 kr. pr m2	2024 kr. pr m2
R	Årets afdrag pr. andels-m ² de sidste tre år	168	169	171

VÆRDIANSÆTTELSE AF ANDELENE

Andelenes værdi kan i henhold til lovgivningen maksimalt værdiansættes til den højeste værdi beregnet ud fra en af følgende tre metoder.

Metode 1 - "Anskaffelsespris"

Ejendommen måles til anskaffelsesprisen med tillæg af efterfølgende forbedringer, og prioritetsgælden måles til pantebrevsrestgæld.

Metode 2 - "Mægler vurdering"

Ejendommen måles til "handelsværdi", som opgjort af en uafhængig ejendomsmægler (valuar), og prioritetsgælden måles til kursværdien af obligationsrestgælden. Ved overdragelse af en andel må vurderingen ikke være mere end 42 måneder gammel, med mindre der er brugt den fastfrosne valuarvurdering indhentet inden 1. juli 2020.

Metode 3 - "Ejendomsvurdering"

Ejendommen måles til den seneste offentlige ejendomsvurdering med tillæg af forbedringer udført efter vurderingen, og prioritetsgælden måles til kursværdien af obligationsrestgælden.

Metode 4 - "Nettoprisindeksregulering af offentlige ejendomsvurderinger"

Ejendommens offentlige ejendomsvurdering pr. 1/10 2012 nettoprisindekseres ud fra nettoprisindekset pr. 1/10 2012. Nettoprisindekset indekseres ud fra nettoprisindekset pr. 1/10 2012 og frem til nettoprisindekset i oktober i året for årsafslutningsdatoen med tillæg af forbedringer udført efter vurderingen. Forbedringer udført efter 1/10 2012 vil IKKE kunne indekseres. Prioritetsgælden måles til kursværdien af obligationsrestgælden.

Foreningen kan frit vælge mellem disse metoder.

VÆRDIANSÆTTELSE AF ANDELENE - fortsat

Anvendt på foreningens forhold kan andelenes værdi opgøres på følgende måder:

	Anskaffel- sespris	Valuar vurdering	Ejendoms- vurdering	Nettopris- indeksering
Egenkapital ifølge balance.....	4.879.401	4.879.401	4.879.401	4.879.401
Ejendommens bogførte værdi	- 9.008.254	- 9.008.254	- 9.008.254	- 9.008.254
Anskaffelsessum	9.008.254			
Mæglervurdering pr. 31. december 2019 ..		28.200.000		
Ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2022			15.200.000	15.200.000
Nettoprisindeksering				3.358.859
Bogført gæld til realkreditins. tilbageført...		5.242.931	5.242.931	5.242.931
Prioritetsgæld kursværdi		- 4.334.398	- 4.334.398	- 4.334.398
ANDELENES VÆRDI	4.879.401	24.979.680	11.979.680	15.338.539
Andelsboligers indskud	688.602	688.602	688.602	688.602
Maksimal andelsværdi pr. indskudt kr.	7,09	36,28	17,40	22,27
Nettoprisindeks pr. 1/10 2012	98,20			
Nettoprisindeks pr. 1/10 2024	119,90			

Foreningen har valgt at indhente, men ikke benytte en ny valuarvurdering pr. 31. december 2023 i beregningen af den fastsatte andelsværdi, hvorfor ejendommen er værdiansat til valuarvurdering pr. 31. december 2019. Vurderingen pr. 31. december 2023 er pålydende på kr. 30.500.000 kan bruges indenfor de kommende 42 måneder fra indhentelse i andelskroneberegningen.

Den fastsatte andelsværdi er fastsat på baggrund af en fastholdt vurdering, fastsat af en valuar forud for den 1. juli 2020, og vurderingen er gyldig den. 1. juli 2020.

VÆRDIANSÆTTELSE AF ANDELENE - fortsat**Bestyrelsen foreslår følgende andelsværdi fra generalforsamlingsdatoen:**

Andelenes maksimale værdi pr. 31. december 2024	24.979.680	
Bestyrelsens forslag til andelskurs medfører minimum følgende nedslag:		
Hensat primo	0	
Hensat for året	0	0
Andelsværdi for 2024		<u>24.979.680</u>
Andelskronens kurs for 2024		<u>36,28</u>

Ovenstående skønnede fornødne midler til kommende renovering m.v. er fratrukket ved beregning af andelenes samlede værdi, således at uregelmæssige udsving forsøges undgået.

Bestyrelsen foreslår værdien ansat til kr. 36,28 pr. indskudt kr.

Andelsværdi vedtaget på ordinær generalfors.	2024	kr. 36,04
Andelsværdi vedtaget på ordinær generalfors.	2023	kr. 34,11
Andelsværdi vedtaget på ordinær generalfors.	2022	kr. 34,03
Andelsværdi vedtaget på ordinær generalfors.	2021	kr. 32,74
Andelsværdi vedtaget på ordinær generalfors.	2020	kr. 35,00
Andelsværdi vedtaget på ordinær generalfors.	2019	kr. 21,96
Andelsværdi vedtaget på ordinær generalfors.	2018	kr. 21,88
Andelsværdi vedtaget på ordinær generalfors.	2017	kr. 21,50
Andelsværdi vedtaget på ordinær generalfors.	2016	kr. 21,20
Andelsværdi vedtaget på ordinær generalfors.	2015	kr. 20,92
Andelsværdi vedtaget på ordinær generalfors.	2014	kr. 20,76

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.”

Nina Bose

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: a89663ba-51be-4597-aaed-e956d95b0ddb

IP: 109.56.xxx.xxx

2025-05-01 07:52:06 UTC



Jesper Kristiansen

Bestyrelsesformand

Serienummer: 6d5249e7-6165-4bcb-81d1-8b90460469db

IP: 176.23.xxx.xxx

2025-05-06 10:48:33 UTC



Casper Wishoff

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: e5cd9590-00d2-4ae9-a64f-10592dd81843

IP: 87.49.xxx.xxx

2025-05-06 11:33:01 UTC



Jeppe Winding

Statsautoriseret revisor

Serienummer: fe568cb4-9621-41ca-9b28-4d4ac1337d1d

IP: 92.241.xxx.xxx

2025-05-06 15:41:38 UTC



Penneo dokumentnøgle: ILQZQ-67RJB-YV6I8-975ZI-59TY0-9AYS9

Dette dokument er underskrevet digitalt via [Penneo.com](https://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.