



RSM

RSM Danmark

Statsautoriseret
Revisionspartnerselskab

Frugtparken 3
7800 Skive
T +45 96 83 33 33

CVR nr. 25 49 21 45

skive@rsm.dk
www.rsm.dk

Andelsboligforeningen Baldersbo

Baldersvej 5A-17B, 7800 Skive

Årsrapport

1. januar - 31. december 2024

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	10
Egenkapitalopgørelse	12
Noter	13

Foreningsoplysninger

Andelsboligforeningen

Andelsboligforeningen Baldersbo
Baldersvej 5A-17B
7800 Skive

CVR-nr.: 32 60 82 48
Etableret: 6. juni 1983
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

Andelskapital: 1.520.000
Andelshavere: 17

Bestyrelse

Taus Andersen, formand
Henning Jensen
Birthe Adamsen
Kaj Hansen
Kurt Bull

Revisor

RSM Danmark Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Frugtparken 3
7800 Skive

Bestyrelsespåtegning

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

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.

Skive, den 24. februar 2025

Bestyrelsen

Taus Andersen
formand



Henning Jensen



Birthe Adamsen



Kaj Hansen



Kurt Bull



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

Dirigent

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til medlemmerne i Andelsboligforeningen Baldersbo

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Baldersbo for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven, andelsboligloven og foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2024 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligloven og foreningens vedtægter.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af andelsboligforeningen i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

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

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere andelsboligforeningens evne til at fortsætte driften, at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant, samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere andelsboligforeningen, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af andelsboligforeningens interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, og om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om andelsboligforeningens evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at andelsboligforeningen ikke længere kan fortsætte driften.
- 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.

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.

Skive, den 24. februar 2025

RSM Danmark

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 25 49 21 45



Per Bonnevie
statsautoriseret revisor
mne29476

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Baldersbo 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

Indtægter

Boligafgift og lejeindtægt 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.

Finansielle omkostninger består af renteomkostninger og bidrag vedrørende prioritetsgæld.

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.

Likviditetsresultat

Opgørelsen af likviditetsresultatet viser årets resultat korrigeret for ikke-likvide transaktioner (fx afskrivninger, driftsførte kurstab/amortisering af kurstab og låneomkostninger) og med fradrag af årets betalte prioritetsafdrag. Opgørelsen illustrerer om den opkrævede boligafgift er tilstrækkelig til at dække andelsboligforeningens betalte prioritetsafdrag.

Anvendt regnskabspraksis

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Andelsboligforeningens ejendom (grunde og bygninger) værdiansættes til kostpris på anskaffelsestidspunktet med tillæg af senere forbedringer.

Der afskrives ikke på andelsboligforeningens ejendomme.

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). Endvidere indeholder posten tillægsværdi ved nyudstedelse af andele og kursregulering af prioritetsgæld.

"Andre reserver" omfatter reserverede beløb til formål, som generalforsamlingen har besluttet, herunder reserve til vedligeholdelse af andelsboligforeningens ejendom og reserve til imødegåelse af værdiforringelse m.v. I henhold til vedtægternes § 30 stk. 3 indgår de reserverede beløb ikke i beregningen af andelsværdien.

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 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.

Herudover indeholder noten visse supplerende nøgletal, der informerer om foreningens økonomi.

Andelsværdi

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 16.

Anvendt regnskabspraksis

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

"Andre reserver" i årsregnskabets balance omfatter reserve til vedligeholdelse af andelsboligforeningens ejendom ssamt reserve til imødegåelse af værdiforringelse af ejendommen. I henhold til vedtægternes § 30 stk. 2 indgår disse reserver ikke i beregningen af andelsværdi.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

Note	2024	2023
1 Indtægter, andelshavere	630.938	605.212
2 Øvrige indtægter	950	850
Indtægter i alt	631.888	606.062
3 Ejendomsskat og forsikringer	-128.180	-120.049
4 Forbrugsafgifter	-10.267	-10.358
5 Vedligeholdelse, løbende	-28.404	-44.488
6 Vedligeholdelse, genopretning og renovering	0	-21.192
7 Administrationsomkostninger	-73.866	-65.715
8 Foreningsomkostninger	-27.014	-29.344
Omkostninger i alt	-267.731	-291.146
Resultat før finansielle poster	364.157	314.916
9 Finansielle indtægter	679	147
10 Finansielle omkostninger	-111.236	-114.865
Årets resultat	253.600	200.198
Forslag til resultatdisponering:		
Overført til reserve, vedligeholdelse af ejendom	1.287.564	0
Overført restandel af årets resultat til egenkapital	-1.033.964	200.198
Disponeret i alt	253.600	200.198
Årets resultat	253.600	200.198
Betalte prioritetsafdrag	-208.326	-206.042
Likviditetsresultat i alt	45.274	-5.844

Balance 31. december

Aktiver			
Note		2024	2023
Anlægsaktiver			
11	Ejendom, Baldersvej 5A - 17B	9.907.715	9.907.715
	Materielle anlægsaktiver i alt	9.907.715	9.907.715
	Anlægsaktiver i alt	9.907.715	9.907.715
Omsætningsaktiver			
12	Likvide beholdninger	357.914	305.307
	Omsætningsaktiver i alt	357.914	305.307
	Aktiver i alt	10.265.629	10.213.022

Balance 31. december

Passiver		
<u>Note</u>	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Egenkapital		
Andelsindskud	1.520.000	1.520.000
Overført resultat m.v.	1.199.529	2.233.493
Egenkapital før andre reserver	2.719.529	3.753.493
Reserve for vedligeholdelse af ejendom	1.287.564	0
Andre reserver	1.287.564	0
Egenkapital i alt	4.007.093	3.753.493
Gældsforpligtelser		
13 Gæld til realkreditinstitutter	6.001.147	6.211.783
Langfristede gældsforpligtelser i alt	6.001.147	6.211.783
Kortfristet del af langfristet gæld	210.636	208.326
Anden gæld	46.753	39.420
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	257.389	247.746
Gældsforpligtelser i alt	6.258.536	6.459.529
Passiver i alt	10.265.629	10.213.022
14 Eventualforpligtelser, sikkerhedsstillelser m.v.		
15 Nøgleoplysninger		
16 Beregning af andelsværdi		

Egenkapitalopgørelse 31. december

	2024	2023
Andelsindskud		
Andelsindskud	1.520.000	1.520.000
	1.520.000	1.520.000
Overført resultat m.v.		
Overført overskud eller underskud	2.233.493	2.033.295
Restandel af årets resultat	-1.033.964	200.198
	1.199.529	2.233.493
Egenkapital før andre reserver	2.719.529	3.753.493
Reserve for vedligeholdelse af ejendom		
Reserveret i året	1.287.564	0
	1.287.564	0
Andre reserver (ikke bunden) i alt	1.287.564	0
Egenkapital i alt	4.007.093	3.753.493

Noter

	2024	2023
1. Indtægter, andelshavere		
Boligafgift	436.977	413.585
Indbetaling til fællesudgifter	193.961	191.627
	630.938	605.212
2. Øvrige indtægter		
Ventelistegebyrer	500	100
Udlejning græsslåmaskine	450	750
	950	850
3. Ejendomsskat og forsikringer		
Ejendomsskatter	82.525	92.274
Forsikringer	45.655	27.775
	128.180	120.049
4. Forbrugsafgifter		
Vandforbrug fællesarealer	6.066	5.831
Elforbrug fællesarealer	4.201	4.527
	10.267	10.358
5. Vedligeholdelse, løbende		
Varmeanlæg	21.420	21.420
VVS	1.842	0
Låseservice	600	0
Fællesareal	4.542	5.568
Teknisk rådgivning	0	17.500
	28.404	44.488

Noter

	2024	2023
6. Vedligeholdelse, genopretning og renovering		
Udskiftning af overliggere	0	21.192
	0	21.192
7. Administrationsomkostninger		
Administrationshonorar	20.910	20.103
Udarbejdelse og revision af årsrapport	22.250	19.400
Revisorhonorar, rest sidste år	3.625	0
Gebyrer m.v.	5.057	4.109
Kontorhold	4.187	1.268
Generalforsamling og bestyrelsesmøder	9.494	15.648
Kursus	0	220
Blomster og gaver	359	0
Rådgivning	3.750	0
Faglitteratur, ABF	400	400
Arbejdsskadeforsikring	1.290	1.223
Hjemmeside	2.544	3.344
	73.866	65.715
8. Foreningsomkostninger		
Bestyrelseshonorar	2.500	5.000
ABF kontingent	4.114	3.944
Grundejerforening, kontingent	20.400	20.400
	27.014	29.344
9. Finansielle indtægter		
Renter, pengeinstitutter	679	147
	679	147

Noter

	2024	2023
10. Finansielle omkostninger		
Prioritetsrenter og bidrag	111.236	114.865
	111.236	114.865
11. Materielle anlægsaktiver		
		Ejendom, Baldersvej 5A - 17B
Kostpris 1. januar		9.907.715
Kostpris 31. december 2024		9.907.715
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2024		9.907.715
Ejendomsvurdering 1. oktober 2020		12.300.000
	31/12 2024	31/12 2023
12. Likvide beholdninger		
Sparekassen Danmark, kontonr. 1631234093 (drift)	91.760	64.517
Sparekassen Danmark, konto nr. 1631234573 (vedligehold)	266.154	240.790
	357.914	305.307

Noter

				31/12 2024	31/12 2023
13. Gæld til realkreditinstitutter	Renter og bidrag	Afdrag i året	Kursværdi		
DLR Kredit, kontantlån, konvertibelt, fastforrentet 1,1039%, opr. 7.100.000 kr., restløbetid 25,75 år	111.236	208.326	5.184.596	6.211.783	6.420.109
Pantebrevsrestgæld				6.211.783	6.420.109
Prioritetsgæld i alt	111.236	208.326	5.184.596	6.211.783	6.420.109
Betalte renter	111.236				
Specifikation af prioritetsgæld i balancen					
Kort del af gæld (under 1 år)				210.636	208.326
Lang del af gæld (mere end 1 år)				6.001.147	6.211.783
				6.211.783	6.420.109

Noter

14. Eventualforpligtelser, sikkerhedsstillelser m.v.

Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 6.212 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi 31. december 2024 udgør 9.908 t.kr.

I henhold til vedtægternes § 29, stk. 5 er der tegnet bestyrelsesansvarsforsikring. Forsikringssummen udgør 2.100 t.kr.

Eventualforpligtelser

Andelsboligforeningen har modtaget støtte fra staten til etablering af andelsboligforeningen. Af denne støtte kan 4.924.166,97 kr., jf. § 160 i lov om almene boliger, kræves tilbagebetalt ved salg af andelsboligforeningens ejendom eller ved sammenlægning med en anden andelsboligforening.

Den modtagne støtte fra staten er ligeledes oplyst i note 15, Nøgleoplysninger, Felt nr. G1.

Andelsboligforeningen har indgået aftale om leje af fjernvarmeunits samlet på 21.420 kr. årligt, som er tinglyst på den enkelte andelsbolig i andel.

Hæftelsesforhold

Andelsboligforeningens medlemmer hæfter alene for andelsboligforeningens forpligtelser med deres indskud.

Hæftelsesforholdene er ligeledes oplyst i note 15, Nøgleoplysninger, Felt nr. E1.

15. Nøgleoplysninger

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

15. 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	1.446	1.446	17	1.446
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	1.446	1.446	17	1.446

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	1983
D2	Ejendommens opførelsesår	1983

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:	Anvendt værdi 31/12 2024 kr.	Ejendomsværdi (F2)
			m ² ultimo året i alt (B6) kr. pr. m ²
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	12.300.000	8.506

Felt nr.	Forklaring på udregning:	Anvendt værdi 31/12 2024 kr.	Andre reserver (F3)
			m ² ultimo året i alt (B6) kr. pr. m ²
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	1.287.564	890

Noter

15. Nøgleoplysninger (fortsat)

Feltnr.	Forklaring på udregning:	$(F3 * 100) / F2 \%$
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	10

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:

$$\frac{\text{Ultimo månedens indtægt (uden fradrag for tomgang, tab m.v.)} * 12}{\text{m}^2 \text{ pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)}}$$

Feltnr.				kr. pr. m ²
H1	Boligafgift	53.106	* 12 /	1.446
H2	Erhvervslejeindtægter	0	* 12 /	1.446
H3	Boliglejeindtægter	0	* 12 /	1.446

Forklaring på udregning:

$$\frac{\text{Årets resultat}}{\text{m}^2 \text{ pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)}}$$

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	130	138	175

Forklaring på udregning af K1:

$$\frac{\text{Andelsværdi pr. balancedagen}}{\text{m}^2 \text{ pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)}}$$

Forklaring på udregning af K2:

$$\frac{(\text{Gældsforpl. - omsætningsaktiver}) \text{ pr. balancedagen}}{\text{m}^2 \text{ pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)}}$$

Feltnr.		kr. pr. m ²
K1	Andelsværdi	6.125
K2	+ (Gæld - omsætningsaktiver)	4.081
K3	Teknisk andelsværdi	10.206

Noter

15. Nøgleoplysninger (fortsat)

Forklaring på udregning:		Vedligeholdelse pr. år m ² ultimo året i alt (B6)		
Felt nr.		År 2022 kr. pr. m ²	År 2023 kr. pr. m ²	År 2024 kr. pr. m ²
M1	Vedligeholdelse, løbende	29	31	20
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	18	15	0
M3	Vedligeholdelse i alt	47	46	20

Forklaring på udregning:
 (Regnskabsmæssig værdi af ejendom - Gældsforpligtelser i alt) på balancedagen * 100
 Regnskabsmæssig værdi af ejendommen på balancedagen

Felt nr.		%
P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	37

Forklaring på udregning:

Årets afdrag m ² pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)		
År 2022 kr. pr. m ²	År 2023 kr. pr. m ²	År 2024 kr. pr. m ²

Felt nr.		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	141	142	144

Supplerende nøgletal i øvrigt

Ud over de lovkrævede nøgleoplysninger ovenfor er der beregnet følgende nøgletal, der medvirker til at skabe det fornødne overblik over foreningens økonomiske udvikling. Der er taget udgangspunkt i værdierne pr. balancedagen.

	kr. pr. m ² andele (B1 + B2)	kr. pr. m ² i alt (B6)
Offentlig ejendomsvurdering	8.506	8.506
Anskaffelsessum (kostpris)	6.852	6.852
Gældsforpligtelser fratrasket omsætningsaktiver	4.081	4.081
Foreslået andelsværdi	6.125	6.125
Reserver uden for andelsværdi	890	890
		kr. pr. m²
Boligafgift i gennemsnit pr. andelsboligm ² ultimo (H1)		441

Noter

15. Nøgleoplysninger (fortsat)

Omkostninger mv. i pct. af (omkostninger + finansielle poster, netto + afdrag):	%
Vedligeholdelsesomkostninger	5
Øvrige omkostninger	40
Finansielle poster, netto	19
Afdrag	36
	<u>100</u>
Boligafgift i pct. af samlede ejendomsindtægter	<u>100</u>

16. Beregning af andelsværdi

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

Andelsboligforeningens egenkapital før generalforsamlingsbestemte reserver	2.719.529
Ejendommens offentlige ejendomsvurdering oktober 2012	12.300.000
Nettoprisindeks oktober 2012	98,2
Nettoprisindeks oktober 2024	119,9
Pristalsregulering	2.718.024
Ejendommens kostpris	<u>-9.907.715</u>
	7.829.838
Korrekationer i henhold til andelsboligloven:	
Prioritetsgæld, regnskabsmæssig værdi	6.211.783
Prioritetsgæld, kursværdi	<u>-5.184.596</u>
	8.857.025
Fordelingstal er indskudt andelskrone.	<u>1.520.000</u>
Værdi pr. fordelingstal	<u>5,83</u>
Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning (vedtaget på generalforsamlingen den 16. maj 2024)	<u>5,62</u>

Noter

16. Beregning af andelsværdi (fortsat)

Fordelingen af andelsværdien på typer af andele:

Type	Antal andele	Indskud pr. andelstype (kr.)	Indskud i alt (kr.)	Andelsværdi pr. andelstype (kr.)	Andelsværdi inkl. indskud (kr.)
Type A, stor	9	96.000	864.000	559.391	5.034.519
Type B, lille	8	82.000	656.000	477.813	3.822.506
	17		1.520.000		8.857.025