



Tlf.: 70 20 02 13
middelfart@bdo.dk
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Langelandsvej 6
DK-5500 Middelfart
CVR-nr. 20 22 26 70

A/B HESBJERGHUSE IV

ÅRSRAPPORT

1. JANUAR - 31. DECEMBER 2024

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
foreningens ordinære generalforsamling,
den

Dirigent

CVR-NR. 29 55 82 56

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Foreningsoplysninger	
Foreningsoplysninger.....	3
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning.....	5-6
Ledelsesberetning	
Hoved- og nøgletal.....	7
Årsregnskab 1. januar - 31. december	
Anvendt regnskabspraksis.....	8-10
Resultatopgørelse.....	11
Balance.....	12
Egenkapitalopgørelse.....	13
Noter.....	14-20
Andelsværdiberegning.....	19-20

FORENINGSOPLYSNINGER

Foreningen	A/B Hesbjerghuse IV c/o Formand Anni Westergaard Duedalen 30 5492 Vissenbjerg CVR-nr.: 29 55 82 56 Stiftet: 1. januar 2006 Hjemsted: Vissenbjerg Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Bestyrelse	Anni Westergaard, formand Anette Bjerre Jensen Tonni Ladefoged Betina Andersen
Revision	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Langelandsvej 6 5500 Middelfart

LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 for A/B Hesbjerg huse IV.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligloven samt foreningens vedtægter.

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

Ledelsesberetningen indeholder efter vores opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vissenbjerg, den 19. marts 2025

Bestyrelse:

Anni Westergaard
Formand

Anette Bjerre Jensen

Tonni Ladefoged

Betina Andersen

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til andelshaverne i A/B Hesbjerghuse IV

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for A/B Hesbjerghuse IV for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven, andelsboligloven samt foreningens vedtægter.

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

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af foreningen i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for 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.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

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

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

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

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

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om foreningens evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at foreningen ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med ledelsen om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Middelfart, den 19. marts 2025

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Ole Lynge Andersen
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne34462

HOVED- OG NØGLETAL

Nøgletallene viser centrale dele af foreningens økonomi og er primært udregnet på baggrund af arealer. I A/B Hesbjerg Huse IV anvendes andelsindskuddene som fordelingsnøgle, og de arealbaserede nøgletal for andelsværdi og boligafgift svarer derfor ikke til de, der konkret gælder for den enkelte andelshaver. Ejendommens areal udgør ifølge BBR-oplysninger følgende:

Ejendom	Antal	Areal m ²
Andelsboliger.....	8	783
	8	783
Nøgletal	Kr. pr. m ² andel	Kr. pr. m ² total
Offentlig ejendomsvurdering.....	9.004	9.004
Valuarvurdering.....	0	0
Anskaffelsessum (kostpris).....	9.168	9.168
Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver.....	4.119	4.119
Foreslået andelsværdi.....	4.972	4.972
Reserver uden for andelsværdi.....	77	77
		Kr. pr. m²
Boligafgift i gennemsnit pr. m ² andelsbolig.....		490
Omkostninger mv. i %		
Vedligeholdelsesomkostninger.....		5 %
Øvrige omkostninger.....		28 %
Finansielle poster, netto.....		36 %
Afdrag.....		31 %
		100 %
Boligafgift i % af samlede ejendomsindtægter.....		100 %

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for A/B Hesbjerghuse IV for 2024 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse A, andelsboligloven samt foreningens vedtægter.

Formålet med årsrapporten er at give et retvisende billede af foreningens aktiviteter for regnskabsperioden og vise, om den budgetterede og hos medlemmerne opkrævede boligafgift er tilstrækkelig.

Endvidere er formålet at give krævede nøgleoplysninger, oplysning om andelenes værdi og oplysninger om tilbagebetalingspligt vedrørende modtaget støtte.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

RESULTATOPGØRELSEN

Opstillingsform

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

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

Indtægter

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

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

Tilskud til rente- og bidragsbetaling, vedligeholdelse af ejendommen mv., som foreningen modtager fra kommunen, indtægtsføres under offentlige tilskud og støtte i takt med, at foreningen opfylder tilskudsbetingelserne

Omkostninger

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

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle indtægter og omkostninger omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer.

Finansielle omkostninger består af regnskabsårets renteomkostninger og bidrag vedrørende prioritetsgæld, amortiserede kurstab og låneomkostninger fra optagelse af lån (prioritetsgæld), indeksregulering af restgælden vedrørende indeksslån samt renter af bankgæld. Herudover indregnes betalinger på indgået rentesikringsaftale (renteswap).

Skat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst. Der indregnes ikke negativ udskudt skat (skatteaktiv) af eventuelt underskud til fremførsel, ligesom der ikke indregnes udskudt skat vedrørende ejendomsavancebeskatning ved salg af sidste udlejningslejlighed.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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 foreningens ejendom. Det fremgår også, hvis der i årets løb er anvendt og omkostningsført beløb, der i tidligere år er reserveret til vedligeholdelse på foreningens ejendom.

Likviditetsresultat

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

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Foreningens ejendom måles til kostpris med tillæg af værdien af foretagne forbedringer. Der afskrives ikke på ejendommen, bortset fra afskrivninger på eventuelt indlagte installationer mv., som må antages at have en forkortet levetid.

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

Værdiforringelse af anlægsaktiver

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

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

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

Egenkapital

Under foreningens egenkapital indregnes medlemmers andelsindskud.

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

"Overført resultat" indeholder akkumuleret resultat 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 ændringer i basisværdien af finansielle instrumenter (renteswap). 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.

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

Nogle reservationer foretages via resultatdisponeringen som en del af årets resultat. Andre større reservationer overføres direkte fra egenkapitalposten "Overført resultat" og indgår således ikke i resultatdisponeringen.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Gældsforpligtelser

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

Gæld i øvrigt måles til nominel værdi.

ØVRIGE NOTER

Nøgleoplysninger

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

De lovkrævede oplysninger, anført i note 13, er udarbejdet i overensstemmelse med bilag 1 til bekendtgørelsen og har til formål at give regnskabsbrugeren et bedre grundlag for at analysere foreningens økonomiske situation samt sammenligne foreningens økonomiske situation med andre foreningers økonomiske forhold. Nøgletallene i noten indgår som en del af "Nøgleoplysningsskema for andelsboligforeningen", som skal udleveres til købere af en andel i foreningen.

Andelskroneopgørelse

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 14. Beregningen af andelskronens værdi foretages i overensstemmelse med § 5 stk. 2 i andelsboligloven samt foreningens vedtægter § 13.

Vedtægterne bestemmer desuden i § 13, at selv om der lovligt kan vedtages en højere andelsværdi, er det den på generalforsamlingen vedtagne andelsværdi, der er gældende.

RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

		<i>Er ikke underlagt revision</i>		
	Note	Regnskab 2024 kr.	Budget 2024 kr.	Regnskab 2023 kr.
Boligafgift.....		384.000	384.000	360.000
INDTÆGTER.....		384.000	384.000	360.000
Ejendomsskat og forsikringer.....	1	-42.789	-42.100	-42.259
Forbrugsafgifter.....	2	-28.292	-32.000	-26.273
Vedligeholdelse, løbende.....	3	-18.260	-36.600	-36.449
Administrationsomkostninger.....	4	-28.289	-25.700	-24.045
OMKOSTNINGER.....		-117.630	-136.400	-129.026
RESULTAT FØR FINANSIELLE POSTER.....		266.370	247.600	230.974
Andre finansielle indtægter.....	5	1.177	0	1.196
Andre finansielle omkostninger.....	6	-133.275	-236.000	-107.195
Finansielle poster.....		-132.098	-236.000	-105.999
ÅRETS RESULTAT.....		134.272	11.600	124.975
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING				
Reserveret til vedligeholdelse af ejendom.....		10.000	10.000	10.000
Overført restandel af årets resultat.....		124.272	1.600	114.975
DISPONERET I ALT.....		134.272	11.600	124.975
LIKVIDITETSRESULTAT				
Årets resultat.....		134.272	11.600	124.975
Afdrag på prioritetsgæld.....		-114.492	0	-111.136
LIKVIDITETSRESULTAT.....		19.780	11.600	13.839

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2024 kr.	2023 kr.
Grunde og bygninger.....		6.678.735	6.488.204
Forbedringer i 2014, efterisolering af tag mv.....		499.471	499.471
Materielle anlægsaktiver.....	7	7.178.206	6.987.675
ANLÆGSAKTIVER.....		7.178.206	6.987.675
Likvide beholdninger.....	8	229.637	324.295
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		229.637	324.295
AKTIVER.....		7.407.843	7.311.970
PASSIVER			
Andelsindskud.....		1.297.648	1.297.648
Overført resultat.....		2.595.230	2.470.959
EGENKAPITAL FØR ANDRE RESERVER.....		3.892.878	3.768.607
Reserveret til vedligeholdelse af ejendom.....		60.000	50.000
Andre reserver (jf. forslag til generalforsamlingsbeslutning).....		60.000	50.000
ANDRE RESERVER.....		60.000	50.000
EGENKAPITAL.....		3.952.878	3.818.607
Prioritetsgæld.....	9	3.286.118	3.275.477
Langfristede gældsforpligtelser.....		3.286.118	3.275.477
Prioritetsgæld.....	9	118.523	113.656
Anden gæld.....	10	50.324	104.230
Kortfristede gældsforpligtelser.....		168.847	217.886
GÆLDSFORPLIGTELSE.....		3.454.965	3.493.363
PASSIVER.....		7.407.843	7.311.970
Eventualposter mv.	11		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	12		
Nøgleoplysninger	13		
Andelsværdiberegning	14		

EGENKAPITALOPGØRELSE 31. DECEMBER

EGENKAPITAL	2024 kr.	2023 kr.
Andelsindskud		
Primo.....	1.297.648	1.297.648
	1.297.648	1.297.648
Overført resultat mv.		
Primo.....	2.470.958	2.355.984
Rest af årets resultat.....	124.272	114.975
	2.595.230	2.470.959
EGENKAPITAL FØR ANDRE RESERVER.....	3.892.878	3.768.607
Reserveret til vedligeholdelse af ejendom		
Primo.....	50.000	40.000
Henlagt af årets overskud.....	10.000	10.000
	60.000	50.000
Andre reserver (ikke bunden).....	60.000	50.000
ANDRE RESERVER.....	60.000	50.000
EGENKAPITAL.....	3.952.878	3.818.607

NOTER

	<i>Er ikke underlagt revision</i>			
	Regnskab 2024 kr.	Budget 2024 kr.	Regnskab 2023 kr.	Note
Ejendomsskat og forsikringer				1
Ejendomsskat.....	30.059	29.600	29.889	
Forsikringer.....	12.730	12.500	12.370	
	42.789	42.100	42.259	
Forbrugsafgifter				2
Elforbrug, fællesarealer.....	4.694	8.000	4.152	
Renovation.....	23.034	23.100	21.255	
Vand, vandafgift og kloakafgift.....	564	900	866	
	28.292	32.000	26.273	
Vedligeholdelse, løbende				3
Vedligeholdelse og diverse.....	695	0	23.298	
Maler.....	0	4.000	0	
Tømmer.....	0	6.900	4.449	
VVS.....	3.790	6.000	3.551	
Gade/gård.....	4.550	5.200	5.151	
Elektriker.....	0	5.000	0	
Murer.....	9.225	9.500	0	
	18.260	36.600	36.449	
Administrationsomkostninger				4
Revision.....	23.021	18.000	16.700	
Kontingenter/abonnementer.....	1.936	1.900	1.856	
Kontorartikler mv.....	1.226	1.200	869	
Gaver og blomster.....	0	700	1.163	
Gebyrer m.v.....	1.633	1.200	1.110	
Forplejning.....	339	0	2.235	
Generalforsamling.....	134	2.700	112	
	28.289	25.700	24.045	
Andre finansielle indtægter				5
Renteindtægter bank.....	1.177	0	1.196	
	1.177	0	1.196	
Andre finansielle omkostninger				6
Prioritetslån.....	106.255	236.000	107.195	
Låneomkostninger.....	27.020	0	0	
	133.275	236.000	107.195	

NOTER

							Note
Materielle anlægsaktiver							7
					Forbedringer i 2014, efterisolering af tag mv.		
				Grunde og bygninger			
Kostpris 1. januar 2024.....				6.488.204	499.471		
Tilgang, fjernvarme.....				190.531	0		
Kostpris 31. december 2024.....				6.678.735	499.471		
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2024.....				6.678.735	499.471		
				2024	2023		
				kr.	kr.		
Likvide beholdninger							8
Bank				117.512	125.210		
Nykredit, indlånskonto.....				112.125	199.085		
				229.637	324.295		
Prioritetsgæld							9
	Restløbetid i år	Restgæld primo	Afdrag i året	Renter og bidrag	Restgæld ultimo	Kursværdi ultimo	
Nykredit kontantlån - rentesats 2,2492%..	22	3.389.133	113.657	103.721	3.275.476	3.048.060	
Nykredit kontantlån - remtesats 4,1048%.	30	0	835	2.534	129.165	131.090	
		3.389.133	114.492	106.255	3.404.641	3.179.150	
				2024	2023		
				kr.	kr.		
Specifikation af prioritetsgæld i balancen:							
Kort del af gæld (under 1 år).....				118.523	113.656		
Lang del af gæld (mere end 1 år).....				3.286.118	3.275.477		
				3.404.641	3.389.133		
Anden gæld							10
Skyldig varme.....				12.824	67.730		
Skyldige omkostninger.....				37.500	36.500		
				50.324	104.230		

NOTER

	Note
Eventualposter mv.	11
Eventualforpligtelser Der er ydet støtte fra staten og kommune til etablering af andelsboligforeningen, som kan kræves tilbageholdt ved en eventuel opløsning. Det samlede tilbagebetalingskrav er pr. 31. december 2013 opgjort til i alt tkr. 4.126, hvoraf den kommunale andel udgør tkr. 413.	
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 3.404, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31/12 2024 udgør t.kr. 7.178.	12

NOTER

Note

Nøgleoplysninger

13

1. GRUNDLÆGGENDE OPLYSNINGER OM ANDELSBOLIGFORENINGEN

	31-12-2024		31-12-2023	31-12-2022
	Antal BBR	Areal m ²	BBR Areal m ²	BBR Areal m ²
B1	Andelsboliger	8	783	783
B2	Erhvervsandele	0	0	0
B3	Boliglejemål	0	0	0
B4	Erhvervslejemål	0	0	0
B5	Øvrige lejemål, kældre, garager mv.	0	0	0
B6	I alt	8	783	783

	Sæt kryds	Boligernes areal (BBR)	Boligernes areal (anden kilde)	Det oprindelige indskud	Andet
C1	Hvilket fordelingsstal benyttes ved opgørelsen af andelsværdien?			<input checked="" type="checkbox"/>	
C2	Hvilket fordelingsstal benyttes ved opgørelsen af boligafgiften?		<input checked="" type="checkbox"/>		
C3	Hvis andet, beskrives fordelingsnøglen her:				

D1	Foreningens stiftelsesår	2006
D2	Ejendommens opførelsesår	1990

	Ja	Nej
E1	Hæfter andelshaverne for mere end deres indskud?	
E2	<input checked="" type="checkbox"/>	
Hvis ja, beskriv hvilken hæftelse der er i foreningen: Foreningens medlemmer hæfter for foreningens forpligtelser med deres indskud. Herudover hæfter andelshaverne personligt og pro rata for lån i kreditforeninger og pengeinstitutter.		

	Sæt kryds	Anskaffelsesprisen	Valuarvurdering	Offentlig vurdering	Indekseret offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip ved beregning af andelsværdien	<input checked="" type="checkbox"/>			
		Sæt kryds		Ja	Nej
F1a	Er vurderingen fastholdt fra før 1. juli 2020?			<input checked="" type="checkbox"/>	
		kr.		Gns. kr. pr. m ²	
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	7.178.206		9.168	
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	60.000		77	
				%	
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi			1	

NOTER

Note

Nøgleoplysninger (fortsat)

13

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

2. ANDELSBOLIGFORENINGENS DRIFT, HERUNDER UDLEJNINGSVIRKSOMHED

	Gns. kr. pr. andels-m ² pr. år
H1 Boligafgift	647
H2 Erhvervslejeindtægter	0
H3 Boliglejeindtægter	0

	2022 kr. pr. m ²	2023 kr. pr. m ²	2024 kr. pr. m ²
J Årets resultat pr. andels-m ² (sidste 3 år)	124	160	171

	Gns. kr. pr. andels-m ²
K1 Andelsværdi	4.972
K2 Gæld - omsætningsaktiver	4.119
K3 Teknisk andelsværdi	9.091

3. BYGGETEKNIK OG VEDLIGEHOLDELSE

	2022 kr. pr. m ²	2023 kr. pr. m ²	2024 kr. pr. m ²
M1 Vedligeholdelse, løbende	0	0	0
M2 Vedligeholdelse, genopretning og renovering	33	47	23
M3 Vedligeholdelse i alt	33	47	23

4. FINANSIELLE FORHOLD

P Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	48 %
------------------------------------------------------------------------------------	------

	2022 kr. pr. m ²	2023 kr. pr. m ²	2024 kr. pr. m ²
R Årets afdrag pr. andels-m ² (sidste 3 år)	139	142	146

NOTER

Note

Andelsværdiberegning

14

I henhold til andelsboligloven § 5, stk. 2 skal vi oplyse, at foreningens formue før andre reserver på grundlag af de bogførte værdier udgør kr. 3.892.878.

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

1. Anskaffelsesprisen (jf. note 7).....	7.178.206
2. Handelsværdi som udlejningsejendom.....	Ej foretaget
3. Offentlig ejendomsvurdering.....	7.050.000
4. Indekseret offentlig ejendomsvurdering.....	8.607.892

Den offentlige ejendomsvurdering af foreningens ejendom udgør pr. 1. oktober 2012 kr. 7.050.000. Denne offentlige ejendomsvurdering kan i henhold til Andelsboliglovens § 5, stk. 2, litra d indekseres fra den 1. oktober 2012 til den 1. oktober 2024 med nettoprisindekset.

Ejendomsvurdering ved nettoprisindeks for oktober 2012.....	98,2	7.050.000
Ejendomsvurdering ved nettoprisindeks for oktober 2024.....	119,9	8.607.892
Indeksering.....		1.557.892

Foreningens formue til brug for salg af andele opgjort efter anskaffelsesprisen kan herefter opgøres således:

Bogført egenkapital før andre reserver 31. december 2024.....		3.892.878
Anskaffelsesprisen.....	7.178.206	
- Bogført værdi af ejendom.....	<u>7.178.206</u>	0
Politisk reserve.....	0	
Foreningens formue pr. 31. december 2024.....		3.892.878
	<u>3.892.878</u>	
Andelsværdi pr. andelskrone.....	1.297.648	2,9999

Hver andelshaver kan herefter i henhold til vedtægterne opgøre sin andel af foreningens formue (andelskronen) ved at indsætte det oprindelige indskud ifølge andelsbeviset i følgende brøk:

$$\frac{3.892.878}{1.297.648} \times \text{andelsindskud}$$

NOTER

Note

Bestyrelsen indstiller, at andel af foreningens formue opgøres ved at gange indskuddet ifølge andelsbeviset med 2,9999, svarende til 4.971,75 kr. pr. m². Andelsindskuddet udgør 1.657,28 kr. pr. m².

Bestyrelsen indstiller, af hensyn til fremtidige vedligeholdelsesarbejder, den foretagne opskrivning af ejendommen samt kursudviklingen på prioritetsgælden, at andelskronen sættes til 2,9999, svarende til 4.971,75 pr. m².

Fordelingen af andelsværdien på typer af andele:

	Antal andele	Indskud (kr.)	Indskud i alt (kr.)	Andelsværdi pr. andelstype (kr.)	Andelsværdi inkl. indskud (kr.)
Andele.....	8	162.206	1.297.648	486.610	3.892.878

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.”

Betina Dybkær Andersen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 5bd3cd77-d97e-4f9c-aa4d-dd786474fb2b

IP: 85.80.xxx.xxx

2025-03-19 13:25:54 UTC



Anni Westergaard

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 60f082a0-6453-4617-9006-f858e1db5c60

IP: 87.50.xxx.xxx

2025-03-19 14:08:06 UTC



Anette Bjerre Jensen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: a83ed756-d4d9-4b68-9ddb-9ea18c4ba65d

IP: 212.237.xxx.xxx

2025-03-19 15:03:01 UTC



Tonni Ahlberg Ladefoged

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: d081c22e-457e-42fb-82cf-ba26c6674988

IP: 131.165.xxx.xxx

2025-03-21 07:53:39 UTC



Ole Lyngø Andersen

BDO STATS-AUTORISERET REVISIONSAKTIESELSKAB CVR: 20222670

Statsautoriseret revisor

Serienummer: 0d84a3e1-2145-40bc-8be5-4dacc04411f6

IP: 77.243.xxx.xxx

2025-03-21 09:50:55 UTC



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

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

Sådan kan du verificere, at dokumentet er originalt

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

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