

CVR-NR. 26 39 30 94
ANDELSBOLIGFORENINGEN
MARIAHAVEN
BLEGBANKEN 9-21, 7100 VEJLE

ÅRSRAPPORT 2024

INDHOLDSFORTEGNELSE

	<u>Side</u>
Foreningsoplysninger	1
Bestyrelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors påtegning	3
Bestyrelsesberetning	6
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse for året 2024	
Balance pr. 31.12.2024	
Noter	12
Budget 2025	23

FORENINGSOPLYSNINGER

Foreningen

Andelsboligforeningen MariaHaven

Blegbanken 9-21

7100 Vejle

Hjemsted: Vejle

Regnskabsår: 1. januar – 31. december

25. regnskabsår

Bestyrelse

Torben Bækby Jensen

Nancy Poulsen

Allan Brandt Hansen

Revision

Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Damhaven 5D

7100 Vejle

Administrator

KKREVI v/Kurt Kristiansen

Edelsborgvej 29

8660 Skanderborg

BESTYRELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen har dags dato aflagt årsrapporten for 2024 for Andelsboligforening MariaHaven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vor opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af foreningens aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultat.

Bestyrelsesberetningen indeholder efter vor opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, som beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vejle, den 9. marts 2025

Bestyrelse

Torben Bækby Jensen
formand

Nancy Poulsen

Allan Brandt Hansen

Administrator

Kurt Kristiansen

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på foreningens ordinære generalforsamling, den 23.04.2025

Dirigent

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til medlemmerne i ABF Mariahaven

KONKLUSION

Vi har revideret årsregnskabet for ABF Mariahaven for regnskabsåret 01.01.24 - 31.12.24, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven, andelsboliglovens § 5, stk. 11 samt § 6, stk. 2 og 8 samt andelsboligforeningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.24 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.24 - 31.12.24 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboliglovens § 5, stk. 11 samt § 6, stk. 2 og 8 samt andelsboligforeningens 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 retningslinier for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) og de øvrige 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 indholder i overensstemmelse med sædvanlig praksis for andelsboliger budgettal for resultatopgørelse og noter. Budgettallene 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, andelsboliglovens § 5, stk. 11 samt § 6, stk. 2 og 8 samt andelsboligforeningens 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 tilsidesættelse af intern kontrol.

Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandling, 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.

Vejle, den 9. marts 2025

BEIERHOLM

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 32 89 54 68

Boye Graversen
Statsaut. revisor

MMNE-nr. mne44109

BESTYRELSESBERETNING

Hovedaktivitet

Foreningens formål er at administrere driften af 27 andelsboliger i ejendommen Blegbanken 9-21, Vejle.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Foreningens resultat og økonomiske udvikling anses i 2024 for tilfredsstillende.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke foreningens finansielle stilling væsentlig.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Generelt:

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelse for regnskabsklasse A og er aflagt i danske kroner.

Opstilling af regnskab

Resultatopgørelse, balance og noter er af hensyn til det retvisende billede ikke opstillet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Resultatopgørelsen:

Indtægtskriterium:

Indtægter og omkostninger er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb.

Balancen:

Materielle anlægsaktiver:

Grunde og bygninger måles til anskaffelsesprisen, jf. andelsboliglovens pgf. 5, stk. 2a

Der afskrives ikke på ejendommen.

Tilgodehavender:

Tilgodehavender måles til pålydende værdi med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af tab efter vurdering af de enkelte debitorer.

Værdipapirer:

Består af børsnoterede investeringsbeviser som måles til kursværdien på statusdagen.

Gæld til realkreditinstitutter:

Gæld til realkreditinstitutter måles til pantebrevsgælden.

Gældsforpligtelser i øvrigt:

Gældsforpligtelser måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet. Efterfølgende måles gældsforpligtelserne til amortiseret kostpris, hvilket for korte og uforrentede gældsforpligtelser samt for variabelt forrentede gældsforpligtelser normalt svarer til den nominelle værdi.

Øvrige noter

Nøgleoplysninger

De i note 14 anførte nøgleoplysninger har til formål at leve op til kravene i § 3 i bekendtgørelse om oplysningspligt ved salg af andelsboliger.

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

Andelsværdi

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 12. Andelsværdien opgøres i henhold til andelsboligforeningsloven samt vedtægternes § 20.

Vedtægterne bestemmer desuden i § 20, at selvom der lovligt kan vedtages en højere andelsværdi, er det den på generalforsamlingen vedtagne andelsværdi, der er gældende.

RESULTATOPGØRELSE FOR ÅRET 2024

	Note	2024 kr.	2023 kr.
Optrævede boligafgifter/fællesbidrag		1.601.160	1.601.160
Indtægter v/parkering		21.125	24.099
Ejendomsomkostninger	1	(537.304)	(370.576)
Bruttofortjeneste		1.084.981	1.254.683
Administrationsomkostninger	2	(115.789)	(116.813)
Resultat før finansiering		969.192	1.137.870
Finansielle indtægter	3	146.238	114.410
Finansielle omkostninger	4	(364.329)	(357.272)
Finansiering netto		(218.091)	(260.862)
ÅRETS RESULTAT		751.101	877.008
Forslag til resultatdisponering:			
Overføres til overført resultat		751.101	877.008
Disponeret i alt		751.101	877.008

BALANCE PR. 31.12.2024**AKTIVER**

	Note	2024 kr.	2023 kr.
Anlægsaktiver			
Grunde og bygninger	5	<u>33.602.877</u>	<u>33.602.877</u>
Materielle anlægsaktiver i alt		<u>33.602.877</u>	<u>33.602.877</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>33.602.877</u>	<u>33.602.877</u>
Omsætningsaktiver			
Nykredit Balance Bæredygtig Defensiv		<u>2.149.719</u>	<u>2.006.862</u>
Finansielle omsætningsaktiver i alt		<u>2.149.719</u>	<u>2.006.862</u>
Tilgodehavende hos andelshavere	6	13.693	0
Likvide beholdninger	7	<u>427.838</u>	<u>498.402</u>
Omsætningsaktiver i øvrigt ialt		<u>441.531</u>	<u>498.402</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>2.591.250</u>	<u>2.505.264</u>
Aktiver i alt		<u>36.194.127</u>	<u>36.108.141</u>

BALANCE PR. 31.12.2024**PASSIVER**

	<u>Note</u>	<u>2024 kr.</u>	<u>2023 kr.</u>
Egenkapital			
Andelskapital	7	6.302.864	6.302.864
Overført resultat	8	<u>6.934.989</u>	<u>6.183.888</u>
Egenkapital i alt		<u>13.237.853</u>	<u>12.486.752</u>
 Gældsforpligtelser			
Gæld til realkreditinstitutter	9	<u>22.267.823</u>	<u>22.923.506</u>
Langfristede gældsforpligtelser i alt		<u>22.267.823</u>	<u>22.923.506</u>
 Afdrag på langfristet gæld	9	655.683	648.859
Gæld til andelshavere		0	4.354
Anden gæld	11	<u>32.768</u>	<u>44.670</u>
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		<u>688.451</u>	<u>697.883</u>
 Gældsforpligtelser i alt		<u>22.956.274</u>	<u>23.621.389</u>
 PASSIVER		<u>36.194.127</u>	<u>36.108.141</u>
 Andelsbeviser	12		

NOTER

	2024	2023
	kr.	kr.
Pengestrømsanalyse		
Resultat før finansiering	969.192	1.137.870
Ændring i tilgodehavender	(13.693)	0
Ændring i leverandørgæld og anden gæld	<u>(16.256)</u>	<u>(39.150)</u>
Pengestrømme fra drift før finansielle poster	939.243	1.098.720
Finansieringsindtægter	146.238	114.410
Finansieringsudgifter	(364.329)	(357.272)
Kursregulering af obligationer/aktier	<u>(142.857)</u>	<u>(112.115)</u>
Pengestrømme fra driftsaktivitet	<u>578.295</u>	<u>275.743</u>
Salg af obligationer/aktier	0	1.973.191
Køb af obligationer/aktier	0	(1.972.542)
Afdrag på langfristet gæld	<u>(648.859)</u>	<u>(642.106)</u>
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet	<u>(648.859)</u>	<u>(641.457)</u>
Ændring i likvider	(70.564)	84.286
Likvider primo	<u>498.402</u>	<u>414.116</u>
Likvider ultimo	<u>427.838</u>	<u>498.402</u>
Likvider beholdninger	<u>427.838</u>	<u>498.402</u>
Likvider ultimo	<u>427.838</u>	<u>498.402</u>

NOTER

	2024	2023
	kr.	kr.
1. Ejendomsomkostninger		
El, vand og varme	45.179	52.885
Ejendomsskat incl. renovation	82.836	88.433
Forsikringer	48.848	41.727
Vedligeholdelse og mindre nyanskaffelser incl. elevatorservice	264.942	94.706
Vicevært/rengøring og vinduespolering mv.	95.499	92.825
	537.304	370.576
2. Administrationsomkostninger		
Kontorartikler og hjemmeside	1.728	750
Porto og gebyr	10.093	13.966
Telefon og telefongodtgørelse til bestyrelsen	5.002	5.975
Revision	12.431	12.471
Administratorhonorar, herunder assistance ved låneomlægning	64.000	62.500
Kontingenter	8.154	7.884
Generalforsamling, bestyrelsesmøder og arrangementer	13.843	12.368
Gaver og blomster	538	899
	115.789	116.813
3. Finansielle indtægter		
Kursgevinst ved salg af obligationer/aktier	0	77.794
Kursregulering af obligationer/aktier	142.857	34.320
Renter, Nykredit	3.381	2.296
	146.238	114.410
4. Finansielle udgifter		
Prioritetsrenter, Nykredit	364.329	375.272
	364.329	375.272

NOTER

	31.12.2024 kr.	31.12.2023 kr.
5. Materielle anlægsaktiver		
		Grunde og bygninger
Kostpris primo		<u>33.602.877</u>
Kostpris ultimo		<u>33.602.877</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo		<u>33.602.877</u>
Ejendomsværdi pr. 1. oktober 2015		<u>41.000.000</u>
28 % af ejendommen er opført i 1962 og den resterende del på 72% er opført i 2001.		
Ejendommen består af 27 andelsboliger.		
Andelsboligernes samlede boligareal udgør 2.538 m2.		
6. Tilgodehavende hos andelshavere		
Afregnet aconto til forsyningsselskaber	276.478	253.422
Modtagne acontobetalinge, varme og vand	<u>(256.292)</u>	<u>(259.892)</u>
	20.186	(6.470)
Skyldig andelshaver ved salg	0	0
Tilgodehavende/skyldig andelshavere	<u>(6.493)</u>	<u>(2.116)</u>
	<u>13.693</u>	<u>(4.354)</u>
7. Likvide beholdninger		
Erhvervskonto, Nykredit Bank	<u>427.838</u>	<u>498.402</u>
	<u>427.838</u>	<u>498.402</u>

NOTER

	31.12.2024 kr.	31.12.2023 kr.
8. Andelskapital		
Andelskapital, primo	6.302.864	6.302.864
	6.302.864	6.302.864
9. Overført resultat		
Overført overskud, primo	6.183.888	5.306.880
Årets resultat	751.101	877.008
	6.934.989	6.183.888
10. Gæld til realkreditinstitutter		
Nykredit opr. 22.000.000, kontantlån med fast rente 1,0476 % + bidrag 0,65 %	19.322.506	19.971.365
Nykredit opr. 3.601.000, obligationslån med fast rente 1,0 % + bidrag 0,65 %	3.601.000	3.601.000
(Kursværdi i alt 18.132.700 kr.)	22.923.506	23.572.365
Afdrag indenfor 2 – 5 år 2.692.423 kr.		
11. Anden gæld		
Andre skyldige omkostninger	18.768	44.670
	18.768	44.670

NOTER

12. Andelsbeviser

Den enkelte andelshaver hæfter personligt for et samlet indskud svarende til andelens værdi pr. 31. december 2024.

I henhold vedtægternes §34, stk. 2 skal bestyrelsen stille forslag til generalforsamlingens godkendelse vedrørende fastsættelse af andelenes værdi for perioden indtil næste generalforsamling. Nedenfor er værdien opgjort efter 2 forskellige principper:

a) Anskaffelsessum (ABL §5, stk. 2a)

b) Værdi efter seneste ejendomsværdi (ABL §5, stk. 2c)

			a) Værdi efter anskaffelsessum kr.	b) Værdi efter seneste ejendomsværdi kr.
Lejlighed, nr. 9, 3. sal	2 lejligheder	203.589	427.868	821.800
Lejlighed, nr. 9, st., 1. og 2. sal	6 lejligheder	236.233	496.473	953.570
Lejlighed, nr. 11 – 21	19 lejligheder	235.489	494.909	950.567
		6.298.867	13.237.845	25.425.793
Afrundinger		3.997	8	11
		6.302.864	13.237.853	25.425.782

Ad b) Værdi efter seneste ejendomsværdi er opgjort således:

Egenkapital ifølge årsrapport	13.237.853
Regulering af ejendomsværdi til offentlig ejendomsværdi	7.397.123
Regulering af prioritetsgæld til kursværdi	4.790.806
	25.425.782

Bestyrelsen anbefaler, at værdien af andelsbeviserne opgøres således:

Nr. 9, 3. sal, 2 lejligheder (2023: 815.000)	821.000
Øvrige, 25 lejligheder (2023: 943.000)	951.000

Hertil skal lægges værdien af de forbedringer, som den enkelte andelshaver selv lovligt har foretaget. Værdiansættelsen er gældende fra generalforsamlingsdatoen under forudsætning af godkendelse i henhold til andelsboligforeningens vedtægter.

NOTER**12. Andelsbeviser (fortsat)**

Ejendommen er indregnet til offentlig ejendomsværdi pr. 31. december 2015.

Værdi efter seneste ejendomsværdi	<u>25.218.310</u>	
Værdi pr. indskudt andelskrone	<u>6.302.864</u>	<u>4,00</u>
Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning (vedtaget på generalforsamlingen den 18. april 2024)		<u>4,00</u>

Note 13. Forsikringsforhold

Foreningen har tegnet alm. bygnings- og husejerforsikring herunder bestyrelsesansvarsforsikring.

Note 14. Nøgleoplysninger

Nøgletallene viser centrale dele af foreningens økonomi og er primært udregnet på baggrund af arealer. I Andelsboligforeningen Standard A anvendes andelsindskuddene som fordelingsnøgle, og de arealbaserede nøgletal for andelsværdi og boligafgift svarer derfor ikke til de, der konkret gælder for den enkelte andels-haver.

NOTER

Note 14. Nøgleoplysninger (fortsat)

Lovkrævede nøgleoplysninger

		31.12.24		31.12.23	31.12.22
		Antal	BBR Areal m ²	BBR Areal M ²	BBR Areal m ²
	Andelsboliger	27	2.538	2.538	2.538
	I alt	27	2.538	2.538	2.538

	Sæt kryds	Boligernes areal (BBR)	Boligernes areal (anden kilde)	Det oprindeli- ge Indskud	Andet
C1	Hvilket fordelingstal be- nytttes ved opgørelse af andelsværdien?				X
C2	Hvilket fordelingstal be- nytttes ved opgørelse af boligafgiften?			X	
C3	<i>Hvis andet, beskrives for- delingsnøglen her</i>	<i>Offentlig værdi</i>			

		År
D1	Foreningens stiftelsesår	2000
D2	Ejendommens opførelsesår	2001

	Sæt kryds	Ja	Nej
E1	Hæfter den enkelte andelshaver for mere, end der er betalt for andelen?		X

NOTER

Note 14. Nøgleoplysninger (fortsat)

	Sæt kryds	Anskaffelses- prisen	Valuar- vurdering	Offentlig Vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip ved beregning af andelsværdien			X

	Forklaring på udregning	Anvendt værdi pr. 31.12.24 kr.	Ejendomsværdi (F2) divideret med m ² ultimo året i alt (B6) kr. pr. m ²
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	41.000.000	16.154

	Forklaring på udregning	Anvendt værdi pr. 31.12.24 kr.	Andre reserver (F3) divideret med m ² ultimo året i alt (B6) kr. pr. m ²
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	6.934.989	2.732

	Forklaring på udregning	Andre reserver (F3) divideret med ejendomsværdi (F2) ganget med 100 %
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	16,9

NOTER

Note 14. Nøgleoplysninger (fortsat)

	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 det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)			kr. pr. m ²
H1	Boligafgift	133.430	x 12	/ 2.538	631

	Forklaring på udregning	Årets resultat divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)		
		2022 Kr. pr. m ²	2023 Kr. pr. m ²	2024 Kr. pr. m ²
J	Årets resultat pr. andels-m ² de sidste tre år	156	346	296

NOTER

Note 14. Nøgleoplysninger (fortsat)

		Kr. pr. m ²	Forklaring på udregning
K1	Andelsværdi	10.080	Andelsværdi på balancedagen (note 12) divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)
K2	Gæld - omsætningsaktiver	8.859	(Gældsforpligtelser jf. balancen minus omsætningsaktiver jf. balancen) divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)
K3	Teknisk andelsværdi	18.939	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. m ²	2023 Kr. pr. m ²	2024 Kr. pr. m ²
M1	Vedligeholdelse, løbende	56	37	104
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	0	0	0
M3	Vedligeholdelse i alt	56	37	104

	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)	32

NOTER

Note 14. Nøgleoplysninger (fortsat)

	Forklaring på udregning	Årets afdrag divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)		
		2022 Kr. pr. m ²	2023 Kr. pr. m ²	2024 Kr. pr. m ²
R	Årets afdrag pr. andels-m ² de sidste tre år	250	253	256

Supplerende nøgletal i øvrigt

Udover de lovkrævede nøgleoplysninger overfor er der beregnet følgende nøgletal pr. statusdagen, der medvirker til at skabe det fornødne overblik over foreningens økonomiske forhold:

Kr. pr. m² andel

Offentlig ejendomsvurdering	16.154
Anskaffelsessum (kostpris)	13.240
Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver	8.859
Foreslået andelsværdi (nr. 9, 3. sal (2 lejligheder)	10.074
Foreslået andelsværdi (Øvrige (25 lejligheder)	10.010
Reserver uden for andelsværdi	2.732

Kr./m²

Boligafgift i gennemsnit pr. andelsbolig-m²

631

Omkostninger m.v. i pct. af (omkostninger + finansielle poster netto + afdrag):

I pct.

Vedligeholdelsesomkostninger	7
Øvrige omkostninger	36
Finansielle poster, netto	14
Afdrag	43
	<u>100</u>

Boligafgift i pct. af samlede ejendomsindtægter

100

BUDGET 2024 OG 2025

	Budget 2025 Ej revideret t.kr.	Realiseret 2024 t.kr.	Budget 2024 Ej revideret t.kr.
Boligafgift	1.601	1.601	1.601
Indtægter v/parkering	20	21	20
Ejendomsomkostninger	<u>(361)</u>	<u>(537)</u>	<u>(554)</u>
Brutto	1.260	1.085	1.067
Administrationsomkostninger	<u>(122)</u>	<u>(116)</u>	<u>(121)</u>
Resultat før renter	1.138	969	946
Renteindtægter	0	146	0
Renteudgifter	<u>(354)</u>	<u>(364)</u>	<u>(365)</u>
Årets resultat	784	751	581
Afdrag	<u>(656)</u>	<u>(649)</u>	<u>(649)</u>
Nettoresultat	<u>128</u>	<u>102</u>	<u>(68)</u>

Specifikationer

Ejendomsomkostninger

El, vand og varme	50	45	80
Ejendomsskat og renovation	56	83	91
Forsikring	55	49	43
Vedligeholdelse og mindre nyanskaffelser mv.	100	265	250
Vicevært/rengøring og vinduespolering mv.	<u>100</u>	<u>95</u>	<u>90</u>
	<u>361</u>	<u>537</u>	<u>554</u>

BUDGET 2024 OG 2025 (FORTSAT)

	Budget 2025 t.kr.	Realiseret 2024 t.kr.	Budget 2024 t.kr.
Administrationsomkostninger			
Kontorartikler, porto og hjemmeside	12	12	12
Telefon	5	5	6
Kurser	5	0	5
Revision	12	12	12
Generalforsamling og bestyrelsesmøder	14	14	12
Gaver og blomster	1	1	1
Administrationshonorar	65	64	65
Kontingenter	8	8	8
	122	116	121
Finansielle indtægter			
Renteindtægter	0	3	0
Kursregulering obligationer/aktier	0	143	0
	0	146	0
Finansielle udgifter			
Prioritetsrenter, Nykredit	354	364	365
	354	364	365

Renteudgifter af realkreditlån er beregnet på baggrund af oplysninger fra Nykredit om gældende rentesatser samt ud fra forventningerne til renteutviklingen i 2025.

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.”

Kurt Kristiansen

Administrator

Serienummer: c59ac21c-e81b-4773-9b42-80f61b2eca33

IP: 87.49.xxx.xxx

2025-03-17 15:10:16 UTC



Nancy Poulsen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 2a061730-a93c-4889-9c29-82ebba99fa7f

IP: 86.52.xxx.xxx

2025-03-18 08:06:20 UTC



Allan Georg Brandt Hansen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 752c2cd7-b56d-46c8-94b9-d936e2f7e07f

IP: 147.161.xxx.xxx

2025-03-18 12:28:16 UTC



Torben Bækby Jesen

Bestyrelsesformand



Boye Graversen

Statsautoriseret revisor



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