

Grant Thornton
Godkendt
Revisionspartnerselskab

Lautrupsgade 11
2100 København
CVR-nr. 34209936
T (+45) 33 110 220
www.grantthornton.dk

Andelsboligforeningen Uvelse Have

Uvelse Have 2, 3550 Slangerup

Årsrapport

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 Uvelse Have
Uvelse Have 2
3550 Slangerup

Hjemmeside: www.Uvelsehave.dk

CVR-nr.: 33 90 69 35

Etableret: 1. januar 2021

Hjemsted: Hillerød Kommune

Regnskabsår: 1. januar - 31. december

Andelskapital: 7.514.224

Andelshavere: 38

Ejendommen

Matrikelnr: 8AÆ, Uvelse By

Bestyrelse

Thorkild Klausen, Bestyrelsesformand

Klaus Kristensen, Forretningsfører

Jane Cramer, Næstformand

Hanne Janum, Bestyrelsesmedlem

Ole Glargaard, Bestyrelsesmedlem

Helle Dahl, Bestyrelsesmedlem

Revisor

Grant Thornton, Godkendt Revisionspartnerselskab

Lautrupsgade 11

2100 København Ø

Bestyrelsespåtegning

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

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.

Slangerup, den 25. februar 2025

Bestyrelsen



Thorkild Klausen
Bestyrelsesformand



Klaus Kristensen
Forretningsfører



Jane Cramer
Næstformand



Hanne Janum
Bestyrelsesmedlem



Ole Glargaard
Bestyrelsesmedlem



Helle Dahl
Bestyrelsesmedlem

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på andelsboligforeningens ordinære generalforsamling den 2. april 2024.

Dirigent

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til medlemmerne i Andelsboligforeningen Uvelse Have

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Uvelse Have 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.

Fremhævelse af forhold vedrørende revisionen

Andelsboligforeningen Uvelse Have har i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens regnskabsvejledning for andelsboligforeninger, der aflægger årsregnskab efter årsregnskabsloven, medtaget budgettal som sammenligningstal i resultatopgørelse og noter. Disse budgettal har, som det fremgår af resultatopgørelse og noter, ikke været underlagt revision.

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 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 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.

København, den 25. februar 2025

Grant Thornton

Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 34 20 99 36



Steen K. Bager
statsautoriseret revisor
mne28679

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Uvelse Have er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for 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.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

Resultatopgørelsen

De ureviderede budgettal for regnskabsåret, der fremgår af resultatopgørelsen, er medtaget for at vise afvigelser mellem budgetterede og realiserede beløb og dermed vise, hvorvidt de opkrævede boligafgifter i henhold til budgettet har været tilstrækkelige til at dække de realiserede omkostninger.

Indtægter

Boligafgift fra andelshavere vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Indtægter fra vaskeri, fælleshus m.v. indtægtsføres løbende. Disse indtægter er ikke nødvendigvis periodiseret fuldt ud i regnskabsperioden.

Omkostninger

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

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsperioden.

Finansielle indtægter består af renter af bankindeståender og eventuelle andre indeståender.

Finansielle omkostninger består af renteomkostninger og bidrag vedrørende prioritetsgæld.

Forslag til resultatdisponering

Under resultatdisponering indgår bestyrelsens forslag til, hvordan regnskabsperiodens resultat skal anvendes, herunder eventuelle forslag om at reservere beløb til fremtidig vedligeholdelse på andelsboligforeningens ejendom. Det fremgår også, hvis der i årets løb er anvendt og omkostningsført beløb, der i tidligere år er reserveret til vedligeholdelse på andelsboligforeningens ejendom.

Anvendt regnskabspraksis

Balancen

Materielle anlægsaktiver

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

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

Der afskrives ikke på andelsboligforeningens ejendom.

Tilgodehavender

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

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. I posten fragår beløb, der er overført til andre reserver, herunder reserverede beløb til imødegåelse af værdiforringelse af andelsboligforeningens ejendom m.v. 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 andelsboligforeningens ejendom og reserve til imødegåelse af værdiforringelse m.v.

Øvrige noter

Nøgleoplysninger

Nøgleoplysningerne, der fremgår af note 9, 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.

Anvendt regnskabspraksis

Andelsværdi

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 10. Vedtægterne bestemmer i § 14, at selvom der lovligt kan vedtages en højere andelsværdi, er det den på generalforsamlingen vedtagne andelsværdi, der er gældende.

Ejendommen er i årsregnskabet balance værdiansat til kostpris. I andelskroneberegningen er ejendommens værdi korrigeret til en fastholdt valuarvurdering.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

Note	2024	Budget 2024 (ej revideret)	2023
Indtægter, andelshavere	1.431.497	1.431.500	1.412.701
Indtægter, andre	7.000	7.000	7.000
Øvrige indtægter	23.810	18.000	7.990
Indtægter i alt	1.462.307	1.456.500	1.427.691
1 Ejendomsskat og forsikringer	-239.160	-240.500	-293.312
2 Forbrugsafgifter	-235.274	-237.875	-226.229
3 Vedligeholdelse, løbende	-299.210	-315.500	-387.386
4 Administrationsomkostninger	-108.513	-117.750	-107.270
5 Foreningsomkostninger	-134.650	-139.250	-134.240
Afskrivninger	-126.181	-126.180	-126.181
Omkostninger i alt	-1.142.988	-1.177.055	-1.274.618
Resultat før finansielle poster	319.319	279.445	153.073
Finansielle indtægter	20.857	17.000	2.527
Finansielle poster netto	20.857	17.000	2.527
Årets resultat	340.176	296.445	155.600
Forslag til resultatdisponering:			
Overført til reserve, vedligeholdelse af ejendom	250.000	250.000	250.000
Overført restandel af årets resultat til egenkapital	90.176	46.445	-94.400
Disponeret i alt	340.176	296.445	155.600
Årets resultat	340.176	296.445	155.600
Likviditetsresultat i alt	340.176	296.445	155.600

Balance 31. december

Aktiver			
<u>Note</u>		<u>2024</u>	<u>2023</u>
Anlægsaktiver			
6	Ejendom	37.570.824	37.570.824
6	Installationer	1.166.858	1.293.039
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>38.737.682</u>	<u>38.863.863</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>38.737.682</u>	<u>38.863.863</u>
Omsætningsaktiver			
	Tilgodehavende	1.542	4.602
	Vandregnskab	0	654
	Andre tilgodehavender	900	0
	Periodeafgrænsningsposter	<u>0</u>	<u>45.395</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>2.442</u>	<u>50.651</u>
	Værdipapirer	<u>10.000</u>	<u>10.000</u>
	Likvide beholdninger	<u>1.764.357</u>	<u>1.241.138</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>1.776.799</u>	<u>1.301.789</u>
	Aktiver i alt	<u>40.514.481</u>	<u>40.165.652</u>

Balance 31. december

Passiver		
<u>Note</u>	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Egenkapital		
Andelsindskud	7.514.224	7.514.224
Overført resultat m.v.	31.639.121	31.548.945
Egenkapital for andre reserver	39.153.345	39.063.169
Reserve for vedligeholdelse af ejendom	1.300.000	1.050.000
Andre reserver	1.300.000	1.050.000
Egenkapital i alt	40.453.345	40.113.169
Gældsforpligtelser		
Mellemregning med andelshavere	16.559	13.059
Vandregnskab	168	0
7 Anden gæld	44.409	39.424
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	61.136	52.483
Gældsforpligtelser i alt	61.136	52.483
Passiver i alt	40.514.481	40.165.652

8 Eventualforpligtelser, sikkerhedsstillelser m.v.

9 Nøgleoplysninger

10 Beregning af andelsværdi

Egenkapitalopgørelse 31. december

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Andelsindskud		
Andelsindskud	7.514.224	7.514.224
	<u>7.514.224</u>	<u>7.514.224</u>
Overført resultat m.v.		
Overført overskud eller underskud	31.548.945	31.643.345
Restandel af årets resultat	90.176	-94.400
	<u>31.639.121</u>	<u>31.548.945</u>
Egenkapital før andre reserver	<u>39.153.345</u>	<u>39.063.169</u>
Reserve for vedligeholdelse af ejendom		
Reserve primo	1.050.000	800.000
Reserveret i året	250.000	250.000
	<u>1.300.000</u>	<u>1.050.000</u>
Egenkapital i alt	<u>40.453.345</u>	<u>40.113.169</u>

Noter

	2024	Budget 2024 (ej revideret)	2023
1. Ejendomsskat og forsikringer			
Ejendomsskatter	176.658	178.000	234.048
Forsikringer	62.502	62.500	59.264
	239.160	240.500	293.312
2. Forbrugsafgifter			
Affaldshåndtering	227.230	227.300	213.695
Vandaflædningsafgift, A/B	2.233	2.500	2.112
Elektricitet	7.806	9.000	11.018
Modtaget betaling for el fra G/F Uvelse Have	-9.000	-9.000	-9.000
Gas, fælleshus	7.005	8.075	8.404
	235.274	237.875	226.229
3. Vedligeholdelse, løbende			
Reparation og vedligeholdelse	216.240	230.000	269.192
Diverse	0	10.000	0
Vedligeholdelse fælleshuset	1.794	10.000	0
Rottebekæmpelse Hillerrød Kommune	1.234	0	0
Gasfyr	34.532	20.000	72.784
Gasfyr, serviceabonnement	45.410	45.500	45.410
	299.210	315.500	387.386
4. Administrationsomkostninger			
Kontorartikler, porto og transport	631	1.800	605
Revisorhonorar	21.375	21.750	21.750
Gebyrer m.v.	8.778	7.500	6.952
Kontingenter	9.396	9.200	9.016
Løn forretningsfører	55.000	55.000	55.000
Bestyrelsesmøder og generalforsamling mv.	10.160	7.500	6.652
IT udgifter	3.173	15.000	7.295
	108.513	117.750	107.270

Noter

	<u>2024</u>	<u>Budget 2024</u> (ej revideret)	<u>2023</u>
5. Foreningsomkostninger			
Valuarvurdering	18.750	18.750	18.750
Kontingent, grundejerforening	114.000	114.000	114.000
Småanskaffelse til fælleshus	750	5.000	1.090
Gaver	<u>1.150</u>	<u>1.500</u>	<u>400</u>
	<u>134.650</u>	<u>139.250</u>	<u>134.240</u>

Noter

6. Materielle anlægsaktiver

	<u>Ejendom</u>	<u>Installationer</u>
Kostpris 1. januar	37.570.824	2.844.919
Kostpris 31. december 2024	37.570.824	2.844.919
Af- og nedskrivninger 1. januar	0	1.551.880
Årets af- og nedskrivninger	0	126.181
Af- og nedskrivninger 31. december 2024	0	1.678.061
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2024	37.570.824	1.166.858
Ejendomsvurdering 1. oktober 2022	51.000.000	

7. Anden gæld

	<u>31/12 2024</u>	<u>31/12 2023</u>
A-skat og arbejdsmarkedsbidrag	14.409	15.039
Skyldige vurderinger	0	1.385
Revisor	23.000	23.000
Skyldige vurderinger	7.000	0
	44.409	39.424

8. Eventualforpligtelser, sikkerhedsstillelser m.v.

Sikkerhedsstillelser

Der er til A/B Uvelse Have ydet ydelsesstøtte til lån i Realkredit Danmark. Denne støtte, som blev ydet af Staten til etablering af andelsforeningen, kan kræves tilbagebetalt ved opløsning af foreningen efter § 160K i lov om almeneboliger m.v. Det samlede tilbagebetalingskrav til det offentlige vedrørende foreningen er opgjort til kr. 12.347.145. Det bemærkes, at beløbet ikke forrentes. Eventuel forrentning finder først sted fra det tidspunkt for foreningens eventuelle opløsning og frem til tilbagebetalingstidspunktet.

Noter

9. Nøgleoplysninger

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

Lovkrævede nøgleoplysninger

I bilag 1 til bekendtgørelse nr. 1392 af 14. juni 2021 er opregnet en række nøgleoplysninger om foreningens økonomi, der skal optages som noter til årsregnskabet. Disse nøgleoplysninger følger her:

Felt nr.	Boligtype	31/12 2022	31/12 2023	31/12 2024	
		BBR Areal m ²	BBR Areal m ²	Antal	BBR Areal m ²
B1	Andelsboliger	3.614	3.614	38	3.614
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	3.614	3.614	38	3.614

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	1988
D2	Ejendommens opførelsesår	1989

Felt nr.	Sæt kryds	Ja	Nej
E1	Hæfter andelshaverne for mere end deres indskud?	☐	☒

Felt nr.	Sæt kryds	Anskaffel- sesprisen	Valuar- vurdering	Offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien	☐	☒	☐

Felt nr.	Sæt kryds	Ja	Nej
F1a	Er vurderingen fastholdt fra før 1. juli 2020?	☐	☒

Noter

9. Nøgleoplysninger (fortsat)

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	64.000.000	17.709

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	1.300.000	360

Felt nr.	Forklaring på udregning:	(F3 * 100) / F2 %
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	2

Felt nr.	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:

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

Felt nr.				kr. pr. m ²
H1	Boligafgift	119.292	* 12 /	3.614
H2	Erhvervslejeindtægter	0	* 12 /	3.614
H3	Boliglejeindtægter	0	* 12 /	3.614

Forklaring på udregning:

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

Felt nr.		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	55	43	94

Noter

9. Nøgleoplysninger (fortsat)

Forklaring på udregning af K1:		Andelsværdi pr. balancedagen		
		m ² pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)		
Forklaring på udregning af K2:		(Gældsforpl. - omsætningsaktiver) pr. balancedagen		
		m ² pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)		
Felt nr.		kr. pr. m²		
K1	Andelsværdi	18.147		
K2	+ (Gæld - omsætningsaktiver)	-475		
K3	Teknisk andelsværdi	17.672		
Forklaring på udregning:		Vedligeholdelse pr. år		
		m ² ultimo året i alt (B6)		
Felt nr.		År 2022 kr. pr. m²	År 2023 kr. pr. m²	År 2024 kr. pr. m²
M1	Vedligeholdelse, løbende	68	107	83
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	0	0	0
M3	Vedligeholdelse i alt	68	107	83
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)	100		
Forklaring på udregning:		Årets afdrag		
		m ² pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)		
Felt nr.		År 2022 kr. pr. m²	År 2023 kr. pr. m²	År 2024 kr. pr. m²
R	Årets afdrag pr. andels m ² de sidste 3 år	0	0	0

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.

Noter

9. Nøgleoplysninger (fortsat)

	kr. pr. m ² an- dele (B1 + B2)	kr. pr. m ² i alt (B6)
Offentlig ejendomsvurdering	14.112	14.112
Valuarvurdering	17.709	17.709
Anskaffelsessum (kostpris)	10.396	10.396
Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver	-475	-475
Foreslået andelsværdi	18.147	18.147
Reserver uden for andelsværdi	360	360
		kr. pr. m²
Boligafgift i gennemsnit pr. andelsboligm ² ultimo (H1)		396
Omkostninger mv. i pct. af (omkostninger + finansielle poster, netto + afdrag):		%
Vedligeholdelsesomkostninger		27
Øvrige omkostninger		75
Finansielle poster, netto		-2
Afdrag		0
		100
Boligafgift i pct. af samlede ejendomsindtægter		98

10. Beregning af andelsværdi

Bestyrelsen foreslår følgende værdiansættelse i henhold til andelsboliglovens § 5, stk. 2, litra b, (handelsværdi) samt vedtægternes § 15:

Andelsboligforeningens egenkapital før generalforsamlingsbestemte reserver	39.153.345
Ejendommens handelspris i henhold til valuarvurdering	64.000.000
Ejendommens kostpris	-37.570.824
	65.582.521
Ejendommen er indregnet til kostpris pr. 31. december 2024.	
Fordelingstal er indskudt andelskrone.	7.514.224
Værdi pr. fordelingstal	8,73
Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning (vedtaget på generalforsamlingen den 17. april 2024)	8,60

Noter

10. 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.)
B	4	170.783	683.134	1.490.557	5.962.246
D	18	209.865	3.777.570	1.831.656	32.969.813
C	8	188.500	1.508.000	1.645.187	13.161.498
C1	8	193.190	1.545.520	1.686.121	13.488.964
	38	762.338	7.514.224	6.653.521	65.582.521

Bestyrelsen gør opmærksom på, at prisforslaget er baseret på en valuarvurdering af foreningens ejendom. En valuarvurdering er gældende i maks 18 måneder.