

**ANDELSBOLIGFORENINGEN MARINAEN III**

**ÅRSRAPPORT**

**1. JANUAR - 31. DECEMBER 2024**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
foreningens ordinære generalforsamling,  
den 9. april 2025

Vedtaget andelskrone

---

Dirigent

## INDHOLDSFORTEGNELSE

|                                                 | Side  |
|-------------------------------------------------|-------|
| <b>Foreningsoplysninger</b>                     |       |
| Foreningsoplysninger.....                       | 3     |
| <b>Erklæringer</b>                              |       |
| Ledelsespåtegning.....                          | 4     |
| Den uafhængige revisors revisionspåtegning..... | 5-6   |
| <b>Ledelsesberetning</b>                        |       |
| Hoved- og nøgletal.....                         | 7     |
| <b>Årsregnskab 1. januar - 31. december</b>     |       |
| Anvendt regnskabspraksis.....                   | 8-10  |
| Resultatopgørelse.....                          | 11    |
| Balance.....                                    | 12-13 |
| Egenkapitalopgørelse.....                       | 14    |
| Noter.....                                      | 15-22 |
| Andelsværdiberegning.....                       | 21-22 |

## FORENINGSOPLYSNINGER

**Foreningen**                      Andelsboligforeningen Marinaen III  
Marius Pedersensvej 37 - 47 og 38 - 76  
4300 Holbæk

CVR-nr.:            31 34 10 43  
Stiftet:             1. januar 2007  
Regnskabsår:    1. januar - 31. december

**Bestyrelse**                      Maya Karlsen, formand  
Calle Nørvig  
Inge Kristensen  
Sandy Petersen

**Revision**                        Vibs Revision, registreret revisor ApS  
Stavensbølgade 44b  
6440 Augustenborg

Kontaktpersoner: Vibeke Hundevad

## LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 for Andelsboligforeningen Marinaen III.

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.

Holbæk, den 20. marts 2025

Bestyrelse:

\_\_\_\_\_  
Maya Karlsen  
Formand

\_\_\_\_\_  
Calle Nørvig

\_\_\_\_\_  
Inge Kristensen

\_\_\_\_\_  
Sandy Petersen

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

### *Til andelshaverne i Andelsboligforeningen Marinaen III*

#### **Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Marinaen III 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 revisors 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**

Foreningen har i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens vejledning om årsregnskaber for andelsboligforeninger, der aflægger årsregnskab efter årsregnskabsloven, medtaget budgettal som sammenligningstal i resultatopgørelsen og noter. Disse budgettal har, som det også fremgår af resultatopgørelsen 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 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 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:

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

- 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.
- 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.

Augustenborg, den 20. marts 2025

Vibs Revision, registreret revisor ApS  
CVR-nr. 39130335

Vibeke Hundevad  
Registreret revisor  
MNE-nr. mne28752

## HOVED- OG NØGLETAL

Nøgletallene viser centrale dele af foreningens økonomi og er primært udregnet på baggrund af arealer. I Andelsboligforeningen Marinaen III 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 <sup>2</sup> |
|--------------------|-----------|----------------------|
| Andelsboliger..... | 25        | 2.250                |
| Boliglejemål.....  | 1         | 81                   |
|                    | <b>26</b> | <b>2.331</b>         |

| Nøgletal                                             | Kr. pr. m <sup>2</sup><br>andel | Kr. pr. m <sup>2</sup><br>total |
|------------------------------------------------------|---------------------------------|---------------------------------|
| Offentlig ejendomsvurdering.....                     | 16.000                          | 15.444                          |
| Anskaffelsessum (kostpris).....                      | 24.657                          | 23.800                          |
| Gældsforpligtelser fratrasket omsætningsaktiver..... | 16.585                          | 16.009                          |
| Foreslået andelsværdi.....                           | 7.519                           | 7.257                           |
| Reserver uden for andelsværdi.....                   | 415                             | 400                             |

|                                                              | Kr. pr. m <sup>2</sup> |
|--------------------------------------------------------------|------------------------|
| Boligafgift i gennemsnit pr. m <sup>2</sup> andelsbolig..... | 711                    |
| Boliglejeindtægt pr. m <sup>2</sup> udlejet bolig.....       | 1.098                  |

| Omkostninger mv. i %              |              |
|-----------------------------------|--------------|
| Vedligeholdelsesomkostninger..... | 7 %          |
| Øvrige omkostninger.....          | 17 %         |
| Finansielle poster, netto.....    | 38 %         |
| Afdrag.....                       | 38 %         |
|                                   | <b>100 %</b> |

|                                                   |      |
|---------------------------------------------------|------|
| Boligafgift i % af samlede ejendomsindtægter..... | 94 % |
|---------------------------------------------------|------|

| Udvikling i hovedtal                            | 2024 | 2023 | 2022 | 2021 | 2020 |
|-------------------------------------------------|------|------|------|------|------|
| <b>Udviklingen i boligafgift og andelskrone</b> |      |      |      |      |      |
| Boligafgift (2018 = index 100).....             | 78   | 78   | 78   | 78   | 79   |
| Antal resterende lejelejligheder.....           | 1    | 1    | 1    | 1    | 1    |
| Vedtaget andelskrone.....                       |      | 1,44 | 1,38 | 1,35 | 1,27 |

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Marinaen III for 2024 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i 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.

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.

### 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), samt renter af bankgæld.

### 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.

### 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.



## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### 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.

Andre materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af den skønnede restværdi efter afsluttet brugstid. Fibernet afskrives ikke, idet der ikke forventes værdiforringelse på aktivet.

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.

### Tilgodehavender

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

### Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger består af kassebeholdning og indestående i bank.

### Egenkapital

Under foreningens egenkapital indregnes medlemmers andelsindskud.

"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). 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.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### Skyldig skat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

Den skat, der forfalder, når og hvis foreningens skattepligt ophører ved salg af det andelsbevis, der vedrører den sidste udlejede lejlighed, er ikke afsat i årsregnskabet, men er oplyst i noterne. Skatten forventes ikke at blive aktuel, da foreningen har vedtaget, at de altid skal have udlejning.

### 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.

### Periodeafgrænsningsposter, passiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under passiver omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

## 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 17, 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 18. Beregningen af andelskronens værdi foretages i overensstemmelse med § 5 stk. 2 i andelsboligloven samt foreningens vedtægter § 14.

Vedtægterne bestemmer desuden i § 14A, 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

|                                                |      | Er ikke underlagt revision |                       |                         |
|------------------------------------------------|------|----------------------------|-----------------------|-------------------------|
|                                                | Note | Regnskab<br>2024<br>kr.    | Budget<br>2024<br>kr. | Regnskab<br>2023<br>kr. |
| Boligafgift.....                               |      | 1.599.997                  | 1.600.000             | 1.599.995               |
| Lejeindtægter.....                             |      | 88.968                     | 89.000                | 88.968                  |
| Øvrige indtægter.....                          |      | 6.100                      | 5.000                 | 10.800                  |
| <b>INDTÆGTER.....</b>                          |      | <b>1.695.065</b>           | <b>1.694.000</b>      | <b>1.699.763</b>        |
| Ejendomsskat og forsikringer.....              | 1    | -161.075                   | -145.000              | -139.552                |
| Forbrugsafgifter.....                          | 2    | -12.501                    | -20.000               | -19.843                 |
| Renholdelse.....                               | 3    | -20.212                    | -21.700               | -20.595                 |
| Vedligeholdelse, løbende.....                  | 4    | -122.266                   | -185.000              | -251.385                |
| Administrationsomkostninger.....               | 5    | -53.782                    | -52.700               | -55.626                 |
| Øvrige foreningsomkostninger.....              | 6    | -3.250                     | -29.300               | 0                       |
| <b>OMKOSTNINGER.....</b>                       |      | <b>-373.086</b>            | <b>-453.700</b>       | <b>-487.001</b>         |
| <b>RESULTAT FØR FINANSIELLE POSTER.....</b>    |      | <b>1.321.979</b>           | <b>1.240.300</b>      | <b>1.212.762</b>        |
| Andre finansielle indtægter.....               |      | 2.499                      | 0                     | 0                       |
| Andre finansielle omkostninger.....            | 7    | -629.131                   | -575.597              | -446.405                |
| <b>Finansielle poster.....</b>                 |      | <b>-626.632</b>            | <b>-575.597</b>       | <b>-446.405</b>         |
| <b>RESULTAT FØR SKAT.....</b>                  |      | <b>695.347</b>             | <b>664.703</b>        | <b>766.357</b>          |
| Skat af årets resultat.....                    | 8    | -11.994                    | -16.000               | -12.328                 |
| <b>ÅRETS RESULTAT.....</b>                     |      | <b>683.353</b>             | <b>648.703</b>        | <b>754.029</b>          |
| <b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>         |      |                            |                       |                         |
| Reserveret til vedligeholdelse af ejendom..... |      | 110.000                    | 110.000               | 100.000                 |
| Overført restandel af årets resultat.....      |      | 573.353                    | 538.703               | 654.029                 |
| <b>DISPONERET I ALT.....</b>                   |      | <b>683.353</b>             | <b>648.703</b>        | <b>754.029</b>          |
| <b>LIKVIDITETSRESULTAT</b>                     |      |                            |                       |                         |
| Årets resultat.....                            |      | 683.353                    | 648.703               | 754.029                 |
| Afdrag på prioritetsgæld.....                  |      | -628.856                   | -628.856              | -622.607                |
| <b>LIKVIDITETSRESULTAT.....</b>                |      | <b>54.497</b>              | <b>19.847</b>         | <b>131.422</b>          |

# BALANCE 31. DECEMBER

| AKTIVER                              | Note     | 2024<br>kr.       | 2023<br>kr.       |
|--------------------------------------|----------|-------------------|-------------------|
| Grunde og bygninger.....             |          | 55.426.423        | 55.426.423        |
| NVE Fibernet.....                    |          | 51.870            | 51.870            |
| <b>Materielle anlægsaktiver.....</b> | <b>9</b> | <b>55.478.293</b> | <b>55.478.293</b> |
| <b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>            |          | <b>55.478.293</b> | <b>55.478.293</b> |
| Periodeafgrænsningsposter.....       |          | 12.816            | 6.765             |
| <b>Tilgodehavender.....</b>          |          | <b>12.816</b>     | <b>6.765</b>      |
| Likvide beholdninger.....            | 10       | 25.617.361        | 2.137.856         |
| <b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>        |          | <b>25.630.177</b> | <b>2.144.621</b>  |
| <b>AKTIVER.....</b>                  |          | <b>81.108.470</b> | <b>57.622.914</b> |

## BALANCE 31. DECEMBER

| PASSIVER                                                         | Note | 2024<br>kr.       | 2023<br>kr.       |
|------------------------------------------------------------------|------|-------------------|-------------------|
| Andelsindskud.....                                               |      | 11.356.769        | 11.356.769        |
| Overført resultat.....                                           |      | 5.871.859         | 5.298.506         |
| <b>EGENKAPITAL FØR ANDRE RESERVER.....</b>                       |      | <b>17.228.628</b> | <b>16.655.275</b> |
| Reserveret til vedligeholdelse af ejendom.....                   |      | 932.850           | 822.850           |
| Andre reserver (jf. forslag til generalforsamlingsbeslutning)..< |      | 932.850           | 822.850           |
| <b>ANDRE RESERVER.....</b>                                       |      | <b>932.850</b>    | <b>822.850</b>    |
| <b>EGENKAPITAL.....</b>                                          |      | <b>18.161.478</b> | <b>17.478.125</b> |
| Prioritetsgæld.....                                              | 11   | 62.232.309        | 38.857.050        |
| Deposita og forudbetalt leje.....                                |      | 24.472            | 24.472            |
| <b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b>                      |      | <b>62.256.781</b> | <b>38.881.522</b> |
| Prioritetsgæld.....                                              | 11   | 635.169           | 628.856           |
| Gæld til pengeinstitutter.....                                   | 12   | 1.830             | 0                 |
| Mellemregning andelshavere ved salg.....                         |      | 0                 | 527.340           |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser.....                    |      | 0                 | 43.750            |
| Selskabsskat.....                                                |      | 7.994             | 23.008            |
| Anden gæld.....                                                  | 13   | 23.017            | 23.094            |
| Periodeafgrænsningsposter.....                                   | 14   | 22.201            | 17.219            |
| <b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>                      |      | <b>690.211</b>    | <b>1.263.267</b>  |
| <b>GÆLDSFORPLIGTELSE.....</b>                                    |      | <b>62.946.992</b> | <b>40.144.789</b> |
| <b>PASSIVER.....</b>                                             |      | <b>81.108.470</b> | <b>57.622.914</b> |
| <br>Eventualposter mv.                                           | 15   |                   |                   |
| Pantsætninger og sikkerhedsstillelser                            | 16   |                   |                   |
| Nøgleoplysninger                                                 | 17   |                   |                   |
| Andelsværdiberegning                                             | 18   |                   |                   |

# EGENKAPITALOPGØRELSE 31. DECEMBER

| EGENKAPITAL                                      | 2024<br>kr.       | 2023<br>kr.       |
|--------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Andelsindskud</b>                             |                   |                   |
| Primo.....                                       | 11.356.769        | 11.356.769        |
|                                                  | <b>11.356.769</b> | <b>11.356.769</b> |
| <b>Overført resultat mv.</b>                     |                   |                   |
| Primo.....                                       | 5.298.506         | 4.644.477         |
| Rest af årets resultat.....                      | 573.353           | 654.029           |
|                                                  | <b>5.871.859</b>  | <b>5.298.506</b>  |
| <b>EGENKAPITAL FØR ANDRE RESERVER.....</b>       | <b>17.228.628</b> | <b>16.655.275</b> |
| <b>Reserveret til vedligeholdelse af ejendom</b> |                   |                   |
| Primo.....                                       | 822.850           | 722.850           |
| Henlagt af årets overskud.....                   | 110.000           | 100.000           |
|                                                  | <b>932.850</b>    | <b>822.850</b>    |
| <b>Andre reserver (ikke bunden).....</b>         | <b>932.850</b>    | <b>822.850</b>    |
| <b>ANDRE RESERVER.....</b>                       | <b>932.850</b>    | <b>822.850</b>    |
| <b>EGENKAPITAL.....</b>                          | <b>18.161.478</b> | <b>17.478.125</b> |

## NOTER

|                                       | Er ikke underlagt<br>revision |                       |                         |          |
|---------------------------------------|-------------------------------|-----------------------|-------------------------|----------|
|                                       | Regnskab<br>2024<br>kr.       | Budget<br>2024<br>kr. | Regnskab<br>2023<br>kr. | Note     |
| <b>Ejendomsskat og forsikringer</b>   |                               |                       |                         | <b>1</b> |
| Ejendomsskat.....                     | 114.590                       | 120.000               | 113.097                 |          |
| Bygningsforsikring.....               | 45.215                        | 25.000                | 26.455                  |          |
| Bestyrelsesansvarsforsikring.....     | 1.270                         | 0                     | 0                       |          |
|                                       | <b>161.075</b>                | <b>145.000</b>        | <b>139.552</b>          |          |
| <b>Forbrugsafgifter</b>               |                               |                       |                         | <b>2</b> |
| Elforbrug, fællesarealer.....         | 12.501                        | 20.000                | 19.843                  |          |
|                                       | <b>12.501</b>                 | <b>20.000</b>         | <b>19.843</b>           |          |
| <b>Renholdelse</b>                    |                               |                       |                         | <b>3</b> |
| Vejlaug.....                          | 7.228                         | 5.200                 | 4.428                   |          |
| Snerydning, grus og saltning.....     | 12.984                        | 16.500                | 16.167                  |          |
|                                       | <b>20.212</b>                 | <b>21.700</b>         | <b>20.595</b>           |          |
| <b>Vedligeholdelse, løbende</b>       |                               |                       |                         | <b>4</b> |
| Tømrer og snedker.....                | 0                             | 0                     | 32.500                  |          |
| Maler.....                            | 0                             | 0                     | 102.500                 |          |
| Tag på skure.....                     | 0                             | 0                     | 48.125                  |          |
| Gartner.....                          | 54.625                        | 65.000                | 54.569                  |          |
| Diverse vedligeholdelse.....          | 67.641                        | 120.000               | 13.691                  |          |
|                                       | <b>122.266</b>                | <b>185.000</b>        | <b>251.385</b>          |          |
| <b>Administrationsomkostninger</b>    |                               |                       |                         | <b>5</b> |
| Revision.....                         | 20.750                        | 20.000                | 20.000                  |          |
| Revision vedrørende tidligere år..... | 0                             | 0                     | 2.125                   |          |
| Kontingenter/abonnementer.....        | 6.986                         | 8.000                 | 7.902                   |          |
| Kontorartikler mv.....                | 370                           | 1.500                 | 0                       |          |
| Telefon og internet.....              | 6.000                         | 4.800                 | 4.500                   |          |
| Diverse udgifter/øredifferencer.....  | 0                             | 0                     | 1.740                   |          |
| Hjemmeside mv.....                    | 1.511                         | 1.500                 | 0                       |          |
| Bestyrelseshonorar.....               | 10.000                        | 8.400                 | 7.350                   |          |
| Generalforsamling.....                | 8.165                         | 8.500                 | 5.009                   |          |
| Diverse omkostninger.....             | 0                             | 0                     | 7.000                   |          |
|                                       | <b>53.782</b>                 | <b>52.700</b>         | <b>55.626</b>           |          |
| <b>Øvrige foreningsomkostninger</b>   |                               |                       |                         | <b>6</b> |
| Handelsværdiurdering.....             | 0                             | 25.000                | 0                       |          |
| Drift, hjertestarter.....             | 3.250                         | 4.300                 | 0                       |          |
|                                       | <b>3.250</b>                  | <b>29.300</b>         | <b>0</b>                |          |

## NOTER

|                                                                                                                        | Er ikke underlagt<br>revision |                        |                         |           |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------|------------------------|-------------------------|-----------|
|                                                                                                                        | Regnskab<br>2024<br>kr.       | Budget<br>2024<br>kr.  | Regnskab<br>2023<br>kr. | Note      |
| <b>Andre finansielle omkostninger</b>                                                                                  |                               |                        |                         | <b>7</b>  |
| Renteomkostninger bank.....                                                                                            | 798                           | 0                      | 198                     |           |
| Prioritetsrenter.....                                                                                                  | 575.597                       | 575.597                | 435.883                 |           |
| Låneomkostninger.....                                                                                                  | 41.130                        | 0                      | 0                       |           |
| Amortisering af kurstab på obligationslån.....                                                                         | 10.428                        | 0                      | 10.324                  |           |
| Diverse renteomkostninger.....                                                                                         | 1.178                         | 0                      | 0                       |           |
|                                                                                                                        | <b>629.131</b>                | <b>575.597</b>         | <b>446.405</b>          |           |
| <b>Skat af årets resultat</b>                                                                                          |                               |                        |                         | <b>8</b>  |
| Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst..                                                                       | 11.994                        | 16.000                 | 12.328                  |           |
|                                                                                                                        | <b>11.994</b>                 | <b>16.000</b>          | <b>12.328</b>           |           |
| <b>Materielle anlægsaktiver</b>                                                                                        |                               |                        |                         | <b>9</b>  |
|                                                                                                                        |                               | Grunde og<br>bygninger | NVE Fibernet            |           |
| Kostpris 1. januar 2024.....                                                                                           |                               | 55.426.423             | 51.870                  |           |
| Kostpris 31. december 2024.....                                                                                        |                               | <b>55.426.423</b>      | <b>51.870</b>           |           |
| Regnskabsmæssig værdi 31. december 2024.....                                                                           |                               | <b>55.426.423</b>      | <b>51.870</b>           |           |
| Ejendommen er indregnet til anskaffelsessum. Den offentlige ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2020 udgør 36.000.000 kr. |                               |                        |                         |           |
| <b>Likvide beholdninger</b>                                                                                            |                               |                        |                         | <b>10</b> |
| Sparekassen Kronjylland, erhvervskonto.....                                                                            |                               | 470.475                | 424.330                 |           |
| Sparekassen Kronjylland, vedligeholdelse.....                                                                          |                               | 1.186.186              | 1.186.186               |           |
| Sparekassen Kronjylland, vedligeholdelse.....                                                                          |                               | 0                      | 527.340                 |           |
| Omprioriteringskonto.....                                                                                              |                               | 23.960.700             | 0                       |           |
|                                                                                                                        |                               | <b>25.617.361</b>      | <b>2.137.856</b>        |           |



## NOTER

|                                                                                                                                                                                                                                                                        |                     |                  |                        |                     |                    |                     | Note      |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|------------------|------------------------|---------------------|--------------------|---------------------|-----------|
| <b>Prioritetsgæld</b>                                                                                                                                                                                                                                                  |                     |                  |                        |                     |                    |                     | <b>11</b> |
|                                                                                                                                                                                                                                                                        | Restløbetid<br>i år | Afdrag<br>i året | Amortiseret<br>kurstab | Renter<br>og bidrag | Restgæld<br>ultimo | Kursværdi<br>ultimo |           |
| DLR Kredit.....                                                                                                                                                                                                                                                        | 25                  | 0                | -16.080                | 265.897             | 21.338.920         | 21.585.526          |           |
| DLR Kredit.....                                                                                                                                                                                                                                                        | 25                  | 628.856          | -295.572               | 309.700             | 17.528.558         | 14.687.083          |           |
| DLR Kredit opr.                                                                                                                                                                                                                                                        |                     |                  |                        |                     |                    |                     |           |
| 24.000.000.....                                                                                                                                                                                                                                                        | 30                  | 0                | 0                      | 0                   | 24.000.000         | 24.050.729          |           |
|                                                                                                                                                                                                                                                                        |                     | <b>628.856</b>   | <b>-311.652</b>        | <b>575.597</b>      | <b>62.867.478</b>  | <b>60.323.338</b>   |           |
| Amortiseret kurstab primo                                                                                                                                                                                                                                              |                     |                  | 322.080                |                     |                    |                     |           |
| Omkostningsført i året                                                                                                                                                                                                                                                 |                     |                  | 10.428                 |                     |                    |                     |           |
| Amortiseret kurstab ultimo                                                                                                                                                                                                                                             |                     |                  | 311.652                |                     |                    |                     |           |
|                                                                                                                                                                                                                                                                        |                     |                  |                        |                     | <b>2024</b>        | <b>2023</b>         |           |
|                                                                                                                                                                                                                                                                        |                     |                  |                        |                     | kr.                | kr.                 |           |
| Specifikation af prioritetsgæld i balancen:                                                                                                                                                                                                                            |                     |                  |                        |                     |                    |                     |           |
| Kort del af gæld (under 1 år).....                                                                                                                                                                                                                                     |                     |                  |                        | 635.169             | 628.856            |                     |           |
| Lang del af gæld (mere end 1 år).....                                                                                                                                                                                                                                  |                     |                  |                        | 62.232.309          | 38.857.050         |                     |           |
|                                                                                                                                                                                                                                                                        |                     |                  |                        | <b>62.867.478</b>   | <b>39.485.906</b>  |                     |           |
| Restgæld efter 5 år, afrundet.....                                                                                                                                                                                                                                     |                     |                  |                        | 24.000.000          | 36.599.945         |                     |           |
| <b>Informationer om indregnede lån</b>                                                                                                                                                                                                                                 |                     |                  |                        |                     |                    |                     |           |
| DLR Kredit lån 21 1% obligationslån 30 år udløb 2050 - DLR Kredit lån 61 Rentetilpasningslån F5<br>rente -0,1617 pct. rentetilpasning 1. okt. 2024, afdragsfrihed indtil 1. okt. 2029.<br>Der er optaget et nyt DLR Kredit lån opr. TDKK 24.000 pr. 31. december 2024. |                     |                  |                        |                     |                    |                     |           |
| <b>Gæld til pengeinstitutter</b>                                                                                                                                                                                                                                       |                     |                  |                        |                     |                    |                     | <b>12</b> |
| Omprioriteringskonto.....                                                                                                                                                                                                                                              |                     |                  |                        | 1.830               | 0                  |                     |           |
|                                                                                                                                                                                                                                                                        |                     |                  |                        | <b>1.830</b>        | <b>0</b>           |                     |           |
| <b>Anden gæld</b>                                                                                                                                                                                                                                                      |                     |                  |                        |                     |                    |                     | <b>13</b> |
| Skyldig el.....                                                                                                                                                                                                                                                        |                     |                  |                        | 3.000               | 3.000              |                     |           |
| Skattekonto.....                                                                                                                                                                                                                                                       |                     |                  |                        | 17                  | 0                  |                     |           |
| Skyldig revision.....                                                                                                                                                                                                                                                  |                     |                  |                        | 20.000              | 20.000             |                     |           |
| Skyldige renter.....                                                                                                                                                                                                                                                   |                     |                  |                        | 0                   | 94                 |                     |           |
|                                                                                                                                                                                                                                                                        |                     |                  |                        | <b>23.017</b>       | <b>23.094</b>      |                     |           |
| <b>Periodeafgrænsningsposter</b>                                                                                                                                                                                                                                       |                     |                  |                        |                     |                    |                     | <b>14</b> |
| Forudbetalt boligafgift og leje.....                                                                                                                                                                                                                                   |                     |                  |                        | 22.201              | 17.219             |                     |           |
|                                                                                                                                                                                                                                                                        |                     |                  |                        | <b>22.201</b>       | <b>17.219</b>      |                     |           |

## NOTER

### Note

#### Eventualposter mv.

15

##### Eventualforpligtelser

Andelsboligforeninger skal beskattes efter ejendomsavancebeskatningsloven, når der sker overgang af foreningens sidste lejemål fra erhvervsmæssig anvendelse (udlejet lejlighed) til skattefri anvendelse (andelslejlighed). Skattepligten omfatter den del af ejendomsavancen, som forholdsmæssigt kan henføres til de udlejede lejligheder, der er overgået i perioden fra foreningens stiftelse til udgangen af det indkomstår, hvori det sidste lejemål skifter status. Dette kan således udgøre et væsentligt skattetilsvær, som ikke fremgår af årsregnskabets balance og derved ikke er indregnet i beregningen af andelenes værdi, idet foreningen ikke har til hensigt at afhænde den sidste ledige lejelejlighed.

#### Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

16

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 66.353 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2024 udgør 55.426 tkr.

## Nøgleoplysninger

## 1. GRUNDLÆGGENDE OPLYSNINGER OM ANDELSBOLIGFORENINGEN

|    |                                     | 31-12-2024                     | 31-12-2023               | 31-12-2022               |
|----|-------------------------------------|--------------------------------|--------------------------|--------------------------|
|    |                                     | Antal BBR Areal m <sup>2</sup> | BBR Areal m <sup>2</sup> | BBR Areal m <sup>2</sup> |
| B1 | Andelsboliger                       | 25                             | 2.250                    | 2.250                    |
| B2 | Erhvervsandele                      | 0                              | 0                        | 0                        |
| B3 | Boliglejemål                        | 1                              | 81                       | 81                       |
| B4 | Erhvervslejemål                     | 0                              | 0                        | 0                        |
| B5 | Øvrige lejemål, kældre, garager mv. | 0                              | 0                        | 0                        |
| B6 | <b>I alt</b>                        | <b>26</b>                      | <b>2.331</b>             | <b>2.331</b>             |

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

|    |                          |      |
|----|--------------------------|------|
| D1 | Foreningens stiftelsesår | 2007 |
| D2 | Ejendommens opførelsesår | 2007 |

|    |                                                                                                                                                                                                                                                                | Ja | Nej                                 |
|----|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|-------------------------------------|
| E1 | Hæfter andelshaverne for mere end deres indskud?                                                                                                                                                                                                               |    | <input checked="" type="checkbox"/> |
| E2 | 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 kassekredit i pengeinstitut, hvilket ikke er aktuelt for tiden. |    |                                     |

|     | Sæt kryds                                                | Anskaffelsesprisen                  | Valuarvurdering                     | 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 <sup>2</sup>         |                     |
| F2  | Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip     | 55.478.293                          | 23.800                              |                     |
| F3  | Generalforsamlingsbestemte reserver                      | 932.850                             | 400                                 |                     |
|     |                                                          |                                     | %                                   |                     |
| F4  | Reserver i procent af ejendomsværdi                      |                                     | 2                                   |                     |

## NOTER

Note

17

### Nøgleoplysninger (fortsat)

|                                                                                                                                                                  | 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 <sup>2</sup> pr. år |
|--------------------------|-------------------------------------------|
| H1 Boligafgift           | 711                                       |
| H2 Erhvervslejeindtægter | 0                                         |
| H3 Boliglejeindtægter    | 40                                        |

|                                                          | 2022<br>kr. pr. m <sup>2</sup> | 2023<br>kr. pr. m <sup>2</sup> | 2024<br>kr. pr. m <sup>2</sup> |
|----------------------------------------------------------|--------------------------------|--------------------------------|--------------------------------|
| J Årets resultat pr. andels-m <sup>2</sup> (sidste 3 år) | 200                            | 335                            | 304                            |

|                             | Gns. kr. pr. andels-m <sup>2</sup> |
|-----------------------------|------------------------------------|
| K1 Andelsværdi              | 7.519                              |
| K2 Gæld - omsætningsaktiver | 16.585                             |
| K3 Teknisk andelsværdi      | 24.104                             |

### 3. BYGGETEKNIK OG VEDLIGEHOLDELSE

|                                                | 2022<br>kr. pr. m <sup>2</sup> | 2023<br>kr. pr. m <sup>2</sup> | 2024<br>kr. pr. m <sup>2</sup> |
|------------------------------------------------|--------------------------------|--------------------------------|--------------------------------|
| M1 Vedligeholdelse, løbende                    | 212                            | 108                            | 52                             |
| M2 Vedligeholdelse, genopretning og renovering | 0                              | 0                              | 0                              |
| M3 Vedligeholdelse i alt                       | 212                            | 108                            | 52                             |

### 4. FINANSIELLE FORHOLD

|   |                                                                                  |       |
|---|----------------------------------------------------------------------------------|-------|
| P | Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi) | -14 % |
|---|----------------------------------------------------------------------------------|-------|

|                                                        | 2022<br>kr. pr. m <sup>2</sup> | 2023<br>kr. pr. m <sup>2</sup> | 2024<br>kr. pr. m <sup>2</sup> |
|--------------------------------------------------------|--------------------------------|--------------------------------|--------------------------------|
| R Årets afdrag pr. andels-m <sup>2</sup> (sidste 3 år) | 274                            | 277                            | 279                            |

## NOTER

### Note

#### Andelsværdiberegning

18

I henhold til andelsboligloven § 5, stk. 2 skal vi oplyse, at foreningens formue før andre reserver på grundlag af de bogførte værdier udgør kr. 17.228.628.

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 9).....    | 55.478.293   |
| 2. Handelsværdi som udlejningsejendom..... | Ej foretaget |
| 3. Kontantejendomsværdi.....               | 36.000.000   |

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

|                                                               |                   |                   |
|---------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Bogført egenkapital før andre reserver 31. december 2024..... |                   | 17.228.628        |
| Anskaffelsesprisen.....                                       | 55.478.293        |                   |
| - Bogført værdi af ejendom.....                               | <u>55.478.293</u> | 0                 |
| Tilbageført amortiseret kurstab obligationslån..              | <u>-311.652</u>   | -311.652          |
| Foreningens formue pr. 31. december 2024.....                 |                   | <b>16.916.976</b> |
|                                                               | <u>16.916.976</u> |                   |
| Andelsværdi pr. andelskrone.....                              | 11.356.769        | 1,4896            |

Bestyrelsen indstiller, at andelskronen udgør kr. 1,4896.

Bestyrelsen indstiller, af hensyn til fremtidige vedligeholdelsesarbejder, den foretagne opskrivning af ejendommen samt kursudviklingen på prioritetsgælden, at andelskronen sættes til 1,4896, svarende til 7.518,66 pr. m<sup>2</sup>.

## NOTER

## Note

Fordelingen af andelsværdien på typer af andele:

|              | Indskud i alt (kr.) | Andelsværdi inkl.<br>indskud (kr.) |
|--------------|---------------------|------------------------------------|
| Nr. 37 ..... | 512.339             | 763.177                            |
| Nr. 38 ..... | 466.138             | 694.356                            |
| Nr. 39 ..... | 491.805             | 732.590                            |
| Nr. 40 ..... | 409.671             | 610.244                            |
| Nr. 41 ..... | 414.804             | 617.890                            |
| Nr. 42 ..... | 443.551             | 660.711                            |
| Nr. 43 ..... | 414.804             | 617.890                            |
| Nr. 44 ..... | 491.805             | 732.590                            |
| Nr. 45 ..... | 414.804             | 617.890                            |
| Nr. 46 ..... | 450.738             | 671.417                            |
| Nr. 47 ..... | 414.804             | 617.890                            |
| Nr. 48 ..... | 471.271             | 702.002                            |
| Nr. 50 ..... | 380.924             | 567.422                            |
| Nr. 52 ..... | 380.924             | 567.422                            |
| Nr. 54 ..... | 409.671             | 610.244                            |
| Nr. 56 ..... | 409.671             | 610.244                            |
| Nr. 58 ..... | 378.871             | 564.364                            |
| Nr. 60 ..... | 378.871             | 564.364                            |
| Nr. 62 ..... | 471.271             | 702.002                            |
| Nr. 64 ..... | 471.271             | 702.002                            |
| Nr. 66 ..... | 466.138             | 694.356                            |
| Nr. 68 ..... | 409.671             | 610.244                            |
| Nr. 70 ..... | 450.738             | 671.417                            |
| Nr. 72 ..... | 409.671             | 610.244                            |
| Nr. 74 ..... | 450.738             | 671.417                            |
| Nr. 76 ..... | 491.805             | 732.590                            |
|              | <b>11.356.769</b>   | <b>16.916.976</b>                  |

---

This document has been digitally signed and sealed using Capego SmartSign in accordance with the EU regulation known as eIDAS. The signatures within this original file carry legal validity and are binding in all EU states.

**Important:** Please refrain from making any changes to this file as it may impact its integrity.



---

All the original signatures incorporated in this document file strictly adhere to the provisions set forth by the European eIDAS regulation. They have been constructed in accordance with the PAdES (PDF Advanced Electronic Signatures) standard, as stipulated by the technical regulations specified in ETSI (European Telecommunications Standards Institute) 319 142. The signatures have been securely encoded within this document file, and the subsequent page(s) provide a visual representation of the encoded signatures.

These signatures hold legal weight and are enforceable in all EU states as regulated by eIDAS.

Read more:

<https://www.wolterskluwer.com/da-dk/solutions/capego-dk/smartsign/trust-center>

