

Andelsboligforeningen Centrum/Toldboden
Skolegade 47, A-D, Toldboden 26, D-F
8600 Silkeborg

Årsrapport 2024

CVR-nr. 29 90 00 00

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på foreningens ordinære generalforsamling
den / 2025

Dirigent

Indholdsfortegnelse

	side
Bestyrelsens påtegning	2
Revisionspåtegning	3 - 4
Foreningsoplysninger	5
Anvendt regnskabspraksis	6 - 7
Resultatopgørelse	8
Balance, aktiver	9
Balance, passiver	10
Egenkapitalopgørelse	11
Noter	12 - 18

På næste side kan man finde de forskellige oplysninger om foreningen.



Bestyrelsens påtegning

Undertegnede har aflagt årsrapport for 2024 for Andelsboligforeningen Centrum/Toldboden.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, andelsboligforeningsloven og 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.

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, der væsentligt vil kunne påvirke vurderingen af foreningens finansielle stilling.

Vi indstiller årsrapporten til generalforsamlingens godkendelse.

Silkeborg, den 6. marts 2025

Bestyrelse:

Ulla Christensen
formand

Bente Knudsen
sekretær

Inge-Lise Madsen
kasserer

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til medlemmerne i Andelsboligforeningen Centrum/Toldboden

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Centrum/Toldboden for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven, andelsboligforeningsloven 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, andelsboligforeningsloven 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 internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Fremhævelse af forhold vedrørende revisionen

Årsregnskabet indeholder i overensstemmelse med sædvanlig praksis for andelsboligforeninger budgettal for resultatopgørelse. Budgettallene, som fremgår i en særskilt kolonne, har ikke været underlagt revision.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligforeningsloven 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.

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 beslut-

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

ninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

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

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejl information 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, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om andelsboligforeningens evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at andelsboligforeningen ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

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

Silkeborg, den 6. marts 2025

AKTIV REVISION Silkeborg
Registreret Revisionsanpartsselskab
CVR-nr. 14 78 81 07

Finn Hønholt Christensen

registreret revisor

mne-nr. 2903

Side 4



Foreningsoplysninger

Foreningen	Andelsboligforeningen Centrum/Toldboden Skolegade 47, A-D, Toldboden 26, D-F 8600 Silkeborg
CVR-nr.	29 90 00 00
Stiftelsesdato	1. januar 1993
Regnskabsår	1/1 2024 - 31/12 2024
Bestyrelse	Ulla Christensen Inge-Lise Madsen Bente Knudsen
Revisor	AKTIV REVISION Silkeborg Registreret Revisionsanpartsselskab Navervej 1 8600 Silkeborg CVR-nr. 14 78 81 07
Pengeinstitut	Arbejdernes Landsbank Mimersgade 49 2200 København N

Determined by kumantibnabde D1x774P2X0PRTATTKN4KNDAFG4F129IG-BZKGB

Årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven bestemmelser for klasse A-virksomheder, andelsboligforeningsloven samt foreningens vedtægter og er aflagt i danske kroner. Anvendt regnskabspraksis er den samme som sidste år. Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Endvidere indregnes omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger og nedskrivninger. Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde foreningen, og aktivets værdi kan måles pålideligt. Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske ressourcer vil fragå foreningen, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt. Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles som beskrevet nedenfor.

Resultatopgørelse, balance og noter er opstillet, så de bedst viser foreningens aktivitet i det forløbne år og foreningens specielle behov i øvrigt.

Boligafgift fra andelshavere indregnes i resultatopgørelsen i den periode, indtægterne vedrører, uanset betalingstidspunktet.

Omkostninger vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger og realiserede kursgevinster og -tab vedrørende gæld.

Under resultatdisponering indgår bestyrelsens forslag til disponering af regnskabsperiodens resultat, herunder eventuelle forslag om overførsel til ”Andre reserver”, til dækning af fremtidige vedligeholdelse. Resultatdisponeringen er alene specificeret af hensyn til at kunne vurdere, hvorvidt den opkrævede boligafgift er tilstrækkelig til at dække betalte prioritetsafdrag.

Foreningens ejendom værdiansættes til dagsværdi på balancedagen. Opskrivninger til dagsværdi føres direkte på foreningens egenkapital på en særskilt opskrivningsreserve.

Opskrivninger tilbageføres i det omfang, dagsværdien falder. I tilfælde hvor dagsværdien er lavere end den historiske kostpris, nedskrives ejendommen til denne lavere værdi. Den del af nedskrivningen, der ikke kan rummes i opskrivningshenlæggelsen, indregnes i resultatopgørelsen.

Der afskrives ikke på foreningens ejendom.

Likvide beholdninger måles til nominel værdi, og omfatter kontant indestående i pengeinstitut.

Anvendt regnskabspraksis

Egenkapital

Egenkapitalen omfatter boligindskud og en række øvrige egenkapitalposter, der kan være lovbestemte eller fastsat i vedtægterne.

Under andre reserver indregnes beløb reserveret til fremtidig vedligeholdelse samt reservation til imødegåelse af værdiforringelse af foreningens ejendom m.v. i overensstemmelse med generalforsamlingsbeslutning. I henhold til vedtægternes § 32.4 indgår de reservede beløb ikke i beregningen af andelsværdien.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket almindeligvis svarer til nominel værdi.

Øvrige noter

Nøgleoplysninger

Nøgleoplysningerne, der fremgår af noterne er opgjort i henhold til bekendtgørelse om oplysningspligt ved salg af andelsboliger m.v.

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

Andelskronen

Bestyrelsen forslag til andelsværdi fremgår af note 8. Andelsværdien opgøres i henhold til andelsforeningsloven samt vedtægternes § 14.

Ved opgørelsen af andelsværdien skal der foretages en række justeringer af de beløb, der fremgår af årsregnskabs balance. Justeringen skyldes, at andelsværdien skal opgøres efter reglerne i andelsboligloven og foreningens vedtægter, mens årsregnskabs balance og resultatopgørelse skal opgøres efter reglerne i årsregnskabsloven.

Andelskronen opgøres med udgangspunkt i lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber § 5, stk. 2, litra b.

Resultatopgørelse for 1/1 2024 - 31/12 2024

			Budget urevideret
	<u>2024</u>	<u>2023</u>	<u>2025</u>
Note		1.000 kr.	1.000 kr.
Indtægter			
Boligaft andelshavere	587.880	588	588
Indtægter fra salg af andele	5.000	5	0
Indtægter i alt	592.880	593	588
Omkostninger			
Ejendomsskat	60.500	59	66
Renovation	27.036	27	28
Ejendomsforsikring	18.267	17	18
El	7.606	6	8
Techem	17.524	18	8
1 Vedligeholdelse	69.491	53	150
2 Administrationsomkostninger	33.677	24	25
Omkostninger i alt	234.101	204	303
Resultat før renter	358.779	389	285
Finansielle indtægter	1.151	0	0
3 Finansielle udgifter	107.955	112	104
Årets resultat	251.975	277	181
Resultatdisponering:			
Betalt afdrag gæld	232.491	230	235
Forslag til årets overførsel til andre reserver	36.000	36	0
Overført resultat	-16.516	11	-54
Disponeret i alt	251.975	277	181

Balance den 31. december 2024

A K T I V E R

Note		<u>31/12 2024</u>	<u>31/12 2023</u> 1.000 kr.
	Anlægsaktiver		
4	Grunde og bygninger	<u>13.785.000</u>	<u>13.785</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>13.785.000</u>	<u>13.785</u>
	Omsætningsaktiver		
	Likvide beholdninger		
	Arbejdernes Landsbank	<u>1.022.185</u>	<u>398</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>1.022.185</u>	<u>398</u>
	<u>Aktiver i alt</u>	<u><u>14.807.185</u></u>	<u><u>14.183</u></u>

På næste side kan man se de forskellige aktiver og deres værdi.

Balance den 31. december 2024

P A S S I V E R

<u>Note</u>	<u>31/12 2024</u>	<u>31/12 2023</u>
		1.000 kr.
Egenkapital		
Boligindskud	2.110.998	2.111
Reserve for opskrivning af ejendommen	4.868.069	4.868
Overført resultat m.v.	-386.777	-748
	6.592.290	6.231
Andre reserver		
Reserve til senere vedligeholdelse af ejendom	418.303	382
Reserve til imødegåelse af kurstab på lån	555.000	700
Andre reserver i alt	973.303	1.082
Egenkapital i alt	7.565.593	7.313
 Gældsforpligtelser		
Langfristede gældsforpligtelser		
5 Prioritetsgæld	6.614.823	6.847
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	-235.168	-232
Langfristede gældsforpligtelser i alt	6.379.655	6.615
Kortfristede gældsforpligtelser		
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	235.168	232
Skyldig afregning handel	589.868	0
Skyldig Silkeborg Forsyning	5.445	0
6 Anden gæld	31.456	23
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	861.937	255
Gældsforpligtelser i alt	7.241.592	6.870
 <u>Passiver i alt</u>	<u>14.807.185</u>	<u>14.183</u>
7 Pantsætninger og eventualforpligtelser		
8 Andelenes værdi		
9 Fastholdelse af vurdering		
10 Nøgleoplysninger		

På næste side kan man se de enkelte oplysninger om de enkelte aktiver og passiver



Egenkapitalopgørelse

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
		1.000 kr.
Boligindskud		
Bolig, 65,65 kvm, 2 stk.	277.804	278
Bolig, 83,25 kvm, 3 stk.	531.399	531
Bolig, 86,00 kvm, 6 stk.	1.101.198	1.101
Bolig, 95,80 kvm, 1 stk.	200.597	201
	<u>2.110.998</u>	<u>2.111</u>
Reserve for opskrivning af ejendommen		
Saldo primo	4.868.069	4.868
Årets regulering formueværdi	0	0
	<u>4.868.069</u>	<u>4.868</u>
Overført resultat m.v.		
Saldo primo	-747.752	-1.789
Ændring i henlagt til imødegåelse af kurstab på lån	145.000	800
Årets resultat fratrullet henlæggelse til vedligeholdelse	215.975	241
	<u>-386.777</u>	<u>-748</u>
Egenkapital før andre reserver	<u>6.592.290</u>	<u>6.231</u>
Andre reserver		
Saldo primo, reserveret til senere vedligeholdelse	382.303	346
Årets anvendelse af reserveret til senere vedligeholdelse	0	0
Årets henlæggelse fra drift	36.000	36
	<u>418.303</u>	<u>382</u>
Saldo primo, reserveret til kurstab på lån	700.000	1.500
Årets henlæggelse til egenkapital	-145.000	-800
	<u>555.000</u>	<u>700</u>
Andre reserver i alt	<u>973.303</u>	<u>1.082</u>
Egenkapital i alt	<u>7.565.593</u>	<u>7.313</u>

Noter

	<u>2024</u>	<u>2023</u> 1.000 kr.
1 Vedligeholdelse		
Ventilationsrensning	17.500	0
Porttelefon	12.863	0
Kloak og afløb	1.213	0
Algerens	11.250	2
VVS-arbejde	17.777	9
Murer-arbejde	0	5
El-arbejde	2.362	0
Markering p-pladser	0	7
Vedligeholde have, udendørs anlæg	8.326	19
Modtaget fravær havedag	-1.800	-3
Øvrige vedligeholdelse bygninger	0	14
	<u>69.491</u>	<u>53</u>
2 Administrationsomkostninger		
Kontingent ABF	3.304	8
It-bogføringsprogram	600	0
Energimærke	13.120	0
Hjemmeside	2.544	3
Arbejdsskadeforsikring	1.948	2
Revision og regnskabsmæssig assistance	10.000	10
Arrangementer, møder m.v.	55	0
Opmærksomhed m.v.	350	0
Gebyrer og øvrig administration	1.756	1
	<u>33.677</u>	<u>24</u>
3 Finansielle udgifter		
Prioritetsrenter, Nykredit	107.955	112
	<u>107.955</u>	<u>112</u>
4 Grunde og bygninger		
Kostpris, primo	8.916.931	8.917
Kostpris, ultimo	<u>8.916.931</u>	<u>8.917</u>
Opskrivninger		
Samlede opskrivninger, primo	4.868.069	4.868
Årets opskrivninger	0	0
Opskrivninger, ultimo	<u>4.868.069</u>	<u>4.868</u>
Regnskabsmæssig værdi 31/12 2024	<u>13.785.000</u>	<u>13.785</u>

Noter

2024

2023

1.000 kr.

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi

Ejendommens beregnede handelsværdi som udlejningsejendom tager udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning reduceret med en forventet tomgang og med fradrag af forventede udgifter til drift, administration og vedligeholdelse. Afkastsatsen er fastsat på baggrund af eksterne offentliggjorte satser af markedsniveauet og udgør 5,0%.

5 Prioritetsgæld

Nykredit	6.614.823	6.847
Pantebrevsrestgæld i alt	6.614.823	6.847
Kursregulering af gæld	-1.114.259	-1.419
Prioritetsgæld i alt	5.500.564	5.428

Specifikation af prioritetsgæld i balancen:

Kort del af gæld (under 1 år)	235.168
Lang del af gæld (mere end 1 år)	6.849.991
Restgæld efter 5 år	5.411.579

6 Anden gæld

Skyldige forbrugsopgørelser	11.130	13
Skyldig revision	10.600	10
Modtagne forudbetalinger	9.726	0
	31.456	23

7 Pantsætninger og eventualforpligtelser

Foreningen har stillet pant i sin ejendom til sikkerhed for realkreditgæld. Det samlede pant udgør t.kr. 7.860 og den regnskabsmæssige værdi af de pantsatte aktiver udgør på balancedagen t.kr. 13.785.

Foreningen har modtaget støtte fra staten og kommunen til etablering af andelsboligforeningen. Af denne støtte kan kr. 1.214.011 jf. § 160 K i lov om almene boliger, kræves tilbagebetalt ved salg af andelsboligforeningens ejendom eller ved sammenlægning med en anden andelsboligforening.

Bestyrelsen har oplyst, at der ikke er eventualforpligtelser, der ikke fremgår af årsrapporten.

Noter

8 Andelenes værdi

Grundlaget for opgørelse af andelenes værdi beregnes ud fra egenkapital i henhold til årsrapporten og det oprindelige indskud, hvor ejendommen reguleres fra dagsværdi til den fastholdte valuarvurdering:

Foreningens egenkapital uden andre reserver	6.592.290
Ejendom er indregnet til regnskabsmæssig dagsværdi	-13.785.000
Ejendom medtages til fastholdt valuarvurdering	13.700.000
Prioritetsgæld indregnet med	6.614.823
Prioritetsgæld, kursværdi pr. 31/12 2024	-5.500.564
Reguleret egenkapital	7.621.549

Værdi indskudt pr. andelskrone:

(reguleret egenkapital/boligindskud) =

3,61

Nedenstående udtrykker værdien af det oprindelige andelsindskud for den enkelte andelsbolig, tillagt den formue som andelsboligforeningen har opsparet i dets levetid fordelt pr. andelsbolig:

	Antal Boligere	Oprindeligt Andelsindskud		Andelsværdi 31/12 2024	Reguleret Egenkapital
Andelsbevis 66 m2	2	138.902	277.804	501.492	1.002.984
Andelsbevis 83 m2	3	177.133	531.399	639.521	1.918.563
Andelsbevis 86 m2	6	183.533	1.101.198	662.628	3.975.766
Andelsbevis 96 m2	1	200.597	200.597	724.236	724.236
	12		2.110.998		7.621.549

Prognose for andelenes værdi om et år (31/12 2025)

Grundlag pr. 1/1 2025	7.621.549
Afdrag prioritetsgæld	235.168
Overført resultat jf. budget	-54.000
	7.802.717

9 Fastholdelse af vurdering

Som grundlag for beregning af andelsværdierne anvender foreningen en valuarvurdering. Foreningen har benyttet sig af muligheden for at fastholde valuarvurderingen, der er fastsat forud for d. 1. juli 2020. Den gyldige valuarvurdering udgør kr. 13.700.000 og vurderingen kan fastholdes i en ubegrænset periode, dog indtil foreningen vælger at anvende en ny vurdering af ejendommen som grundlag for beregning af andelsværdierne.

Noter

10 Nøgleoplysninger

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

Nedenstående nøgleoplysninger er opgjort i henhold til bekendtgørelse om oplysning ved salg af andelsboliger m.v.:

		31/12 2022	31/12 2023	31/12 2024	
B		BBR Areal m²	BBR Areal m²	Antal	BBR Areal m²
B1	Andelsboliger	987	987	12	987
B2	Erhvervsandele	0	0	0	0
B3	Boliglejemål	0	0	0	0
B4	Erhvervslejemål	0	0	0	0
B5	Øvrige lejemål (kældre, garager mv.)	0	0	0	0
B6	I alt	987	987	12	987

C	Sæt kryds	Boligernes areal (BBR)	Boligernes areal (anden kilde)	Det oprindelige indskud	Andet
C1	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af andelsværdien?			x	
C2	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af boligafgiften?			x	
C3	Hvis andet, beskrives fordelingsnøglen her:	Ikke relevant			

D		År
D1	Foreningens stiftelses år	1993
D2	Ejendommens opførelses år	1993

E		Ja	Nej
E1	Hæfter andelshaverne for mere end deres indskud?		x
E2	Foreningens medlemmer hæfter for foreningens forpligtelser med deres indskud. Herudover fremgår følgende i foreningens vedtægter: §5.2 For de lån i kreditforeninger eller pengeinstitutter, der optages i forbindelse med stiftelsen eller efter stiftelsen i helhold til lovlig vedtagelse på generalforsamling, og som er sikret ved pantebrev eller håndpant i ejerpantebrev i foreningens ejendom, hæfter andelshaverne uanset stk. 1 personligt og pro rata efter deres andel i formuen, såfremt kreditor har taget forbehold herom. §5.3 En fratrædende andelshaver eller andelshaverens bo hæfter for forpligtelsen efter stk. 1 og 2, indtil ny godkendt andelshaver har overtaget andelen og dermed er indtrådt i forpligtelsen. Ifølge modtagne oplysninger har kreditor ikke taget dette forbehold.		

Noter

1	Grundlæggende oplysninger om andelsboligforeningen			
F	Sæt kryds	Anskaffelses- prisen	Valuar- vurderingen	Offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien		x	
	Forklaring på udregning		Anvendt værdi pr. 31.12.24 kr.	Ejendomsværdi (F2) divideret med m ² ultimo året i alt (B6)
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip		13.785.000	13.967
	Forklaring på udregning		Anvendt værdi pr. 31.12.24 kr.	Andre reserver (F3) divideret med m ² ultimo året i alt (B6) kr. pr. m ²
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver		973.303	986
	Forklaring på udregning		Andre reserver (F3) divideret med ejendomsværdi (F2) ganget med 100 %	
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi (Andre reserver (F3) divideret med ejendomsværdi (F2) ganget med 100)			7,1

G	Sæt kryds	Ja	Nej
G1	Har foreningen modtaget offentligt tilskud, som skal tilbagebetales ved foreningens opløsning?	x	
G2	Er foreningens ejendom pålagt tilskudsbestemmelser, jf. lov om frigørelse for visse tilskudsbestemmelser m.v. (lovbekendtgørelse nr. 978 af 19. oktober 2009)?		x
G3	Er der tinglyst en tilbagekøbsklausul (hjemfaldspligt) på foreningens ejendom?		x

2	Andelsboligforeningens drift, herunder udlejningsvirksomhed			
H	(Ultimo månedens indtægt (uden fradrag for tomgang, tab m.v.) ganget med 12 og divideret med andelsboligernes areal på balancedagen (B1))		Gennemsnit kr. pr. andel-m2 pr. år	
H1	Boligafgift	48.990	x 12	/987 596
H2	Erhvervslejeindtægter	0	x 12	/0 -
H3	Boliglejeindtægter	0	x 12	/0 -

Deemreoddkumeenibnndte D1X6T4LP2XZ0RRTJATTKW4ZNDAG4GF4H9JEG-BZB5GB

K		Gennemsnit kr. pr. andel-m2	Forklaring på udregning
K1	Andelsværdi	7.722	Andelsværdi på balancedagen (note 8) divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)
K2	Gæld - omsætningsaktiver	6.301	(Gældsforpligtelser jf. balancen minus omsætningsaktiver jf. balancen) divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)
K3	Teknisk andelsværdi (K1 plus K2)	14.023	K1 plus K2

4	Finansielle forhold	
	Forklaring på udregning	Regnskabsmæssig værdi af ejendommen (jf. balancen) - gældsforpligtelser i alt (jf. balancen) divideret med den regnskabsmæssige værdi af ejendommen (jf. balancen) ganget med 100 %
P	((Regnskabsmæssig værdi af ejendommen (jf. balancen) – gældsforpligtelser i alt (jf. balancen) divideret med den regnskabsmæssige værdi af ejendommen (jf. balancen) ganget med 100%)	47,47%
P1	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	6.543.408



Noter

Supplerende nøgletal i øvrigt

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

	Kr. pr. m ² andel	Kr. pr. m ² total
Offentlig ejendomsvurdering	10.942	10.942
Valuarvurdering	13.880	13.880
Anskaffelsessum (kostpris)	9.034	9.034
Gældsforpligtelser fratrasket omsætningsaktiver	6.301	6.301
Foreslået andelsværdi	7.722	7.722
Reserver uden for andelsværdi	986	986
		Kr./m²
Boligafgift i gennemsnit pr. andelsbolig-m ²		596
Omkostninger m.v. i pct. af (omkostninger + finansielle poster netto + afdrag):		I pct.
Vedligeholdelsesomkostninger		12,12
Øvrige omkostninger		28,71
Finansielle poster, netto		18,63
Afdrag		40,55
		100,00

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Inge-Lise Madsen

Kasserer

Serienummer: a999baa6-a613-404c-a4e5-09cbf9b07362

IP: 128.76.xxx.xxx

2025-03-21 10:12:31 UTC



Ulla Christensen

Bestyrelsesformand

Serienummer: 680969ad-f8fc-4b72-aad6-e90f279bdab7

IP: 80.197.xxx.xxx

2025-03-23 10:43:44 UTC



Bente Knudsen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 0417ed7c-b2b5-4542-bccf-ac21cd0b76a2

IP: 87.56.xxx.xxx

2025-03-23 11:07:48 UTC



Finn Hønholt Christensen

Registreret revisor

Serienummer: 1356ee28-be75-4b43-9105-4bc58bb0e16b

IP: 194.182.xxx.xxx

2025-03-23 12:36:34 UTC



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

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

Sådan kan du verificere, at dokumentet er originalt

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

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

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Jan Nørgaard Lauridsen

Dirigent

Serienummer: a27320eb-0d91-4b4a-a482-09af6cc5f8b4

IP: 80.208.xxx.xxx

2025-04-29 10:36:01 UTC



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

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

Sådan kan du verificere, at dokumentet er originalt

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

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