



Andelsboligforeningen Gilholm

Håndværkervej 75-115, 8600 Silkeborg

Årsrapport

1. januar - 31. december 2024

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Bestyrelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæring om review af årsregnskabet	2
Ledelsesberetning	
Foreningsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2024	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Egenkapitalopgørelse	13
Noter	14

Bestyrelsespåtegning

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

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligloven og foreningens vedtægter.

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

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

Ingen af andelsboligforeningens aktiver er pantsat eller behæftet med ejendomsforbehold ud over de anførte, og der påhviler ikke andelsboligforeningen eventualforpligtelser, som ikke fremgår af årsregnskabet.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Silkeborg, den 5. marts 2025

Bestyrelsen



Birgitte Mørk Kvist
Formand



Maria Bork Finnich
Næstformand



Mette-Lise Humlum
Kasserer



Cecilie Vissing
Bestyrelsesmedlem



Tove Fugl
Sekretær

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på andelsboligforeningens ordinære generalforsamling den



Dirigent

Den uafhængige revisors erklæring om review af årsregnskabet

Til medlemmerne i Andelsboligforeningen Gilholm

Vi har udført review af årsregnskabet for Andelsboligforeningen Gilholm for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

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

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere 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 andelsboligforeningen eller indstille driften, eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Vi har udført vores review i overensstemmelse med den internationale standard vedrørende opgaver om review af historiske regnskaber og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi udtrykker en konklusion om, hvorvidt vi er blevet bekendt med forhold, der giver os grund til at mene, at regnskabet som helhed ikke i alle væsentlige henseender er udarbejdet i overensstemmelse med den relevante regnskabsmæssige begrebsramme. Dette kræver også, at vi overholder relevante etiske krav.

Et review af et regnskab udført efter den internationale standard vedrørende opgaver om review af historiske regnskaber er en erklæringsopgave med begrænset sikkerhed. Revisor udfører handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, samt anvendelse af analytiske handlinger og vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af de handlinger, der udføres ved et review, er betydeligt mindre end ved en revision udført efter de internationale standarder om revision. Vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Den uafhængige revisors erklæring om review af årsregnskabet

Konklusion

Ved det udførte review er vi ikke blevet bekendt med forhold, der giver os grund til at mene, at årsregnskabet ikke giver et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2024 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligloven og foreningens vedtægter."

Silkeborg, den 9/9-25

Revisionshuset Tal & Tanker

Statsautoriseret revisionspartnerselskab

CVR-nr. 37 31 56 64


Martin Husted
Registreret revisor
mne34266

Foreningsoplysninger

Andelsboligforeningen

Andelsboligforeningen Gilholm
Håndværkervej 75-115
8600 Silkeborg

CVR-nr.: 29 47 66 40
Etableret: 1. januar 1989
Hjemsted: Silkeborg Kommune
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

Andelskapital: 3.581.500
Andelshavere: 20

Ejendommen

Matrikelnr: Silkeborg Markjorder, 508 O og 508 Æ

Bestyrelse

Birgitte Mørk Kvist, Formand
Maria Bork Finnich, Næstformand
Mette-Lise Humlum, Kasserer
Cecilie Vissing, Bestyrelsesmedlem
Tove Fugl, Sekretær

Revisor

Revisionshuset Tal & Tanker, Statsautoriseret revisionspartnerselskab
Stagehøjvej 22
8600 Silkeborg

Bankforbindelse

Nordea, Skt. Clemens Torv 2-6, 8000 Aarhus C

Ledelsesberetning

Generelt

Andelsboligforeningen ejer og administrerer ejendommen matr.nr. Silkeborg Markjorder, 508 O og 508 Æ, beliggende Håndværkervej 75-115, 8600 Silkeborg.

Økonomisk udvikling

Udviklingen i økonomien i løbet af året har været som forventet og som foregående år.

Værdiansættelse af ejendom

Det er ledelsens vurdering, at foreningens ejendomme er vurderet forsvarligt. Ejendommene er vurderet til anskaffelsessum, der henvises til note 5. Regnskabslæser skal være opmærksomme på, at dagsværdien forventeligt er væsentligt højere.

Resultatdisponering

Årets resultat udgør kr. 206.033, der foreslås anvendt, jfr. resultatdisponering.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

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

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Gilholm er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for 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.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

Resultatopgørelsen

Indtægter

Boligafgift fra andelshavere og lejeindtægt vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Indtægter fra vaskeri, fælleshus m.v. indtægtsføres løbende.

Omkostninger

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

Finansielle poster

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

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

Finansielle omkostninger består af renteomkostninger og bidrag vedrørende prioritetsgæld samt renter af bankgæld og kreditter. Herudover indregnes betalinger på rentesikringsaftale.

Forslag til resultatdisponering

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

Anvendt regnskabspraksis

Likviditetsresultat

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

Balancen

Materielle anlægsaktiver

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

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

Der afskrives ikke på andelsboligforeningens ejendom.

Tilgodehavender

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

Rentesikringsaftale

Rentesikringsaftaler med positiv basisværdi indregnes under finansielle anlægsaktiver. Den indgåede aftale om rentesikring værdiansættes til aftalens basisværdi på balancedagen. Årets regulering af basisværdien på rentesikringen indregnes direkte på egenkapitalen.

Basisværdien er opgjort af pengeinstituttet, som er leverandøren af aftalen, og er et udtryk for nutidsværdien af de forventede fremtidige pengestrømme over aftalens løbetid uden værdiansættelsesjusteringer.

Rentesikringen anses for en integreret del af belåningen af andelsboligforeningens ejendom, men vises særskilt i balancen.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger består af indestående i bank.

Egenkapital

"Andelsindskud" fra andelsboligforeningens medlemmer indregnes direkte på andelsboligforeningens egenkapital.

Anvendt regnskabspraksis

”Overført resultat mv.” indeholder akkumuleret resultat fra tidligere år samt den restandel af årets resultat, der ikke er disponeret til andre formål (fx reserve til vedligeholdelse). Endvidere indeholder posten kursregulering af prioritetsgæld og rentesikringsaftale. Posten kan også indeholde beløb, som er overført fra andre reserver.

”Andre reserver” omfatter reservede beløb til formål, som generalforsamlingen har besluttet, herunder reserve til vedligeholdelse af andelsboligforeningens ejendom m.v. I henhold til vedtægterne indgår de reservede beløb ikke i beregningen af andelsværdien.

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

Prioritetsgæld

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

Rentesikring

Den indgåede aftale om rentesikring værdiansættes til aftalens basisværdi på balancedagen. Årets regulering af basisværdien på rentesikringen indregnes direkte på egenkapitalen.

Basisværdien er opgjort af pengeinstituttet, som er leverandøren af aftalen, og er et udtryk for nutidsværdien af de forventede fremtidige pengestrømme over aftalens løbetid uden værdiansættelsesjusteringer.

Rentesikringen anses for en integreret del af belåningen af andelsboligforeningens ejendom, men vises særskilt i balancen.

Øvrige gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser værdiansættes til nominel værdi.

Eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelser

Eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelser indregnes ikke i balancen, men oplyses alene i noterne.

Øvrige noter

Nøgleoplysninger

Nøgleoplysningerne, der fremgår af note 11, er opgjort i henhold til bekendtgørelsen om oplysningspligt ved salg af andelsboliger m.v.

Anvendt regnskabspraksis

Andelsværdi

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 12. Vedtægterne bestemmer, at selvom der lovligt kan vedtages en højere andelsværdi, er det den på generalforsamlingen vedtagne andelsværdi, der er gældende.

Ved opgørelsen af andelsværdien skal der foretages en række justeringer af de beløb, der fremgår af årsregnskabet balance. Justeringerne skyldes, at andelsværdien skal opgøres efter reglerne i andelsboligloven og andelsboligforeningens vedtægter, mens årsregnskabet balance og resultatopgørelse skal opgøres efter reglerne i årsregnskabsloven. Afhængig af den valgte regnskabspraksis vil der ofte være væsentlige justeringer i værdien af andelsboligforeningens ejendom og prioritetsgælden samt i en eventuel aftale om rentesikring.

"Andre reserver" i årsregnskabet balance omfatter reserve til vedligeholdelse af andelsboligforeningens ejendom. I henhold til vedtægterne indgår disse reserver ikke i beregningen af andelsværdi.

Aftalen om rentesikring værdiansættes til basisværdi i årsregnskabet balance. Denne værdi indgår også i beregningen af andelsværdien.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

Note	2024	2023
Boligafgift og fællesudgifter	632.700	609.900
1 Indtægter, andre	60.217	57.146
Vaskeri m.v.	2.696	2.640
Udlejning fælleshus	7.000	8.800
Gebyrer ved salg af andele	5.133	1.500
Indtægter i alt	707.746	679.986
Ejendomsskat	-99.984	-98.185
Forsikringer	-35.075	-32.254
Renovation, kloak og vandafgift	-118.424	-112.524
Vedligeholdelse, løbende	-18.735	-160.926
Vedligeholdelse, udenomsarealer	-11.928	-15.136
2 Administrationsomkostninger	-46.394	-53.361
3 Øvrige driftsomkostninger	-72.705	-97.630
Omkostninger i alt	-403.245	-570.016
Resultat før finansielle poster	304.501	109.970
Finansielle indtægter	34.287	27.945
4 Finansielle omkostninger	-132.755	-136.027
Årets resultat	206.033	1.888
Forslag til resultatdisponering:		
Overført til reserve, vedligeholdelse af ejendom	150.000	0
Overført restandel af årets resultat til egenkapital	56.033	1.888
Disponeret i alt	206.033	1.888
 Årets resultat	 206.033	 1.888
Likviditetsresultat i alt	206.033	1.888

Balance 31. december

Aktiver			
Note		2024	2023
Anlægsaktiver			
5	Ejendom	20.432.333	20.432.333
	Materielle anlægsaktiver i alt	20.432.333	20.432.333
	Rentesikringsaftale	1.005.318	1.354.046
	Finansielle anlægsaktiver i alt	1.005.318	1.354.046
	Anlægsaktiver i alt	21.437.651	21.786.379
Omsætningsaktiver			
6	Tilgodehavender	30.303	48.552
7	Likvide beholdninger	2.056.332	1.852.291
	Omsætningsaktiver i alt	2.086.635	1.900.843
	Aktiver i alt	23.524.286	23.687.222

Balance 31. december

Passiver		
<u>Note</u>	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Egenkapital		
Andelsindskud	3.581.500	3.581.500
Overført resultat m.v.	7.397.139	7.689.834
Egenkapital før andre reserver	10.978.639	11.271.334
Reserve for vedligeholdelse af ejendom	459.758	309.758
Andre reserver	459.758	309.758
Egenkapital i alt	11.438.397	11.581.092
Gældsforpligtelser		
8 Gæld til realkreditinstitutter	12.000.000	12.000.000
Langfristede gældsforpligtelser i alt	12.000.000	12.000.000
9 Anden gæld	85.889	106.130
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	85.889	106.130
Gældsforpligtelser i alt	12.085.889	12.106.130
Passiver i alt	23.524.286	23.687.222
10 Eventualforpligtelser, sikkerhedsstillelser m.v.		
11 Nøgleoplysninger		
12 Beregning af andelsværdi		

Egenkapitalopgørelse 31. december

	2024	2023
Andelsindskud		
Andelsindskud	3.581.500	3.581.500
	3.581.500	3.581.500
Overført resultat m.v.		
Overført overskud eller underskud	7.689.834	8.380.150
Ændring i basisværdi, rentesikring	-348.728	-692.204
Restandel af årets resultat	56.033	1.888
	7.397.139	7.689.834
Egenkapital før andre reserver	10.978.639	11.271.334
Reserve for vedligeholdelse af ejendom		
Reserve primo	309.758	309.758
Overført fra overført resultat	150.000	0
	459.758	309.758
Andre reserver i alt	459.758	309.758
Egenkapital i alt	11.438.397	11.581.092

Noter

	2024	2023
1. Indtægter, andre		
Garageleje og parkeringsplads	24.000	24.350
Indtægt, el-ladestander	36.217	32.796
	60.217	57.146
2. Administrationsomkostninger		
Udarbejdelse og review af årsrapport	21.090	20.324
Kontorartikler m.v.	12.819	17.061
ABF-kontingent	8.102	7.902
Bestyrelsesmøder og andre møder	1.107	5.201
Erhvervsforsikring	3.276	2.873
	46.394	53.361
3. Øvrige driftsomkostninger		
Varme og el-forbrug	29.794	28.572
Internet og TV Fælleshus	3.225	3.225
Fælleshusudvalg	8.422	20.836
El-ladestandere	31.264	44.997
	72.705	97.630
4. Finansielle omkostninger		
Prioritetsrenter og bidrag	529.200	479.400
Betaling vedrørende renteforsikring	-396.445	-343.373
	132.755	136.027

Noter

5. Materielle anlægsaktiver

	<u>Ejendom</u>
Kostpris 1. januar	<u>20.432.333</u>
Kostpris 31. december 2024	<u>20.432.333</u>
Opskrivninger 31. december 2024	<u>0</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2024	<u>20.432.333</u>
 Ejendomsvurdering 1. oktober 2024	 <u>25.500.000</u>

	<u>31/12 2024</u>	<u>31/12 2023</u>
--	-------------------	-------------------

6. Tilgodehavender

Andre tilgodehavender	20.501	42.822
Mellemregning varmeafgift	<u>9.802</u>	<u>5.730</u>
	<u>30.303</u>	<u>48.552</u>

7. Likvide beholdninger

Nordea, aftalekonto	1.500.000	1.400.000
Nordea - Driftskonto	545.752	441.116
Nordea - Foreningskonto	<u>10.580</u>	<u>11.175</u>
	<u>2.056.332</u>	<u>1.852.291</u>

Noter

	31/12 2024	31/12 2023
8. Gæld til realkreditinstitutter		
Nordea Realkredit	12.000.000	12.000.000
Prioritetsgæld i alt	12.000.000	12.000.000
Specifikation af prioritetsgæld i balancen		
Lang del af gæld (mere end 1 år)	12.000.000	12.000.000
	12.000.000	12.000.000
 Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	 12.000.000	 12.000.000
9. Anden gæld		
Skyldige omkostninger	79.598	106.130
Mellemregning varmeafgift	6.291	0
	85.889	106.130
10. Eventualforpligtelser, sikkerhedsstillelser m.v.		
Sikkerhedsstillelser		
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 12.000 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi 31. december 2024 udgør 20.432 t.kr.		
Til sikkerhed for bankmellemværende, herunder rentesikringsaftale, er der tinglyst ejerpantebrev nominelt 15.500 t.kr. med pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi 31. december 2024 udgør 20.432 t.kr.		
Eventualforpligtelser		
Der er pantsatte andelsbeviser i andelsboligforeningen.		
Aftale om rentesikring		
Det kan oplyses at værdien af andelsboligforeningens rentesikringsaftale pr. 31. december 2024, er positiv med t.kr. 1.005. Det er meningen at aftalen skal fortsætte til udløb, hvor værdien bliver kr. 0. Aftalen udløber d. 28. december 2029.		

Noter

11. Nøgleoplysninger

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

Lovkrævede nøgleoplysninger

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

Feltnr.	Boligtype	31/12 2022	31/12 2023	31/12 2024	
		BBR Areal m ²	BBR Areal m ²	Antal	BBR Areal m ²
B1	Andelsboliger	2.074	2.074	20	2.074
B2	Erhvervsandele	0	0	0	0
B3	Boliglejemål	0	0	0	0
B4	Erhvervslejemål	0	0	0	0
B5	Øvrige lejemål (kældre, garager m.v.)	0	0	0	0
B6	I alt	2.074	2.074	20	2.074

Feltnr.	Sæt kryds	Boligernes areal (BBR)	Boligernes areal (anden kilde)	Det oprindelige indskud	Andet
		☐	☐	☒	☐
C1	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af andelsværdien?	☐	☐	☒	☐
C2	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af boligafgiften?	☐	☐	☒	☐

Feltnr.		År
D1	Foreningens stiftelsesår	1989
D2	Ejendommens opførelsesår	1989

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

Feltnr. Sæt kryds		Anskaffelsesprisen	Valuarvurdering	Offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien	☐	☐	☒

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

Noter

11. Nøgleoplysninger (fortsat)

Felt nr.	Forklaring på udregning:	Anvendt værdi 31/12 2024 kr.	Ejendomsværdi (F2)
			m ² ultimo året i alt (B6) kr. pr. m ²
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	25.500.000	12.295

Felt nr.	Forklaring på udregning:	Anvendt værdi 31/12 2024 kr.	Andre reserver (F3)
			m ² ultimo året i alt (B6) kr. pr. m ²
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	459.758	222

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

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

Forklaring på udregning:

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

Felt nr.				kr. pr. m ²
H1	Boligafgift	53.675	* 12 /	2.074 311
H2	Erhvervslejeindtægter	0	* 12 /	2.074 0
H3	Boliglejeindtægter	0	* 12 /	2.074 0

Forklaring på udregning:

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

Felt nr.		År 2022 kr. pr. m ²	År 2023 kr. pr. m ²	År 2024 kr. pr. m ²
J	Årets resultat (før afdrag), gns. kr. pr. andels m ² de sidste 3 år	36	1	99

Noter

11. Nøgleoplysninger (fortsat)

Forklaring på udregning af K1:		Andelsværdi pr. balancedagen		
		m² pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)		
Forklaring på udregning af K2:		(Gældsforpl. - omsætningsaktiver) pr. balancedagen		
		m² pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)		
Feltnr.		kr. pr. m²		
K1	Andelsværdi	10.899		
K2	+ (Gæld - omsætningsaktiver)	4.821		
K3	Teknisk andelsværdi	15.720		
Forklaring på udregning:		Vedligeholdelse pr. år		
		m² ultimo året i alt (B6)		
Feltnr.		År 2022 kr. pr. m²	År 2023 kr. pr. m²	År 2024 kr. pr. m²
M1	Vedligeholdelse, løbende	33	78	9
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	0	0	0
M3	Vedligeholdelse i alt	33	78	9
Forklaring på udregning:		(Regnskabsmæssig værdi af ejendom - Gældsforpligtelser i alt) på balancedagen * 100		
		Regnskabsmæssig værdi af ejendommen på balancedagen		
Feltnr.		%		
P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	41		
Forklaring på udregning:		Årets afdrag		
		m² pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)		
Feltnr.		År 2022 kr. pr. m²	År 2023 kr. pr. m²	År 2024 kr. pr. m²
R	Årets afdrag pr. andels m² de sidste 3 år	0	0	0

Noter

12. Beregning af andelsværdi

Bestyrelsen foreslår følgende værdiansættelse i henhold til andelsboliglovens § 5, stk. 2, litra d, (offentlig ejendomsvurdering tillagt indeksering):

Andelsboligforeningens egenkapital før generalforsamlingsbestemte reserver	10.978.639
Ejendommens offentlige ejendomsvurdering oktober 2012	25.500.000
Nettoprisindeks oktober 2016 (ejendommen er omvurderet i oktober 2015) 100,7	
Nettoprisindeks oktober 2024 119,9	
Pristalsregulering	4.861.966
Ejendommens kostpris	-20.432.333
	<u>20.908.272</u>
Korrektioner i henhold til andelsboligloven:	
Prioritetsgæld, regnskabsmæssig værdi	12.000.000
Prioritetsgæld, kursværdi	-12.025.200
	<u>20.883.072</u>
Forbedring af vinduer og døre jf. ekstern vurdering	632.390
Carporte	1.007.190
Ladestandere	81.614
Afrunding	-1
	<u>22.604.265</u>
Ejendommen er indregnet til kostpris pr. 31. december 2024.	
Fordelingstal er indskudt andelskrone.	<u>3.581.500</u>
Værdi pr. fordelingstal	<u>6,311</u>
Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning (vedtaget på generalforsamlingen den 17. marts 2024)	<u>5,033</u>

Noter

12. Beregning af andelsværdi (fortsat)

Fordelingen af andelsværdien på typer af andele:

Antal andele	Indskud pr. andels- type (kr.)	Indskud i alt (kr.)	Andelsværdi pr. andelstype (kr.)	Andelsværdi inkl. indskud (kr.)
6	150.800	904.800	951.759	5.710.551
8	179.075	1.432.600	1.130.213	9.041.706
6	207.350	1.244.100	1.308.668	7.852.008
20	537.225	3.581.500	3.390.640	22.604.265

Bestyrelsen gør opmærksom på, at den seneste offentlige vurdering forud for 1. juli 2020, som ikke er lagt til grund for fastsættelse af andelskroneberegningen, er omfattet af § 5, stk. 3 i lov om andelsboligforeninger (fastfrysning af offentlig vurdering). Jævnfør denne bestemmelse kan ejendommens værdi på baggrund af en gyldig vurdering foretaget inden den 1. juli 2020 fastholdes i en ubegrænset periode, med mindre foreningen den 1. juli 2020 eller senere vælger at anvende en ny vurdering som grundlag for fastsættelsen af andelsværdier.

