

Andelsboligforeningen

Seniorbo Frisenholt

8310 Tranbjerg J

Årsrapport 2024

18. regnskabsår

CVR-nr. 31 80 34 38

Vedtaget på foreningens generalforsamling den / 2025
Dirigent:

A/S Revision Hatting

Indholdsfortegnelse

På efterfølgende sider 2-18 følger årsrapport for Andelsboligforeningen Seniorbo Frisenholt, 8310 Tranbjerg J, bestående af:

	Side
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3 - 5
Anvendt regnskabspraksis	6 - 8
Resultatopgørelse for perioden 1/1 2024 - 31/12 2024	9 - 10
Balance pr. 31/12 2024	11 - 12
Noter, beregning af andelsværdi pr. 31/12 2024	13 - 16
Noter, lovpligtige nøgleoplysninger	17 - 18

A/S Revision Hatting

LEDELSESPÅTEGNING

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1/1 2024 - 31/12 2024 for Andelsboligforeningen Seniorbo Frisenholt.

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

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31/12 2024 samt af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1/1 2024 - 31/12 2024.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Tranbjerg, den 26/2 2025

Bestyrelsen:



Chris Andersen
Formand



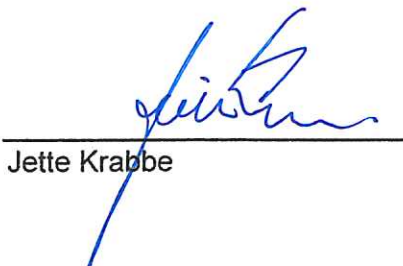
Bent Homann
Kasserer



Brita Bartels
Næstformand



Ulla V. Thomasen
Sekretær



Jette Krabbe

A/S Revision Hatting

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til medlemmerne i Andelsboligforeningen Seniorbo Frisenholt

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Seniorbo Frisenholt for regnskabsåret 1/1 2024 - 31/12 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. 31/12 2024 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1/1 2024 - 31/12 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres 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

Årsregnskabet indeholder i overensstemmelse med sædvanlig praksis for andelsboligforeninger budgettal for resultatopgørelse og noter. 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.

A/S Revision Hatting

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

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

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme 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.

A/S Revision Hatting

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

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

Hatting, den 6/3 2025
A/S Revision Hatting
CVR-nr.: 13 73 70 96



Niels Erik Jensen
Registreret revisor, FSR

A/S Revision Hatting

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Seniorbo Frisenholt er aflagt i overensstemmelse med bestemmelserne i årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, andelsboligloven samt foreningens vedtægter.

Formålet med årsrapporten er at give et retvisende billede af foreningens aktiviteter for regnskabsperioden, og vise, om den budgetterede og hos medlemmerne opkrævede boligafgift er tilstrækkelig.

Endvidere er formålet at give krævede nøgleoplysninger, oplysning om andelenes værdi og oplysninger om tilbagebetalingspligt vedrørende modtaget støtte.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Resultatopgørelsen

Opstillingsform

Resultatopgørelsen er opstillet, så denne bedst viser foreningens aktivitet i det forløbne regnskabsår.

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

Indtægter

Boligafgift fra andelshavere vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Omkostninger

Omkostninger vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen. Omkostninger består af ejendoms- og forbrugsafgifter, renholdelse, vedligeholdelse, administrations- og foreningsomkostninger.

Finansielle poster

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

Finansielle indtægter består af renter af bankindeståender.

Finansielle omkostninger består af renteomkostninger og bidrag vedrørende prioritetsgæld.

Forslag til resultatdisponering

Under resultatdisponering indgår bestyrelsens forslag til, hvordan regnskabsperiodens resultat skal anvendes, herunder eventuelle forslag om at reservere beløb til fremtidig vedligeholdelse på foreningens ejendom.

A/S Revision Hætting

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Balancen

Materielle anlægsaktiver

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

Hvis der er indikation 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 foreningens ejendom.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger består af indestående i bank.

Egenkapital

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

"Overført resultat mv." indeholder akkumuleret resultat fra tidligere år, betalte afdrag på gæld samt den restandel af årets resultat, der ikke er disponeret til andre formål (fx reserve til vedligeholdelse) .

"Andre reserver" omfatter reservede beløb til formål, som generalforsamlingen har besluttet, herunder reserve til vedligeholdelse af foreningens ejendom og reserve til imødegåelse af værdiforringelse mv.

Prioritetsgæld

Prioritetsgæld indregnes ved lånoptagelse 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.

A/S Revision Hatting

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Øvrige gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser, herunder mellemregning med andelshavere, værdiansættes til nominal værdi.

Eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelser

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

Andelsværdi

Bestyrelsens forslag til andelsværdien fremgår af note 2. Andelsværdien opgøres i henhold til andelsboligforeningsloven samt vedtægterne.

Nøgleoplysninger

Nøgleoplysningerne, der fremgår af Note 6 - Nøgleoplysninger, er opgjort i henhold til bekendtgørelsen om oplysningspligt ved salg af andelsboliger mv.

A/S Revision Hatting

RESULTATOPGØRELSE FOR PERIODEN 1/1 2024 - 31/12 2024

	Realiseret	Budget	Realiseret
	1/1 2024 - 31/12 2024	1/1 2024 - 31/12 2024	1/1 2023 - 31/12 2023
Boligafgifter	2.083.502	2.084.112	1.987.296
Overdragelsesgebyrer	35.000	0	15.000
Andre indtægter	16.200	0	8.710
Indtægter i alt	2.134.702	2.084.112	2.011.006
Grundskyld	-169.541	-193.878	-184.698
Renovation	-64.932	-55.000	-47.400
Forsikringer	-57.213	-56.000	-54.805
Elforbrug (fællesarealer)	-10.805	-30.000	-17.239
Snerydning og saltning	-25.869	-25.000	-14.047
Kabel TV	-102.480	-102.480	-92.400
Grundejerforening	-100	-13.500	0
Småanskaffelser	-19.470	-25.000	-47.963
Ejendomsomkostninger	-450.410	-500.858	-458.552
Vedligeholdelse, fællesarealer	-51.061	-44.000	-50.319
Heraf dækket af hensættelser	0	0	0
Vedligeholdelse, løbende	-116.384	-36.000	-139.191
Vedligeholdelse, genopret. og renovering	0	0	0
Vedligeholdelse, fælleshus	-5.750	0	0
Heraf dækket af hensættelser	68.367	0	106.952
Vedligeholdelsesomkostninger	-104.828	-80.000	-82.558
Drift af fælleshus	-39.105	-42.000	-31.412
Kontorartikler, porto og gebyr	-5.008	-15.000	-5.200
EDB-udgifter	-11.694	-12.000	-10.197
Revision og regnskabsassistance	-29.879	-30.000	-26.914
Energimærkning/tilstandsrapport	-10.000	-7.500	-1.406
Generalforsamling, møder	-24.488	-19.750	-21.946
Gaver og blomster	-3.244	-5.900	-14.290
Administrationsomkostninger	-123.418	-132.150	-111.365
Omkostninger i alt	-678.656	-713.008	-652.475
Resultat før finansielle poster	1.456.046	1.371.104	1.358.531

A/S Revision Hatting

RESULTATOPGØRELSE FOR PERIODEN 1/1 2024 - 31/12 2024

	Realiseret	Budget	Realiseret
	1/1 2024 - 31/12 2024	1/1 2024 - 31/12 2024	1/1 2023 - 31/12 2023
Renteindtægter bank	35.687	0	18.559
Prioritetsrenter og bidrag	-507.740	-507.672	-511.543
Finansielle poster, netto	-472.053	-507.672	-492.984
ÅRETS RESULTAT	983.993	863.432	865.547
Årets resultat foreslås fordelt således:			
Hensættelse til vedligeholdelse	60.000	60.000	60.000
Ekstraordinær hensættelse	250.000	0	150.000
Betalte prioritetsafdrag	624.865	624.865	620.037
Restandel overført til egenkapital	49.128	178.567	35.510
DISPONERET I ALT	983.993	863.432	865.547

A/S Revision Hatting

BALANCE PR. 31/12 2024

AKTIVER

Note	<u>31/12 2024</u>	<u>31/12 2023</u>
Materielle anlægsaktiver		
1	<u>Ejendommen matr.nr. 11b Tiset, Ingerslev By, beliggende Frisenholt 1 - 55 (ulige numre), 8310 Tranbjerg J</u>	
	50.511.263	50.511.263
	11.872	11.872
	103.642	0
	20.000	0
	<u>50.646.777</u>	<u>50.523.135</u>
	50.646.777	50.523.135
Omsætningsaktiver		
Periodeafgrænsningsposter		
	13.354	12.659
	25.634	25.620
	<u>38.988</u>	<u>38.279</u>
Likvide beholdninger		
	250.815	217.173
	66.330	65.000
	0	1.600.000
	1.634.522	0
	96.916	0
	<u>2.048.583</u>	<u>1.882.173</u>
	2.087.571	1.920.452
	52.734.348	52.443.587

A/S Revision Hatting

BALANCE PR. 31/12 2024

PASSIVER		
Note	<u>31/12 2024</u>	<u>31/12 2023</u>
Egenkapital		
Andelsindskud	<u>10.521.268</u>	<u>10.521.268</u>
Overført resultat mv.		
Betalte afdrag	4.293.855	3.668.991
Overført resultat, primo	-2.940.891	-2.976.401
Overført restandel af årets resultat	49.128	35.510
Overført resultat mv. i alt	<u>1.402.092</u>	<u>728.100</u>
2 Egenkapital til beregning af andelsværdi	<u>11.923.360</u>	<u>11.249.368</u>
Andre reserver		
Hensat til vedligeholdelse, primo	801.046	697.998
Anvendt i årets løb, fællesarealer	0	0
Anvendt i årets løb, boliger	-68.367	-106.952
Årets hensættelser til vedligeholdelse	310.000	210.000
Andre reserver i alt	<u>1.042.679</u>	<u>801.046</u>
Egenkapital i alt	<u>12.966.039</u>	<u>12.050.414</u>
Gæld		
3 Langfristede gældsforpligtelser		
RD, nom. 20.383.000, Kontantlån 0,5%	17.303.309	17.928.173
RD, nom. 22.447.000, Flexlån F10K	22.447.000	22.447.000
Kortfristet del af prioritetsgæld (under 1 år)	-629.730	-624.865
Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>39.120.579</u>	<u>39.750.308</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		
Afsat revision og regnskabsassistance	18.000	18.000
Kortfristet del af prioritetsgæld (under 1 år)	629.730	624.865
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>647.730</u>	<u>642.865</u>
Gældsforpligtelser i alt	<u>39.768.309</u>	<u>40.393.173</u>
PASSIVER I ALT	<u>52.734.348</u>	<u>52.443.587</u>
4 Sikkerhedsstillelser		
5 I øvrigt		
6 Nøgleoplysninger		

A/S Revision Hætting

NOTER TIL ÅRSRAPPORTEN

Note 1 - Ejendom

Ejendommen er indregnet til anskaffelsessum med tillæg af senere forbedringer.

Seneste offentlige ejendomsvurdering pr. 1/10 2020 kr. 46.500.000.

Note 2 - Beregning af andelsværdi

Indskuddet hidrører oprindeligt fra 27 andelshavere.

11 stk. a 432.090	4.752.990
5 stk. a 399.162	1.995.810
6 stk. a 366.234	2.197.404
5 stk. a 315.012	1.575.060
	<u>10.521.264</u>

Efter "Lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber" § 5 stk. 2 kan værdien af ejendommen værdiansættes efter 4 forskellige metoder ved opgørelse af andelenes værdi:

- a) Anskaffelsesprisen
- b) Kontant handelsværdi (Valuarvurdering)
- c) Offentlig ejendomsvurdering
- d) Offentlig ejendomsvurdering, indekseret

a) Værdien af andelsbeviserne efter anskaffelsesprisen

Foreningens egenkapital før andre reserver	<u>11.923.360</u>
Værdi af andelsbevis (432.090)	489.672
Værdi af andelsbevis (399.162)	452.356
Værdi af andelsbevis (366.234)	415.039
Værdi af andelsbevis (315.012)	356.991
Værdifaldet af andelsbeviserne fra sidste regnskabsår udgør:	<u>-38,48%</u>

A/S Revision Hatting

NOTER TIL ÅRSRAPPORTEN

Note 2 - Beregning af andelsværdi (fortsat)

b) Værdien af andelsbeviserne efter kontant handelsværdi (valuarvurdering)

Andelsværdien er opgjort på baggrund af en fastholdt valuarvurdering, foretaget inden den 1. juli 2020 og kan derfor anvendes til fastsættelse af andelsværdien i en ubegænset periode, indtil en ny vurdering eller anden opgørelsesmetode for andelsbeviserne besluttet på en generalforsamling.

Den fastholdte valuarvurdering var kr. 56.225.000

Foreningens egenkapital før andre reserver	11.923.360
Ejendom reguleret til valuarvurdering, fastholdt	5.578.223
Forbedringer	135.514
Prioritetsgæld reguleret til kursværdi	5.728.511
- Generalforsamlingsbestemt reserve, indeholdt i nøgletal F3	-3.000.000
Reguleret egenkapital til beregning af andelsværdi	<u>20.365.608</u>
Værdi af andelsbevis (432.090)	836.380
Værdi af andelsbevis (399.162)	772.643
Værdi af andelsbevis (366.234)	708.905
Værdi af andelsbevis (315.012)	609.757
Værdistigningen af andelsbeviserne fra sidste regnskabsår udgør:	<u>5,07%</u>

c) Værdien af andelsbeviserne efter offentlig ejendomsvurdering

Andelsværdien er opgjort på baggrund af en fastholdt offentlig ejendomsvurdering, foretaget inden den 1. juli 2020 og kan derfor anvendes til fastsættelse af andelsværdien i en ubegænset periode, indtil en ny vurdering eller anden opgørelsesmetode for andelsbeviserne besluttet på en generalforsamling.

Den fastholdte offentlige ejendomsvurdering var pr. 1/10 2019 kr. 46.500.000.

Foreningens egenkapital før andre reserver	11.923.360
Ejendom reguleret til offentlig ejendomsvurdering, fastholdt	-4.146.777
Forbedringer	135.514
Prioritetsgæld reguleret til kursværdi	5.728.511
Reguleret egenkapital til beregning af andelsværdi	<u>13.640.608</u>
Værdi af andelsbevis (432.090)	560.196
Værdi af andelsbevis (399.162)	517.506
Værdi af andelsbevis (366.234)	474.815
Værdi af andelsbevis (315.012)	408.407
Værdifaldet af andelsbeviserne fra sidste regnskabsår udgør:	<u>-29,62%</u>

A/S Revision Hatting

NOTER TIL ÅRSRAPPORTEN

Note 2 - Beregning af andelsværdi (fortsat)

d) Værdien af andelsbeviserne efter offentlig ejendomsvurdering, indekseret

Andelsværdien er opgjort på baggrund af den seneste ansatte ejendomsværdi reguleret efter udviklingen i Danmarks Statistiks nettoprisindeks fra førtskommende månedsindeks efter vurderingsterminalen oktober 2012 (indeks 98,2) og frem til og med indekset for oktober 2024 (indeks 119,9).

Den seneste ansatte ejendomsværdi var pr. 1/10 2012 kr. 46.500.000.

Foreningens egenkapital før andre reserver	11.923.360
Ejendom reguleret til offentlig ejendomsvurdering	-4.146.777
Offentlig ejendomsvurdering indekseret til oktober 2024	10.275.458
Forbedringer	135.514
Prioritetsgæld reguleret til kursværdi	5.728.511
- Generalforsamlingsbestemt reserve, indeholdt i nøgletal F3	-3.550.458
Reguleret egenkapital til beregning af andelsværdi	<u>20.365.608</u>
Værdi af andelsbevis (432.090)	836.380
Værdi af andelsbevis (399.162)	772.643
Værdi af andelsbevis (366.234)	708.905
Værdi af andelsbevis (315.012)	609.757
Værdistigningen af andelsbeviserne fra sidste regnskabsår udgør:	<u>5,07%</u>
Andelskrone efter anskaffelsesprisen	1,1333
Andelskrone efter kontant handelsværdi (valuarvurdering)	1,9357
Andelskrone efter fastholdt offentlig ejendomsvurdering	1,2965
Andelskrone efter offentlig ejendomsvurdering, indekseret	1,9357

Bestyrelsen foreslår følgende værdiansættelse i henhold til andelsboligforeningslovens § 5 stk. 2 , litra b (valuarvurdering).

A/S Revision Hatting

NOTER TIL ÅRSRAPPORTEN

Note 3 - Langfristede gældsforpligtelser

Foreningen har følgende lån:

Lån ved Realkredit Danmark, kontantlån. Hovedstol kr. 20.383.000. Pålydende rente 0,5%, konvertibelt. Effektiv rentesats 0,7764%. Restløbetid 25 år. Næste års afdrag udgør kr. 629.730.

Lån ved Realkredit Danmark, F10K Flexlån. Hovedstol kr. 22.447.000. Variabel rente 0,0476%, inkonvertibelt. Afdragsfrihed til 01.04.2029, Næste rentetilpasning 01.04.2029. Restløbetid 24 år og 3 mdr. Næste års afdrag udgør kr. 0.

Kursværdi af gælden pr. 31/12 2024 udgør kr. 34.021.798.

Note 4 - Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for prioritetsgæld til Realkredit Danmark kr. 42.830.000 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør kr. 50.646.777.

Note 5 - I øvrigt

Foreningen har tegnet bestyrelsesansvarsforsikring med en forsikringssum på kr. 1.000.000 pr. forsikringsår og max. kr. 500.000 pr. skade og en underslæbsforsikring med en forsikringssum på kr. 300.000 pr. forsikringsår og pr. skade.

A/S Revision Hatting

NOTER TIL ÅRSRAPPORTEN

Note 6 - Nøgleoplysninger

	Antal	BBR Areal m ²	Antal	BBR Areal m ²	Antal	BBR Areal m ²	
	2022	2022	2023	2023	2024	2024	
B1	Andelsboliger	27	2.763	27	2.763	27	2.763
B2	Erhvervsandele	0	0	0	0	0	0
B3	Boliglejemål	0	0	0	0	0	0
B4	Erhvervslejemål	0	0	0	0	0	0
B5	Øvrige lejemål, kældre, garager m.v.	1	178	1	178	1	178
B6	I alt	28	2.941	28	2.941	28	2.941

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	<i>Hvis andet, beskrives fordelingsnøglen her:</i> Ved opgørelse af boligafgiften benyttes det oprindelige indskud som fordelingsnøgle, dog således at fællesomkostningerne fordeles ligeligt efter antal boliger.			

D1	Foreningens stiftelsesår	2006
D2	Ejendommens opførelsesår	2007

	Ja	Nej	
E1	Hæfter den enkelte andelshaver for mere, end det der er betalt for andelen?		X
E2	<i>Hvis ja, beskriv hvilken hæftelse der er i foreningen:</i>		

Sæt kryds	Anskaf. prisen	Valuarvurdering	Offentlig vurdering	Offentlig vurdering, indekseret
F1	Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien		X	

F1a	Ja	Nej
Er vurdering fastholdt pr. 1 juli 2020	X	

	Kr.	Gns. kr. pr. m ²	
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	56.360.514	19.164
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	4.042.679	1.375

	%	
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	7

A/S Revision Hatting

NOTER TIL ÅRSRAPPORTEN

	Ja	Nej
G1		X
G2		X
G3		X

	Gns. kr. pr. andels-m ² pr. år	
H1	Boligafgift	754
H2	Erhvervslejeindtægter	0
H3	Boliglejeindtægter	0

	2022	2023	2024	
J	Årets overskud (før afdrag), gns. kr. pr. andels-m ² (sidste 3 år)	314	313	356

	Gns. kr. pr. andels-m ²	
K1	Andelsværdi	7.371
K2	Gæld ÷ omsætningsaktiver	13.638
K3	Teknisk andelsværdi	21.009

	2022	2023	2024	
M1	Vedligeholdelse, løbende (gns. kr. pr. m ²)	42	47	42
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering (gns. kr. pr. m ²)	0	0	0
M3	Vedligeholdelse, i alt (kr. pr. m ²)	42	47	42

	%	
P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	21

	2022	2023	2024	
R	Årets afdrag pr. andels-m ² (sidste 3 år)	223	224	226