

ANDELSBOLIGFORENINGEN NAURHEGNET

ÅRSRAPPORT

1. FEBRUAR 2024 - 31. JANUAR 2025

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på foreningens ordinære generalforsamling,
den 15. maj 2025

Dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Foreningsoplysninger	
Foreningsoplysninger.....	3
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger.....	5
Årsregnskab 1. februar 2024 - 31. januar 2025	
Anvendt regnskabspraksis.....	6-8
Resultatopgørelse.....	9
Balance.....	10-11
Egenkapitalopgørelse.....	12
Noter.....	13-20
Andelsværdiberegning.....	20

FORENINGSOPLYSNINGER

Foreningen	Andelsboligforeningen Naurhegnet Naurhegnet 2-50 3450 Allerød Matr.nr.: 5aa, Lynge By, Lynge CVR-nr.: 32 80 19 94 Stiftet: 16. november 1989 Hjemsted: Allerød Regnskabsår: 1. februar 2024 - 31. januar 2025
Bestyrelse	Hans-Henrik Kjærgaard, formand Bent Pasbøl, kasserer Jytte Andreasen, næstformand Anne-Mette Melhaven
Revisor	Revisionsfirmaet Albrechtsen Statsautoriseret Revisionsaktieselskab Lindevangs Allé 4 2000 Frederiksberg

LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. februar 2024 - 31. januar 2025 for Andelsboligforeningen Naurhegnet.

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. januar 2025 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. februar 2024 - 31. januar 2025.

Bestyrelsen anser fortsat betingelserne for at undlade revision for opfyldte.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Allerød, den 6. maj 2025

Bestyrelse:

Hans-Henrik Kjærgaard
Formand

Bent Pasbøl
Kasserer

Jytte Andreasen
Næstformand

Anne-Mette Melhaven

REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF FINANSIELLE OPLYSNINGER

Til andelshaverne i Andelsboligforeningen Naurhegnet

Vi har opstillet årsregnskabet for Andelsboligforeningen Naurhegnet for regnskabsåret 1. februar 2024 - 31. januar 2025 på grundlag af foreningens bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med den internationale standard, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere ledelsen med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligloven samt foreningens vedtægter. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er ledelsens ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtede til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, ledelsen har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller review-konklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligloven samt foreningens vedtægter.

Frederiksberg, den 6. maj 2025

Revisionsfirmaet Albrechtsen
Statsautoriseret Revisionsaktieselskab
CVR-nr. 77926410

Søren Albrechtsen
statsautoriseret revisor
mne46583

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Naurhegnet for 2024/25 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 eventuel 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 samt foreningsomkostninger.

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 samt amortiserede kurstab og låneomkostninger fra optagelse af lån (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. Det fremgår også, hvis der i årets løb er anvendt og omkostningsført beløb, der i tidligere år er reserveret til vedligeholdelse på foreningens ejendom.

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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

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.

Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer indregnet under omsætningsaktiver, omfatter børsnoterede obligationer, aktier og andre værdipapirer, der måles til dagsværdi på balancedagen. Børsnoterede værdipapirer måles til børskurs. Ikke børsnoterede værdipapirer og kapitalandele måles til kostpris.

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 vedligeholdelse 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.

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.

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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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 15, 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 16. Beregningen af andelskronens værdi foretages i overensstemmelse med § 5 stk. 2 i andelsboligloven samt foreningens vedtægter § 14.

Vedtægterne bestemmer desuden i § 14, stk. 1, litra A, at selv om der lovligt kan vedtages en højere andelsværdi, er det den på generalforsamlingen vedtagne andelsværdi, der er gældende.

RESULTATOPGØRELSE 1. FEBRUAR - 31. JANUAR

	Note	Regnskab 2024/25 kr.	Budget 2024/25 kr.	Regnskab 2023/24 kr.
Boligafgift.....	1	1.049.906	1.050.000	1.015.487
Tørretumbler.....		9.960	7.500	7.420
Øvrige indtægter.....	2	8.420	4.500	6.225
INDTÆGTER.....		1.068.286	1.062.000	1.029.132
Ejendomsskat og forsikringer.....	3	-432.005	-412.500	-385.882
Fælles drift.....	4	-68.833	-36.000	-36.572
Administrationsomkostninger.....	5	-61.009	-69.000	-60.028
Øvrige foreningsomkostninger, fælleshus.....	6	-17.166	-32.500	-20.327
Tørretumbler.....		0	0	-1.095
OMKOSTNINGER.....		-579.013	-550.000	-503.904
RESULTAT FØR FINANSIELLE POSTER.....		489.273	512.000	525.228
Andre finansielle indtægter.....	7	25.851	5.000	60.136
Andre finansielle omkostninger.....	8	-124.093	-138.000	-216.323
Finansielle poster.....		-98.242	-133.000	-156.187
ÅRETS RESULTAT.....		391.031	379.000	369.041
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING				
Reserveret til vedligeholdelse af ejendom.....		150.000	150.000	-20.000
Anvendt fra reserveret til vedligeholdelse af ejendom.....		-47.553	0	0
Overført restandel af årets resultat.....		288.584	229.000	389.041
DISPONERET I ALT.....		391.031	379.000	369.041
LIKVIDITETSRESULTAT				
Årets resultat.....		391.031	379.000	369.041
Afdrag på prioritetsgæld.....		-230.046	-229.000	-228.361
LIKVIDITETSRESULTAT.....		160.985	150.000	140.680

BALANCE 31. JANUAR

AKTIVER	Note	2025 kr.	2024 kr.
Grunde og bygninger.....		43.126.497	43.006.692
Materielle anlægsaktiver.....	9	43.126.497	43.006.692
ANLÆGSAKTIVER.....		43.126.497	43.006.692
Tilgodehavende boligafgift og leje.....		0	4.044
Periodeafgrænsningsposter.....		99.431	93.099
Tilgodehavender.....		99.431	97.143
Andre værdipapirer.....		467.836	199.270
Likvide beholdninger.....	10	335.245	555.744
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		902.512	852.157
AKTIVER.....		44.029.009	43.858.849

BALANCE 31. JANUAR

PASSIVER	Note	2025 kr.	2024 kr.
Andelsindskud.....		4.599.090	4.599.090
Overført resultat.....		27.971.505	27.682.921
EGENKAPITAL FØR ANDRE RESERVER.....		32.570.595	32.282.011
Reserveret til vedligeholdelse af ejendom.....		262.897	160.450
Andre reserver (jf. forslag til generalforsamlingsbeslutning).. <td></td> <td>262.897</td> <td>160.450</td>		262.897	160.450
ANDRE RESERVER.....		262.897	160.450
EGENKAPITAL.....		32.833.492	32.442.461
Prioritetsgæld.....	11	10.898.909	11.132.344
Langfristede gældsforpligtelser.....		10.898.909	11.132.344
Prioritetsgæld.....	11	231.749	228.356
Anden gæld.....	12	38.725	35.670
Vandregnskab.....		26.134	20.018
Kortfristede gældsforpligtelser.....		296.608	284.044
GÆLDSFORPLIGTELSE.....		11.195.517	11.416.388
PASSIVER.....		44.029.009	43.858.849
Eventualposter mv.	13		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	14		
Nøgleoplysninger	15		
Andelsværdiberegning	16		

EGENKAPITALOPGØRELSE 31. JANUAR

EGENKAPITAL	2025 kr.	2024 kr.
Andelsindskud		
Primo.....	4.599.090	4.599.090
	4.599.090	4.599.090
Overført resultat mv.		
Primo.....	27.682.921	27.293.880
Rest af årets resultat.....	288.584	389.041
	27.971.505	27.682.921
EGENKAPITAL FØR ANDRE RESERVER.....	32.570.595	32.282.011
Reserveret til vedligeholdelse af ejendom		
Primo.....	160.450	371.097
Henlagt af årets overskud.....	150.000	-20.000
Årets regulering.....	0	-190.647
Årets afgang.....	-47.553	0
	262.897	160.450
Andre reserver (ikke bunden).....	262.897	160.450
ANDRE RESERVER.....	262.897	160.450
EGENKAPITAL.....	32.833.492	32.442.461

NOTER

	Regnskab 2024/25 kr.	Budget 2024/25 kr.	Regnskab 2023/24 kr.	Note
Boligafgift				1
Boligafgift, boligtype A, 6 stk.....	301.610	301.700	291.167	
Boligafgift, boligtype B, 18 stk.....	784.296	784.300	760.320	
Overført til fællesarbejde.....	-36.000	-36.000	-36.000	
	1.049.906	1.050.000	1.015.487	
Øvrige indtægter				2
Ventelistegebyrer.....	4.400	3.000	4.000	
Leje af fælleshus.....	4.020	1.500	2.225	
	8.420	4.500	6.225	
Ejendomsskat og forsikringer				3
Ejendomsskat.....	264.561	256.000	256.463	
Renovation.....	124.801	115.000	89.307	
Bygningsforsikring.....	35.561	35.000	33.424	
Arbejdsforsikring.....	5.763	5.000	5.367	
Bestyrelsesansvarsforsikring.....	818	1.000	822	
Andre forsikringer.....	501	500	499	
	432.005	412.500	385.882	
Fælles drift				4
Gebyrer fællesarbejde.....	-6.000	0	-7.000	
Fortæring ved arbejdsdage.....	7.107	0	6.714	
Lindegaardsgrønningen.....	6.840	7.000	6.840	
Drift af maskiner og redskaber (brændstof).....	259	0	272	
Køb af redskaber under straksafskrivning.....	2.123	7.000	17.469	
Drift/serviceabonnement varmeinstallationer...	20.835	0	0	
Reparation af døre.....	22.750	0	0	
Hjertestarter.....	2.374	0	0	
Robotklæneklippere.....	4.164	0	0	
Diverse.....	8.381	22.000	12.277	
	68.833	36.000	36.572	

NOTER

	Regnskab 2024/25 kr.	Budget 2024/25 kr.	Regnskab 2023/24 kr.	Note
Administrationsomkostninger				5
EDB-udgifter.....	6.849	0	2.118	
Revision.....	22.500	25.000	20.625	
Anden rådgivning.....	0	3.000	409	
ABF-Kontingent.....	5.646	6.000	5.410	
Kontorartikler mv.....	622	0	780	
Gebyrer.....	8.550	9.000	7.992	
Bestyrelsesomkostninger.....	13.281	26.000	14.113	
Repræsentation.....	784	0	899	
Kursusomkostninger.....	1.054	0	0	
Diverse omkostninger.....	1.723	0	7.682	
	61.009	69.000	60.028	
 Øvrige foreningsomkostninger, fælleshus				6
Fælleshus - varme.....	5.130	8.000	5.121	
Fælleshus - el.....	8.725	11.000	9.372	
Fælleshus - rengøring.....	800	7.000	350	
Fælleshus - småanskaffelser.....	1.421	5.000	4.383	
Fælleshus - vand.....	1.090	1.500	1.101	
	17.166	32.500	20.327	
 Andre finansielle indtægter				7
Renteindtægter bank.....	1.939	5.000	194	
Indtægter værdipapirer.....	19.655	0	59.942	
Kursregulering værdipapirer.....	4.257	0	0	
	25.851	5.000	60.136	
 Andre finansielle omkostninger				8
Kursregulering værdipapirer.....	0	0	73.864	
Prioritetsrenter.....	124.093	138.000	108.278	
Låneomkostninger.....	0	0	34.181	
	124.093	138.000	216.323	

NOTER

		Note
Materielle anlægsaktiver		9
	Grunde og bygninger	
Kostpris 1. februar 2024.....	43.006.692	
Tilgang.....	119.805	
Kostpris 31. januar 2025.....	43.126.497	
Regnskabsmæssig værdi 31. januar 2025.....	43.126.497	
Specifikation af tilgang		
Gasfyr/hovedhaner.....	58.900	
Ovenlysvindue.....	60.905	
I alt.....	119.805	

Den offentlige ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2012 udgør 29.500.000 kr.

NOTER

	2025 kr.	2024 kr.	Note
Likvide beholdninger			10
Indestående.....	50.312	47.655	
Aktiekonto.....	284.933	508.089	
	335.245	555.744	

Prioritetsgæld 11

	Restgæld primo	Afdrag i året	Renter og bidrag	Restgæld ultimo	Afdrag næste år	Kursværdi ultimo
Realkredit Dan- mark, lån nr. 011...	4.032.000	0	22.547	4.032.000	0	3.930.180
Realkredit Dan- mark, lån nr. 013...	6.893.700	230.046	84.278	6.663.658	231.749	4.992.948
Realkredit Dan- mark, lån nr. 014...	435.000	0	17.268	435.000	0	441.007
	11.360.700	230.046	124.093	11.130.658	231.749	9.364.135

	2025 kr.	2024 kr.
Specifikation af prioritetsgæld i balancen:		
Kort del af gæld (under 1 år).....	231.749	228.356
Lang del af gæld (mere end 1 år).....	10.898.909	11.132.344
	11.130.658	11.360.700

Restgæld efter 5 år, afrundet	9.320.630	9.552.379
-------------------------------------	-----------	-----------

Informationer om indregnede lån

Realkredit Danmark, lån nr. 11. Hovedstol kr. 4.032.000. Flexlån F5, variabel rente p.t. -0,0852 pct. p.a., inkonvertibelt. Rente fastsættes næste gang 1/4 2026. Restløbetid 21 år og 2 måneder. Lånet er afdragsfrit til 1/4 2026.

Realkredit Danmark lån nr. 13, kontantlån. Hovedstol kr. 7.537.000. Pålyd. rente 0,5 pct. p.a., konvertibelt. Effektiv rentesats 0,7380 pct. p.a. Restløbetid 26 år og 2 måneder. Næste års afdrag udgør kr. 231.749.

Realkredit Danmark, lån nr. 14. Hovedstol kr. 435.000. Flexlån F3, variabel rente p.t. 2,9052 pct. p.a., inkonvertibelt. Rente fastsættes næste gang 1/1 2027. Restløbetid 28 år og 11 måneder. Lånet er afdragsfrit til 1/1 2034.

NOTER

	2025 kr.	2024 kr.	Note
Anden gæld			12
Skyldig revision.....	15.625	13.750	
Diverse omkostningskreditorer.....	23.100	21.920	
	38.725	35.670	

Eventualposter mv. 13

Eventualforpligtelser

I henhold til vedtægternes § 29, stk. 5 oplyses, at foreningen via Andelsboligforeningernes Fællesrepræsentation har tegnet en fælles bestyrelses- og foreningsansvarsforsikring.

Bestyrelsesansvarsforsikringen dækker kr. 1.500.000 i alt pr. skade ekskl. omkostninger og udgifter pr. tilsluttet andelsboligforening. Den totale forsikringssum for samtlige andelsboligforeninger under forsikringen udgør kr. 15.000.000 i alt ekskl. omkostninger og udgifter pr. forsikringsår.

Foreningsansvarsforsikringen dækker kr. 5.000.000 i alt pr. skade inkl. omkostninger og udgifter pr. tilsluttet andelsboligforening. Den totale forsikringssum for samtlige andelsboligforeninger under forsikringen udgør kr. 30.000.000 i alt inkl. omkostninger og udgifter pr. forsikringsår.

Foreningen har modtaget støtte fra kommunen til etablering af foreningen med kr. 9.175.842. Ved salg af andelsboligforeningens ejendom eller ved sammenlægning med en anden andelsboligforening kan beløbet kræves tilbagebetalt til kommunen i henhold til § 160 K i lov om almene boliger mv.

Foreningens medlemmer hæfter for foreningens forpligtelser med deres indskud.

Hæftelsesforholdene er ligeledes oplyst i note 15 om nøgleoplysninger, feltnr. E1 og E2.

Der er ikke stillet garanti for andelshaverne.

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 11.131 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. januar 2025 udgør 43.126 tkr.

14

Nøgleoplysninger

15

1. GRUNDLÆGGENDE OPLYSNINGER OM ANDELSBOLIGFORENINGEN

		31-01-2025	31-1-2024	31-1-2023
		Antal BBR Areal m ²	BBR Areal m ²	BBR Areal m ²
B1	Andelsboliger	24	2.136	2.136
B2	Erhvervsandele	0	0	0
B3	Boliglejemål	0	0	0
B4	Erhvervslejemål	0	0	0
B5	Øvrige lejemål, kældre, garager mv.	1	64	64
B6	I alt	25	2.200	2.200

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

D1	Foreningens stiftelsesår	1989
D2	Ejendommens opførelsesår	1990

	Ja	Nej
E1	Hæfter andelshaverne for mere end deres indskud?	☒
E2	Hvis ja, beskriv hvilken hæftelse der er i foreningen:	

	Sæt kryds	Anskaffelsesprisen	Valuarvurdering	Offentlig vurdering	Indekseret offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip ved beregning af andelsværdien	☒			
	Sæt kryds	Ja	Nej		
F1a	Er vurderingen fastholdt fra før 1. juli 2020?			☒	
		kr.	Gns. kr. pr. m ²		
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	43.126.497	19.603		
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	262.897	119		
		%			
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	1			

Nøgleoplysninger (fortsat)

	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 mv. (lovbekendtgørelse nr. 978 af 19. oktober 2009)?		☒
G3 Er der tinglyst en tilbagekøbsklausul (hjemfaldspligt) på foreningens ejendom?		☒

2. ANDELSBOLIGFORENINGENS DRIFT, HERUNDER UDLEJNINGSVIRKSOMHED

	Gns. kr. pr. andels-m ² pr. år
H1 Boligafgift	492
H2 Erhvervslejeindtægter	0
H3 Boliglejeindtægter	0

	2023 kr. pr. m ²	2024 kr. pr. m ²	2025 kr. pr. m ²
J Årets resultat pr. andels-m ² (sidste 3 år)	33	173	183

	Gns. kr. pr. andels-m ²
K1 Andelsværdi	15.248
K2 Gæld - omsætningsaktiver	4.819
K3 Teknisk andelsværdi	20.067

3. BYGGETEKNIK OG VEDLIGEHOLDELSE

	2023 kr. pr. m ²	2024 kr. pr. m ²	2025 kr. pr. m ²
M1 Vedligeholdelse, løbende	4	0	0
M2 Vedligeholdelse, genopretning og renovering	80	0	0
M3 Vedligeholdelse i alt	84	0	0

4. FINANSIELLE FORHOLD

P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabs-mæssige værdi)	74 %
---	---	------

	2023 kr. pr. m ²	2024 kr. pr. m ²	2025 kr. pr. m ²
R Årets afdrag pr. andels-m ² (sidste 3 år)	106	107	108

NOTER

Note

Andelsværdiberegning

16

I henhold til andelsboligloven § 5, stk. 2 skal vi oplyse, at foreningens formue før andre reserver på grundlag af de bogførte værdier udgør kr. 32.570.595.

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).....	43.126.497
2. Handelsværdi som udlejningsejendom.....	Ej foretaget
3. Offentlig ejendomsvurdering.....	29.500.000
4. Indekseret offentlig ejendomsvurdering.....	36.018.839

Den offentlige ejendomsvurdering af foreningens ejendom udgør pr. 1. oktober 2012 kr. 29.500.000. Denne offentlige ejendomsvurdering kan i henhold til Andelsboliglovens § 5, stk. 2, litra d indekseres fra den 1. oktober 2012 til den 1. oktober 2024 med nettoprisindekset.

Ejendomsvurdering ved nettoprisindeks for oktober 2012.....	98,2	29.500.000
Ejendomsvurdering ved nettoprisindeks for oktober 2024.....	119,9	36.018.839
Indeksering.....		6.518.839

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

Bogført egenkapital før andre reserver 31. januar 2025.....		32.570.595
Anskaffelsesprisen.....	43.126.497	
- Bogført værdi af ejendom.....	<u>43.126.497</u>	0
Foreningens formue pr. 31. januar 2025.....		32.570.595
	<u>32.570.595</u>	
Andelsværdi pr. andelskrone.....	4.599.090	7,0820

Hver andelshaver kan herefter i henhold til vedtægterne opgøre sin andel af foreningens formue (andelskronen) ved at indsætte det oprindelige indskud ifølge andelsbeviset i følgende brøk:

$$\frac{32.570.595}{4.599.090} \times \text{andelsindskud}$$

Fordelingen af andelsværdien på typer af andele:

	Antal andele	Indskud (kr.)	Indskud i alt (kr.)	Andelsværdi pr. andelstype (kr.)	Andelsværdi inkl. indskud (kr.)
Type A (101 kvm).....	6	217.500	1.305.000	1.540.327	9.241.964
Type B (86 kvm).....	18	183.005	3.294.090	1.296.035	23.328.631
	24	400.505	4.599.090	2.836.362	32.570.595