

# Arkiv

**GBH** REVISION &  
RÅDGIVNING A/S

Registreret Revisionsaktieselskab

M.D. Madsensvej 13  
3450 Allerød

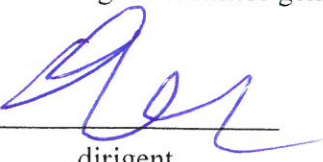
Telefon 48 14 38 00  
Mail [gbh@gbh.dk](mailto:gbh@gbh.dk)  
Web [www.gbh.dk](http://www.gbh.dk)

CVR. nr. 17 61 04 30

**ANDELSBOLIGFORENINGEN  
AKACIEPARKEN II  
AKACIEPARKEN 65-97, 3520 FARUM  
CVR.NR. 17 87 87 94**

**ÅRSRAPPORT  
1. JANUAR - 31. DECEMBER 2024  
33. REGNSKABSÅR**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på foreningens ordinære generalforsamling, den 22. marts 2025

  
\_\_\_\_\_  
dirigent

**INDHOLDSFORTEGNELSE**

<b>Påtegning og erklæring</b>	
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3-6
<b>Ledelsesberetning</b>	
Foreningsoplysninger	7
Ledelsesberetning	8
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	9-12
Resultatopgørelse	13
Balance	14-15
Egenkapitalopgørelse	16
Noter	17-24
Nøgleoplysningsskema for andelsboligforeningen	25-28

## LEDELSESPÅTEGNING

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 for Andelsboligforeningen Akacieparken II.

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. december 2024, samt af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Farum, den 5. februar 2025

Bestyrelse

\_\_\_\_\_  
Kristina Modin

\_\_\_\_\_  
Peter Rosgaard

\_\_\_\_\_  
Vibeke Jensen

\_\_\_\_\_  
Martin Ottosen

\_\_\_\_\_  
Henriette Niemann

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til medlemmerne i Andelsboligforeningen Akacieparken II

### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Akacieparken II for regnskabsåret 1. januar 2024 - 31. december 2024, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter 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 resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2024 – 31. december 2024 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligloven 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 foreningen i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinier 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

Andelsboligforeningen har i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens vejledning for andelsboligforeninger, der aflægger årsregnskab efter årsregnskabsloven, medtaget budgettal som sammenligningstal i resultatopgørelse, balance og noter. Disse budgettal har, som det også fremgår af resultatopgørelse, balance og noter, ikke været underlagt revision.

### Ledelsens ansvar for årsregnskabet

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

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

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 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.

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

- 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.

### Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentlig inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Allerød, den 5. februar 2025  
GBH REVISION & RÅDGIVNING  
REGISTRERET REVISIONSAKTIESELSKAB  
CVR.NR. 17 61 04 30

Per Bering  
registreret revisor  
medlem af FSR - danske revisorer  
mne 10842

**FORENINGSOPLYSNINGER**

<b>Foreningen</b>	Andelsboligforeningen Akacieparken II Akacieparken 65-97 3520 Farum  CVR. Nr.: 17 87 87 94 Hjemsteds kommune: Furesø Regnskabsperiodens startdato: 1. januar 2024 Regnskabsperiodens slutdato: 31. december 2024
<b>Bestyrelse</b>	Peter Rosgaard Kristina Modin Vibeke Jensen Martin Ottosen Henriette Niemann
<b>Kasserer</b>	Heidi Duelund Laulund Kielshøj 106 3520 Farum
<b>Revisor</b>	GBH Revision & Rådgivning Registreret Revisionsaktieselskab M. D. Madsensvej 13 3450 Allerød
<b>Pengeinstitut</b>	Danske Bank A/S Hillerød Afdeling Slotsgade 16-18 3400 Hillerød



## LEDELSESBERETNING FOR 2024

### **Andelsboligforeningens væsentligste aktiviteter**

Foreningens formål er i lighed med tidligere år drift af Andelsboligforeningen Akacieparken II.

### **Væsentlige ændringer i aktiviteter og økonomiske forhold**

Ledelsen vurderer, at resultatet for regnskabsåret 2024 har været tilfredsstillende og i overensstemmelse med forventningerne. Ledelsen forventer ligeledes et tilfredsstillende resultat for næste år.

### **Begivenheder efter regnskabsårets afslutning**

Der er fra regnskabsårets afslutning og frem til i dag ikke indtrådt væsentlige forhold, som vil kunne påvirke foreningens stilling, som den fremgår af årsrapporten.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Akacieparken II for 2024 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 andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsperioden og vise om den budgetterede og hos medlemmerne opkrævede boligafgift er tilstrækkelig. Bestyrelsen har derfor besluttet at indeksregulering af prioritetsgæld fortsat indregnes direkte på egenkapitalen. Dette er i strid med "Regnskabsvejledning for andelsboligforeninger" fra Erhvervsstyrelsen, december 2021. Afgivelsen er sket ud fra hensynet til et mere retvisende billede til brug for andelshaverne.

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

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

De væsentligste indregnings- og målingsprincipper er følgende:

### **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 budgetterede og realiserede beløb og dermed vise, hvorvidt de opkrævede boligafgifter i henhold til budget har været tilstrækkelige til at dække de realiserede omkostninger.

### **Indtægter**

Boligafgift fra andelshavere vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Indtægter fra vaskeri, gebyr vedr. arbejdsdage samt salgsgebyrer mv. indtægtsføres i takt med indbetalte indtægter. Disse indtægter er således ikke nødvendigvis periodiseret fuldt ud i regnskabsperioden.

Andre indtægter omfatter fortjeneste ved salg af driftsmidler.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### **Omkostninger**

Omkostninger vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen. Omkostninger består af ejendoms- og forbrugsudgifter, renholdelse, vedligeholdelse, administrations- og foreningsomkostninger, afskrivning på driftsmidler og inventar mv.

### **Finansielle poster**

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

Finansielle omkostninger består af rentekomkostninger og bidrag vedrørende prioritetsgæld og låneomkostninger fra optagelse af lån (prioritetsgæld), samt negative renter af bankindeståender.

Indeks- og kursregulering af gæld indregnes over egenkapitalen.

### **Forslag til resultatdisponering**

Under resultatdisponering indgår bestyrelsens forslag til, hvordan regnskabsperiodens resultat skal anvendes.

### **Likviditetsresultat**

Opgørelsen af likviditetsresultatet viser årets resultat korrigeret for ikke-likvide transaktioner (f.eks. afskrivninger) og med fradrag af årets betalte prioritetsafdrag. Opgørelsen illustrerer om den opkrævede boligafgift er tilstrækkelig til at dække foreningens betalte prioritetsafdrag.

### **Balancen**

#### **Materielle anlægsaktiver**

Foreningens ejendom (grund og bygninger) værdiansættes til dagsværdi på balancedagen. Opskrivninger til dagsværdi føres direkte på foreningens egenkapital på en særskilt opskrivningsreserve

Opskrivninger tilbageføres i det omfang, ejendommens dagsværdi 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 opskrivningsreserven, indregnes i resultatopgørelsen.

Andelsboligforeningen anvender en ekstern valuar til brug for opgørelse af ejendommens dagsværdi.

Der afskrives ikke på foreningens ejendom.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Foreningens øvrige materielle anlægsaktiver (inventar og driftsmateriel) værdiansættes til kostpris på anskaffelsestidspunktet med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Aktiverne afskrives lineært over forventet brugstid efter følgende principper:

	Brugstid	Restværdi
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-5 år	0%

### Tilgodehavender

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

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter under aktiver, omfatter omkostninger afholdt vedrørende det efterfølgende regnskabsår.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger består af indestående i banker.

### Egenkapital

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

"Reserve for opskrivning af ejendommen" omfatter de akkumulerede opskrivninger til dagsværdi, der er foretaget på ejendommen (og som ikke senere er tilbageført).

"Overført resultat m.v." indeholder akkumuleret resultat fra tidligere år samt den restandel af årets resultat, der ikke er disponeret til andre formål (f.eks. reserve til vedligeholdelse). Endvidere indeholder posten ændringer i indeksregulering af foreningens indeksslån samt kursregulering af prioritetsgæld.

### Prioritetsgæld

Prioritetsgæld indregnes ved låneoptagelsen til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Låneomkostninger ved låneoptagelsen indregnes i resultatopgørelsen. I efterfølgende perioder værdiansættes prioritetsgælden til kursværdien, som er oplyst af realkreditinstituttet.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Indeks- og kursregulering af prioritetsgælden indregnes direkte på egenkapitalen under posten "Overført resultat m.v."

### **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 andelsværdi fremgår af note 19. Andelsværdien opgøres i forhold til Andelsboligforeningsloven samt vedtægternes §14.

Vedtægterne bestemmer desuden i §14, at selvom der lovligt kan vedtages en højere andelsværdi, er det den på generalforsamlingen vedtagne andelsværdi, der er gældende.

### **Nøgleoplysninger**

De i regnskabet anførte nøgleoplysninger har til formål at leve op til de krav, der følger af §3 i bekendtgørelse nr. 1392 af 14. juni 2021 fra Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter om oplysningspligt ved salg af andelsboliger.

## RESULTATOPGØRELSE FOR 2024

Noter	2024	Budget 2024 (ej revideret)	Regnskab 2023	
	Kr.	Kr. 1.000	Kr. 1.000	
1	Indtægter, andelshavere	2.697.912	2.719	2.548
	<b>INDTÆGTER</b>	<b>2.697.912</b>	<b>2.719</b>	<b>2.548</b>
2	Ejendoms- og forbrugsudgifter	741.875	913	720
3	Renholdelse og udenomsarealer	31.589	55	55
4	Vedligeholdelse, løbende	78.236	110	124
5	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	0	0	243
6	Administrations- og foreningsomkostninger	185.912	189	171
	<b>OMKOSTNINGER</b>	<b>1.037.612</b>	<b>1.267</b>	<b>1.313</b>
	<b>RESULTAT FØR FINANSIELLE POSTER</b>	<b>1.660.300</b>	<b>1.452</b>	<b>1.235</b>
7	Finansielle indtægter	2.908	0	2
8	Finansielle omkostninger	667.084	669	680
	<b>FINANSIELLE POSTER NETTO</b>	<b>664.176</b>	<b>669</b>	<b>678</b>
	<b>ÅRETS RESULTAT</b>	<b>996.124</b>	<b>783</b>	<b>557</b>
	<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
	Overført af årets resultat til egenkapital	996.124	783	557
	<b>DISPONERET I ALT</b>	<b>996.124</b>	<b>783</b>	<b>557</b>
	<b>Likviditetsresultat</b>			
	Årets resultat	996.124	783	557
	Afdrag prioritetsgæld	-779.821	-783	-771
	Afskrivning driftsmidler mv	0	10	10
	<b>LIKVIDITETSRESULTAT I ALT</b>	<b>216.303</b>	<b>10</b>	<b>-204</b>

## BALANCE PR. 31. DECEMBER 2024

## A K T I V E R

<u>Noter</u>	2024	Budget 2024 (ej revideret)	Regnskab 2023	
	Kr.	Kr. 1.000	Kr. 1.000	
9	Ejendommens værdi	68.137.000	66.913	66.913
10	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	0	0	0
	<b>ANLÆGSAKTIVER</b>	<b>68.137.000</b>	<b>66.913</b>	<b>66.913</b>
11	Vandregnskab	45.893	0	29
12	Andre tilgodehavender	0	0	0
13	Periodeafgrænsningsposter	70.068	79	79
	<b>Tilgodehavender</b>	<b>115.961</b>	<b>79</b>	<b>108</b>
14	Likvide beholdninger	2.332.976	788	759
	<b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b>	<b>2.448.937</b>	<b>867</b>	<b>867</b>
	<b>AKTIVER</b>	<b>70.585.937</b>	<b>67.780</b>	<b>67.780</b>

## BALANCE PR. 31. DECEMBER 2024

## P A S S I V E R

<u>Noter</u>	2024 Kr.	Budget 2024 (ej revideret) Kr. 1.000	Regnskab 2023 Kr. 1.000
Andelsindskud	5.279.038	5.279	5.279
Reserve for opskrivning af ejendom	35.091.931	33.868	33.868
Overført resultat m.v.	<u>6.320.437</u>	<u>6.068</u>	<u>5.285</u>
<b>EGENKAPITAL</b>	<b><u>46.691.406</u></b>	<b><u>45.215</u></b>	<b><u>44.432</u></b>
15,17 Flexlån	6.817.018	6.592	6.592
16,17 Indeks lån	<u>14.859.329</u>	<u>15.125</u>	<u>15.908</u>
<b>LANGFRISTET GÆLD</b>	<b><u>21.676.347</u></b>	<b><u>21.717</u></b>	<b><u>22.500</u></b>
15,17 Flexlån	0	0	0
16,17 Indeks lån	787.796	783	783
18 Anden gæld	<u>1.430.388</u>	<u>65</u>	<u>65</u>
<b>KORTFRISTET GÆLD</b>	<b><u>2.218.184</u></b>	<b><u>848</u></b>	<b><u>848</u></b>
<b>GÆLD</b>	<b><u>23.894.531</u></b>	<b><u>22.565</u></b>	<b><u>23.348</u></b>
<b>PASSIVER</b>	<b><u>70.585.937</u></b>	<b><u>67.780</u></b>	<b><u>67.780</u></b>

- 19 **Andelskroneværdi ultimo**
- 20 **Eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelser**



## EGENKAPITALOPGØRELSE PR. 31. DECEMBER 2024

	Regnskab 2024 Kr.	Regnskab 2023 Kr. 1.000
<b>Andelsindskud</b>		
Indskuddet hidrører fra 32 andelshavere		
16 stk. á kr. 155.805	2.492.879	2.493
16 stk. á kr. 174.135	2.786.159	2.786
	<u>5.279.038</u>	<u>5.279</u>
<b>Reserve for opskrivning af ejendom</b>		
Saldo 1.1. 2024	33.867.931	36.733
Regulering af ejendomsværdi	1.224.000	-2.865
<b>Saldo 31.12.2024</b>	<u>35.091.931</u>	<u>33.868</u>
<b>Overført resultat m.v.</b>		
Saldo 1.1.2024	5.285.198	5.228
Årets resultat	996.124	557
Indeksregulering prioritetsgæld	-99.986	-951
Kursregulering prioritetsgæld	139.101	451
<b>Saldo 31.12.2024</b>	<u>6.320.437</u>	<u>5.285</u>
<b>EGENKAPITAL I ALT</b>	<u>46.691.406</u>	<u>44.432</u>

## NOTER

	2024	Budget 2024 (Ej revideret)	Regnskab 2023
	Kr.	Kr. 1.000	Kr. 1.000
<b>1 Indtægter, andelshavere</b>			
Boligafgift (og fællesudgifter)	2.560.416	2.560	2.403
	2.560.416	2.560	2.403
Opkrævning til Copydan	16.194	20	16
Opkrævning til kabel tv (YouSee)	114.722	130	115
Overdragelsesgebyrer	3.000	9	9
Opkrævet for arbejdsweekender	3.580	0	5
	<b>2.697.912</b>	<b>2.719</b>	<b>2.548</b>
<b>2 Ejendomsskatter og forbrugsudgifter</b>			
Ejendomsskat	327.340	470	319
Renovation	116.004	116	116
Forsikringer	58.847	48	46
El udendørs	22.662	60	18
Andel drift fælleshus	35.200	47	44
Copydan / VerdensTV	17.198	20	20
Kabeltv	112.687	130	122
Vandskade	0	0	35
Fejlmåling vand	49.937	0	0
Småanskaffelser	0	20	0
Energimærkning inkl. hensættelse	2.000	2	0
	<b>741.875</b>	<b>913</b>	<b>720</b>
<b>3 Renholdelse og udendørsarealer</b>			
Græsslåning	18.883	20	19
Glatførebekæmpelse fællesvej og stier	12.706	25	26
Afskrivning driftsmateriel	0	10	10
	<b>31.589</b>	<b>55</b>	<b>55</b>

## NOTER

	2024	Budget 2024 (ej revideret)	Regnskab 2023
	Kr.	Kr. 1.000	Kr. 1.000
<b>4 Vedligeholdelse, løbende</b>			
Vedligeholdelse driftsmidler og bygninger	26.061	80	66
Vedligeholdelse fællesarealer	52.175	30	58
	<b>78.236</b>	<b>110</b>	<b>124</b>
<b>5 Vedligeholdelse, genopretning og renovering</b>			
Omlægning af internet	0	0	92
Legeplads	0	0	60
Maling	0	0	30
Postkasser og lys	0	0	61
	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>243</b>
<b>6 Administrations- og foreningsomkostninger</b>			
Bogholderassistance	39.482	45	41
Revision og regnskabsmæssig assistance	42.125	41	41
Assistance til vandregnskab	3.250	2	3
Kontorartikler og kursus	2.801	2	2
Porto, gebyrer og diverse	13.170	15	11
Forsikringer, ejendom	3.325	0	4
	<b>104.153</b>	<b>105</b>	<b>102</b>
Godtgørelse til bestyrelsen	17.150	17	17
Valuarvurdering	16.625	15	8
ABF kontingent og hjemmeside	14.353	12	14
Bestyrelsesmøder og generalforsamling	15.174	20	16
Sommerfest	18.457	20	14
	<b>81.759</b>	<b>84</b>	<b>69</b>
<b>Foreningsomkostninger</b>	<b>185.912</b>	<b>189</b>	<b>171</b>

## NOTER

	2024	Budget 2024 (ej revideret)	Regnskab 2023
	Kr.	Kr. 1.000	Kr. 1.000
<b>7 Finansielle indtægter</b>			
Renteindtægter pengeinstitutter	2.908	0	2
	<b>2.908</b>	<b>0</b>	<b>2</b>
<b>8 Finansielle omkostninger</b>			
Prioritetsrenter og bidrag	667.084	669	680
	<b>667.084</b>	<b>669</b>	<b>680</b>
<b>9 Ejendommens værdi</b>		31.12.2024	31.12.2023
Anskaffelsessum		Kr.	Kr. 1.000
		26.415.188	26.415
Forbedringer 1.1.2024		6.629.881	6.630
Forbedringer 31.12.2024		6.629.881	6.630
Opskrivninger 1.1.2024		33.867.931	36.733
Regulering opskrivning		1.224.000	-2.865
Opskrivninger 31.12.2024		35.091.931	33.868
<b>Regnskabsmæssig værdi 31.12.2024</b>		<b>68.137.000</b>	<b>66.913</b>
Seneste offentlige vurdering pr. 1.10.2020		39.500.000	39.500

Foreningens ejendom er værdiansat til dagsværdi pr. 31.12.2024 i henhold til vurderingsrapport foretaget af valuar Peter Ryaa, Valuaren International ApS, den 31.12.2024. Ejendommens kontante handelsværdi som udlejningsejendom udgør ifølge valuarrapporten tkr. 68.137 baseret på DCF-model med en diskonteringsfaktor på 5,35 pct.

## NOTER

Dagsværdiberegningen er derfor følsom overfor udkast i afkastprocenten, idet en følsomhedsberegning viser, at en stigning i afkastsatsen fra 5,35% til 6,35% alt andet lige vil reducere dagsværdien af ejendommen med 10,4 mio kr.

Hvis ejendommen ikke var opskrevet til dagsværdi, ville den regnskabsmæssig værdi i balancen have udgjort tkr. 33.045.

	31.12.2024	31.12.2023
	Kr.	Kr. 1.000
<b>10 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar</b>		
Kostpris 1.1.2024	29.999	30
Tilgang	0	0
Afgang	0	0
<b>Kostpris 31.12.2024</b>	<b>29.999</b>	<b>30</b>
Afskrivninger 1.1.2024	-29.999	-20
Årets afskrivninger	0	-10
Afgang afskrivninger	0	0
<b>Afskrivninger 31.12.2024</b>	<b>-29.999</b>	<b>-30</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31.12.2024</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>11 Vandregnskab, tilgode hos andelshavere</b>		
Afholdte vandomkostninger	178.688	161
Opkrævet aconto hos andelshavere	-132.795	-132
	<b>45.893</b>	<b>29</b>
<b>12 Andre tilgodehavender</b>		
Mellemregning fælleshus	0	0
	<b>0</b>	<b>0</b>

## NOTER

	31.12.2024	31.12.2023
	Kr.	Kr. 1.000
<b>13 Periodeafgrænsningsposter</b>		
Forudbetalt bygningsforsikring	27.560	27
Forudbetalt øvrige forsikringer	4.262	3
Forudbetalt snerydning	0	13
Forudbetalt kontingent ABF	5.990	7
Forudbetalt kabel tv	32.256	29
	<b>70.068</b>	<b>79</b>
<b>14 Likvide beholdninger</b>		
Danske Bank 1970442657	1.749.972	176
Sydbank 7681 6628754	583.004	583
	<b>2.332.976</b>	<b>759</b>
<b>15 Prioritetsgæld, FlexLife</b>		
Hovedstol	7.414.000	7.414
Ændring ved refinansiering	0	0
<b>Restgæld i alt</b>	<b>7.414.000</b>	<b>7.414</b>
Kursregulering primo	-821.812	-1.363
Kursregulering 2024	224.830	541
Kursregulering ultimo	-596.982	-822
<b>Kursværdi af restgæld i alt</b>	<b>6.817.018</b>	<b>6.592</b>
<b>Specifikation af prioritetsgæld i balancen</b>		
Kort del af gælden (under 1 år)	0	0
Lang del af gælden (mere end 1 år)	6.817.018	6.592
	<b>6.817.018</b>	<b>6.592</b>

Realkredit Danmark, Flexlife. Rentesats 0,63%. Næste rentetilpasning pr. 1.1.2030.  
 Restløbetid 25 år. Indfrielse sker til restgæld hvis beholdes til udløb.

## NOTER

	31.12.2024 Kr.	31.12.2023 Kr. 1.000
<b>16 Prioritetsgæld, Indeks lån</b>		
Hovedstol	21.116.150	21.116
Akkumuleret afdrag primo	-20.942.590	-20.171
Afdrag i regnskabsåret	-779.821	-772
Restgæld excl. indeksregulering	-606.261	173
Indeksregulering restgæld primo	10.645.795	9.695
Indeksregulering restgæld 2024	99.986	951
Indeksregulering restgæld ultimo	10.745.781	10.646
<b>Indeksreguleret restgæld i alt</b>	<b>10.139.520</b>	<b>10.819</b>
Kursregulering primo	5.871.536	6.863
Kursregulering 2024	-363.931	-991
Kursregulering ultimo	5.507.605	5.872
<b>Kursværdi af restgæld i alt</b>	<b>15.647.125</b>	<b>16.691</b>
<b>Specifikation af prioritetsgæld i balancen</b>		
Kort del af gælden (under 1 år)	787.796	783
Lang del af gælden (mere end 1 år)	14.859.329	15.908
	<b>15.647.125</b>	<b>16.691</b>

Realkredit Danmark. Indeks lån. Rentesats 2,5%. Restgæld indekseres årligt efter inflationen. Inkonvertibelt. Restløbetid 13 år.

**17 Langfristede gældsforpligtelser**

	Gæld i alt 31.12.2024	Første års afdrag	Restgæld efter 5 år
RD FlexLife	6.817.018	0	6.817.018
RD Indeks lån	15.647.125	787.796	12.524.840
	<b>22.464.143</b>	<b>787.796</b>	<b>19.341.858</b>

## NOTER

	31.12.2024	31.12.2023
	Kr.	Kr. 1.000
<b>18 Anden gæld</b>		
Afsat revisionshonorar	27.000	27
Afsat energimærkning	14.000	12
Afsat honorar valuarvurdering	0	7
Skyldig salg af andelsbolig	1.389.388	0
Skyldig vejbelysning og asfaltarbejde	0	5
Skyldig styning af træer	0	14
	<b>1.430.388</b>	<b>65</b>

	31.12.2024
	Kr.
<b>19 Andelskroneværdi ultimo</b>	
Egenkapital ifølge balancen	46.691.406
Reguleret egenkapital jf. ABL §5 stk.2b	46.691.406
<b>Andelskroneværdi ultimo (46.691.406 / 5.279.038)</b>	<b>8,84</b>

## Fordeling af andelsværdi på typer af andele

Type andele	Størrelse		Oprindeligt indskud	Andelsværdi andelen	Andelsværdi i alt
	m2	Antal			
A	85	16	155.805	1.378.045	22.048.719
B	95	16	174.135	1.540.168	24.642.687
					<b>46.691.406</b>



## NOTER

### **20 Eventualposter og garantistillelser**

Der stillet sikkerhed i ejendommen overfor realkreditinstitutter.

Til sikkerhed for mellemværende med kreditinstitutter er tinglyst ejerpantebrev på i alt kr. 28.530.150.

Andelsboligforeningen har afgivet garantier og adkomsterklæringer for i alt 20 boliger, svarende til et samlet beløb på i alt kr. 17.540.845.

Andelsboligforeningen har tegnet forsikring for bestyrelsesansvar med en dækningssum på kr. 2.000.000 pr. skade i alt pr. forsikringsår. Foreningsansvar med en dækningssum på kr. 5.000.000 pr. skade i alt pr. forsikringsår, samt bøder ved overtrædelse af GDPR med en dækningssum på kr. 1.000.000.

Andelsboligforeningen har tegnet forsikring for besvigelse med en dækningssum på kr. 500.000 pr. skade i alt pr. forsikringsår.

## NØGLEOPLYSNINGSSKEMA FOR ANDELSBOLIGFORENINGEN

§ 3. De i bilag 1 nævnte nøgleoplysninger B1-B6, C1-C3, D1-D2, E1-E2, F1-F4, G1-G3, H1-H3, J, K1-K3, M1-M3, P og R skal optages som noter til andelsboligforeningens

### 1. Grundlæggende oplysninger for andelsboligforeningen

	Antal	BBR Areal m <sup>2</sup>
B1 Andelsboliger	32	2.880
B2 Erhvervsandele	0	0
B3 Boliglejemål	0	0
B4 Erhvervslejemål	0	0
B5 Øvrige lejemål, kældre, garager m.v.	0	0
<b>B6 I alt</b>	<b>32</b>	<b>2.880</b>

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:

---



---

D1 Foreningens stiftelsesår	1992	
D2 Ejendommens opførelsesår	1992	
	Ja	Nej
E1 Hæfter den enkelte andelshaver for mere, end det der er betalt for andelen?		X

E2 Hvis ja, beskriv hvilken hæftelse der er i foreningen:

---



---

## NØGLEOPLYSNINGSSKEMA FOR ANDELSBOLIGFORENINGEN

Sæt kryds	Anskaffelses- prisen	Valuarvurde- ring	Offentlig vurdering
F1 Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien		X	
		Ja	Nej
F1a Er vurderingen fastholdt fra før 1. juli 2020?			X
	Kr.	Gns. kr. pr. m <sup>2</sup>	
F2 Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	68.137.000	23.659	
F3 Generalforsamlingsbestemte reserver	-	-	
		%	
F4 Reserver i procent af ejendomsværdi		0	
		Ja	Nej
G1 Har foreningen modtaget offentligt tilskud, som skal tilbagebetales ved foreningens opløsning?		X	
Ydelsesstøtte til lån i Realkredit Danmark i alt kr. 4.454.894.			
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

## NØGLEOPLYSNINGSSKEMA FOR ANDELSBOLIGFORENINGEN

### 2. Andelsboligforeningens drift, herunder udlejningsvirksomhed

	Gns. kr. pr. andels-m <sup>2</sup> pr. år		
H1 Boligafgift			889
H2 Erhvervslejeindtægter			-
H3 Boliglejeindtægter			-
	<i>Forrige år</i>	<i>Sidste år</i>	<i>I år</i>
J Årets overskud (før afdrag), gns. kr. pr. andels-m <sup>2</sup> (sidste 3 år)	238	193	346
			Gns. kr. pr. andels-m <sup>2</sup>
K1 Andelsværdi			16.212
K2 Gæld - omsætningsaktiver			7.446
<b>K3 Teknisk andelsværdi</b>			<b>23.659</b>

### 3. Byggeteknik og vedligeholdelse

	<i>Forrige år</i>	<i>Sidste år</i>	<i>I år</i>
M1 Vedligeholdelse, løbende (gns. kr. pr. m <sup>2</sup> )	39	43	27
M2 Vedligeholdelse, genopretning og renovering (gns. kr. pr. m <sup>2</sup> )	80	84	-
<b>M3 Vedligehold, i alt (kr. pr. m<sup>2</sup>)</b>	<b>119</b>	<b>127</b>	<b>27</b>

### 4. Finansielle forhold

P Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	65%
---	-----

**NØGLEOPLYSNINGSSKEMA FOR ANDELSBOLIGFORENINGEN****4.1. Afdrag**

	<i>Forrige år</i>	<i>Sidste år</i>	<i>I år</i>
R Årets afdrag pr. andels-m <sup>2</sup> (sidste 3 år)	263	268	271

# 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."

## Martin Rosenstand Ottosen (CPR valideret)

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: cf582140-0b5f-40d5-a79e-dd3f8ffade37

IP: 2.104.xxx.xxx

2025-02-10 15:44:09 UTC



## Henriette Kiirdal Niemann (CPR valideret)

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: ae9eda68-4f96-4285-8358-b481d711eeec

IP: 2.108.xxx.xxx

2025-02-11 09:29:46 UTC



## Vibeke Odd Jensen (CPR valideret)

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: a211c138-5646-4952-a0da-2d246ac4c70b

IP: 2.104.xxx.xxx

2025-02-11 12:15:53 UTC



## Kristina Fynbo Modin (CPR valideret)

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: d3704755-1138-426f-87ff-3cfe795004e8

IP: 128.76.xxx.xxx

2025-02-14 13:53:34 UTC



## Peter Rosgaard (CPR valideret)

Bestyrelsesformand

Serienummer: 14360268-f6cb-4e27-abf6-1860bd1f2861

IP: 87.59.xxx.xxx

2025-02-16 14:11:35 UTC



## Per Holtet Bering (CVR valideret)

GBH REVISION & RÅDGIVNING REGISTRERET REVISIONSAKTISELSKAB

CVR: 17610430

Registreret revisor

Serienummer: 24a5c999-1878-4a0e-8497-080d7849649c

IP: 80.63.xxx.xxx

2025-02-17 06:54:50 UTC



Penneo dokumentnøgle: HTON3-43SK0-02UBM-L7L7-VBL0C-X08JK

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 underskrives digitale underskrifter er vedhæftet dokumentet.

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