



**MØLLER & MADSEN**  
REGISTRERET REVISIONSAKTIESELSKAB

**Andelsboligforeningen Østervang  
Bøgens Kvarter 38  
4270 Høng**

**CVR-nummer: 32 57 93 10**

---

**ÅRSRAPPORT  
1. januar 2024 - 31. december 2024**

**Godkendt på andelsboligforeningens ordinære generalforsamling, den        /        2025**

---

**dirigent**

## INDHOLDSFORTEGNELSE

|                                            |    |
|--------------------------------------------|----|
| Foreningsoplysninger                       | 3  |
| Ledelsespåtegning                          | 4  |
| Den uafhængige revisors revisionspåtegning | 5  |
| Anvendt regnskabspraksis                   | 8  |
| Resultatopgørelse for 2024                 | 12 |
| Balance pr. 31. december 2024              | 13 |
| Egenkapitalopgørelse                       | 15 |
| Noter til årsrapporten 2024                | 16 |

**FORENINGSOPLYSNINGER**

|                   |                                                                                                          |
|-------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Foreningen</b> | Andelsboligforeningen Østervang<br>Bøgens Kvarter 38<br>4270 Høng<br><br>CVR-nr: 32 57 93 10             |
| <b>Bestyrelse</b> | Søren Hansen, formand<br>Anne-Grete Houmøller<br>Anne-Marie Egemar<br>Jan Westphalen<br>Morten Mortensen |
| <b>Revisor</b>    | Møller & Madsen<br>Registreret Revisionsaktieselskab<br>Tjørne Allé 2<br>4200 Slagelse                   |

## LEDELSESPÅTEGNING

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar til 31. december 2024 for Andelsboligforeningen Østervang.

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 perioden 1. januar til 31. december 2024.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Høng, den     /     2025

### Bestyrelse

Søren Hansen  
Formand

Anne-Grete Houmøller

Anne-Marie Egemar

Jan Westphalen

Morten Mortensen

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

### Til medlemmerne i Andelsboligforeningen Østervang.

#### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Østervang for perioden 1. januar - 31. december 2024, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter 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 resultatet af foreningens aktiviteter for perioden 1. januar - 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 retningslinjer for revisorers 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 ved revisionen

Foreningen har i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens vejledning om årsregnskaber for andelsboligforeninger, der aflægger årsregnskab efter årsregnskabsloven, medtaget budgettal som sammenligningstal i resultatopgørelse og noter. Disse budgettal har, som det også fremgår af resultatopgørelse 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.

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 foreningen, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

## 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. Fejlinformation 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 revisionshandling 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 revisionshandling, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af foreningens 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 foreningens 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 foreningen 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.

**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.

Slagelse, den    /    2025

**MØLLER & MADSEN**  
**REGISTRERET REVISIONSAKTIESELSKAB**  
CVR-nr. 30 83 56 54

Helle Ebsen, HD  
registreret revisor  
mne12357

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### GENERELT

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Østervang er aflagt i overensstemmelse med 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 de krævede nøgleoplysninger, oplysning om andelenes værdi og oplysninger om tilbagebetalingspligt vedrørende modtaget støtte.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

### 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 budgettet har været tilstrækkelige til at dække de realiserede omkostninger.

#### Indtægter

Boligafgift vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

#### Omkostninger

Omkostninger vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen. Omkostninger består af ejendoms- og forbrugsudgifter, renholdelse, vedligeholdelse, administrations- og foreningsomkostninger, afskrivning 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, låneomkostninger og kurstab ved optagelse/indfrielse/omlægning af lån (prioritetsgæld).



## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### 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 likviditetsresultat viser årets resultat korrigeret for ikke-likvide transaktioner (fx afskrivninger, driftsførte kurstab) 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 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 balance-dagen forventes at indbringe ved fortsat benyttelse i den nuværende funktion.

Der afskrives ikke på foreningens ejendom.

#### Tilgodehavender

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

#### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

#### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger består af kassebeholdning og indestående i bank.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### Egenkapital

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

"Overført resultat m.v." 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 imødegåelse af værdiforringelse af foreningens ejendom mv. Posten kan også indeholde beløb, som er overført fra andre reserver.

### Prioritetsgæld

Prioritetsgæld indregnes ved lånoptagelsen til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder værdiansættes prioritetsgælden til amortiseret kostpris, svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente. Forskellen mellem det modtagne provenu og prioritetsgældens nominelle værdi ved lånoptagelsen, indregnes dermed i resultatopgørelsen over lånets løbetid.

For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld, der opgøres som det modtagne provenu ved lånoptagelsen, reduceret med afdrag og korrigeret for en over afdragstiden foretagen amortisering af lånets kurstab og låneomkostninger på optagelsestidspunktet.

### Periodeafgrænsningsposter

Under periodeafgrænsningsposter indregnes modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

### Øvrige gældsforpligtelser

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

### Eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelser

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

### Nøgleoplysninger

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

### Andelsværdi

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af notene. Vedtægterne bestemmer i § 14, at selvom der lovligt kan vedtages en højere andelsværdi, er det den på generalforsamlingen vedtagne andelsværdi, der er gældende.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Ved opgørelsen af andelsværdien skal der foretages en række justeringer af de beløb, der fremgår af årsregnskabet balance. Justeringen skyldes, at andelsværdien skal opgøres efter reglerne i andelsboligloven og foreningens 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 foreningens ejendom og prioritetsgælden.

Ejendommen er i årsregnskabet balance værdiansat til kostpris. I andelskroneberegningen er ejendommens værdi korregeret til den offentlige vurdering, der dog nedskrives.

**RESULTATOPGØRELSE**  
**1. JANUAR - 31. DECEMBER 2024**

|                                               | <b>2024</b>     | <b>Budget<br/>2024<br/>(ej revideret)</b> | <b>2023</b>     |
|-----------------------------------------------|-----------------|-------------------------------------------|-----------------|
| Boligafgift fra andelshavere                  | 852.480         | 852.480                                   | 852.480         |
| Tab af tilgodehavende boligafgift             | 0               | 0                                         | -4.440          |
| <b>Indtægter i alt</b>                        | <b>852.480</b>  | <b>852.480</b>                            | <b>848.040</b>  |
| 1 Ejendomsskat og forsikringer                | -133.891        | -176.500                                  | -267.731        |
| 2 Forbrugsafgifter                            | -93.499         | -94.000                                   | 0               |
| 3 Vedligeholdelse, løbende                    | -56.244         | -86.400                                   | -52.460         |
| 4 Administrationsomkostninger                 | -37.210         | -37.500                                   | -41.784         |
| 5 Øvrige foreningsomkostninger                | -31.880         | -26.200                                   | -36.122         |
| <b>Omkostninger i alt</b>                     | <b>-352.724</b> | <b>-420.600</b>                           | <b>-398.097</b> |
| <b>Resultat før finansielle poster</b>        | <b>499.756</b>  | <b>431.880</b>                            | <b>449.943</b>  |
| Sparekassen Sjælland                          | 1.816           | 0                                         | 0               |
| 6 Finansielle omkostninger                    | -57.940         | -60.000                                   | -64.096         |
| <b>Finansiering i alt</b>                     | <b>-56.124</b>  | <b>-60.000</b>                            | <b>-64.096</b>  |
| <b>Årets resultat</b>                         | <b>443.632</b>  | <b>371.880</b>                            | <b>385.847</b>  |
| <b>Forslag til resultatdisponering:</b>       |                 |                                           |                 |
| <b>Overført til "Overført resultat m.v.":</b> |                 |                                           |                 |
| Overført restandel af årets resultat          | 443.632         | 371.880                                   | 385.847         |
| <b>Resultatdisponering i alt</b>              | <b>443.632</b>  | <b>371.880</b>                            | <b>385.847</b>  |
| <b>Likviditetsresultat:</b>                   |                 |                                           |                 |
| Årets resultat                                | 443.632         | 371.880                                   | 385.847         |
| Kurstab og låneomkostninger                   | 2.039           | 0                                         | 1.913           |
| Betalte prioritetsafdrag                      | -359.430        | -362.000                                  | -359.330        |
| <b>Likviditetsresultat i alt</b>              | <b>86.241</b>   | <b>9.880</b>                              | <b>28.430</b>   |

**BALANCE PR. 31. DECEMBER 2024**

**AKTIVER**

|                                                                                    | <b>2024</b>       | <b>2023</b>       |
|------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Ejendommen Bøgens Kvarter 29, Høng<br>(Ejendomsvurdering 1/10 2020 kr. 21.300.000) | 15.994.613        | 15.994.613        |
| <b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>                                              | <b>15.994.613</b> | <b>15.994.613</b> |
| <b>Anlægsaktiver</b>                                                               | <b>15.994.613</b> | <b>15.994.613</b> |
| Andre tilgodehavender                                                              | 2.960             | 0                 |
| Periodeafgrænsningsposter                                                          | 41.153            | 4.176             |
| <b>Tilgodehavender i alt</b>                                                       | <b>44.113</b>     | <b>4.176</b>      |
| <b>Likvide beholdninger</b>                                                        | <b>695.236</b>    | <b>649.431</b>    |
| <b>Omsætningsaktiver</b>                                                           | <b>739.349</b>    | <b>653.607</b>    |
| <b>AKTIVER</b>                                                                     | <b>16.733.962</b> | <b>16.648.220</b> |

**BALANCE PR. 31. DECEMBER 2024**  
**PASSIVER**

|                                                      | 2024              | 2023              |
|------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Andelsindskud                                        | 3.216.000         | 3.216.000         |
| Overført resultat m.v.                               | 8.019.606         | 7.575.974         |
|                                                      | <u>11.235.606</u> | <u>10.791.974</u> |
| <b>Egenkapital</b>                                   | <b>11.235.606</b> | <b>10.791.974</b> |
| Prioritetsgæld                                       | 5.104.947         | 5.461.867         |
|                                                      | <u>5.104.947</u>  | <u>5.461.867</u>  |
| <b>7 Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>       | <b>5.104.947</b>  | <b>5.461.867</b>  |
| Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser | 359.529           | 360.000           |
| Revisorhonorar                                       | 25.000            | 25.499            |
| Forudbetalt boligafgift                              | 8.880             | 8.880             |
|                                                      | <u>393.409</u>    | <u>394.379</u>    |
| <b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>         | <b>393.409</b>    | <b>394.379</b>    |
| <b>Gældsforpligtelser</b>                            | <b>5.498.356</b>  | <b>5.856.246</b>  |
|                                                      | <u>5.498.356</u>  | <u>5.856.246</u>  |
| <b>PASSIVER</b>                                      | <b>16.733.962</b> | <b>16.648.220</b> |
|                                                      | <u>16.733.962</u> | <u>16.648.220</u> |
| 8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser              |                   |                   |
| 9 Beregning af andelsværdi                           |                   |                   |
| 10 Fastfrysning af ejendomsværdien                   |                   |                   |
| 11 Nøgleoplysninger                                  |                   |                   |

**EGENKAPITALOPGØRELSE**

|                                    | <b>2024</b>       | <b>2023</b>       |
|------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <i>Andelsindskud</i>               |                   |                   |
| Saldo primo                        | 3.216.000         | 3.216.000         |
|                                    | <hr/>             | <hr/>             |
| <b>Andelsindskud</b>               | <b>3.216.000</b>  | <b>3.216.000</b>  |
|                                    | <hr/>             | <hr/>             |
| <i>Overført resultat m.v.</i>      |                   |                   |
| Overført overskud eller tab, primo | 7.575.974         | 7.190.127         |
| Rest årets resultat                | 443.632           | 385.847           |
|                                    | <hr/>             | <hr/>             |
| <b>Overført resultat m.v.</b>      | <b>8.019.606</b>  | <b>7.575.974</b>  |
|                                    | <hr/>             | <hr/>             |
| <b>EGENKAPITAL</b>                 | <b>11.235.606</b> | <b>10.791.974</b> |
|                                    | <hr/> <hr/>       | <hr/> <hr/>       |

## NOTER

|                                                                              | 2024           | Budget<br>2024<br>(ej revideret) | 2023           |
|------------------------------------------------------------------------------|----------------|----------------------------------|----------------|
| <b>1 Ejendomsskat og forsikringer</b>                                        |                |                                  |                |
| Grundskyld                                                                   | 103.118        | 151.500                          | 245.478        |
| Forsikringer                                                                 | 30.773         | 25.000                           | 22.253         |
|                                                                              | <b>133.891</b> | <b>176.500</b>                   | <b>267.731</b> |
| <b>2 Forbrugsafgifter</b>                                                    |                |                                  |                |
| Renovation                                                                   | 93.499         | 94.000                           | 0              |
|                                                                              | <b>93.499</b>  | <b>94.000</b>                    | <b>0</b>       |
| <b>3 Vedligeholdelse, løbende</b>                                            |                |                                  |                |
| Vedligeholdelse bygninger                                                    | 5.313          | 30.000                           | 3.198          |
| Tømrer- og snedkerarbejde                                                    | 11.104         | 10.000                           | 1.821          |
| Murerarbejde                                                                 | 0              | 10.000                           | 0              |
| Vedligeholdelse fælles områder og snerydning                                 | 13.427         | 10.000                           | 21.041         |
| Grundejerforening                                                            | 26.400         | 26.400                           | 26.400         |
|                                                                              | <b>56.244</b>  | <b>86.400</b>                    | <b>52.460</b>  |
| <b>4 Administrationsomkostninger</b>                                         |                |                                  |                |
| Kontorartikler                                                               | 392            | 3.500                            | 1.342          |
| IT-udgifter                                                                  | 6.359          | 6.000                            | 6.109          |
| Småanskaffelser                                                              | 0              | 3.000                            | 1.520          |
| Porto og gebyrer                                                             | 2.895          | 0                                | 0              |
| Revision og regnskabsmæssig assistance<br>(Rest tidligere revisor kr. 2.564) | 27.564         | 25.000                           | 32.813         |
|                                                                              | <b>37.210</b>  | <b>37.500</b>                    | <b>41.784</b>  |



# NOTER

|                                      | 2024                | Budget<br>2024<br>(ej revideret) | 2023                 |                        |
|--------------------------------------|---------------------|----------------------------------|----------------------|------------------------|
| 5    Øvrige foreningsomkostninger    |                     |                                  |                      |                        |
| Bestyrelsesgodtgørelse               | 8.500               | 8.500                            | 17.000               |                        |
| Generalforsamling og mødeudgifter    | 5.992               | 10.000                           | 7.625                |                        |
| Havedag                              | 500                 | 0                                | 0                    |                        |
| Bestyrelsesansvarsforsikring         | 3.087               | 0                                | 0                    |                        |
| ABF                                  | 13.128              | 6.200                            | 11.497               |                        |
| Gaver og blomster                    | 424                 | 0                                | 0                    |                        |
| Diverse                              | 249                 | 1.500                            | 0                    |                        |
|                                      | <hr/>               | <hr/>                            | <hr/>                |                        |
|                                      | 31.880              | 26.200                           | 36.122               |                        |
|                                      | <hr/> <hr/>         | <hr/> <hr/>                      | <hr/> <hr/>          |                        |
| 6    Finansielle omkostninger        |                     |                                  |                      |                        |
| Afskrivning låneomkostninger         | 2.039               | 2.000                            | 1.913                |                        |
| Renter kreditforeningslån            | 55.901              | 58.000                           | 62.183               |                        |
|                                      | <hr/>               | <hr/>                            | <hr/>                |                        |
|                                      | 57.940              | 60.000                           | 64.096               |                        |
|                                      | <hr/> <hr/>         | <hr/> <hr/>                      | <hr/> <hr/>          |                        |
| 7    Langfristede gældsforpligtelser |                     |                                  |                      |                        |
|                                      | Gæld i alt<br>primo | Gæld i alt<br>ultimo             | Kortfristet<br>andel | Restgæld<br>efter 5 år |
| Prioritetsgæld                       | 5.821.867           | 5.464.476                        | 359.529              | 3.694.954              |
|                                      | <hr/>               | <hr/>                            | <hr/>                | <hr/>                  |
|                                      | 5.821.867           | 5.464.476                        | 359.529              | 3.694.954              |

Realkredit Danmark, Flexlån nom. 7.200.000. Rente 0,0276% p.a. Næste rentetilpasning 1/4 2030.  
 Restløbetid 15 år 3 mdr. Næste års afdrag kr. 359.529.

## NOTER

### 8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld nom. kr. 7.200.000 og med restgæld kr. 5.493.592 er sikret ved pant i ejendomme med regnskabsmæssig værdi pr. 31/12 2024 kr. 15.994.613.

#### Eventualforpligtelser

Foreningen har modtaget støtte fra staten til etablering af andelsboligforeningen på kr. 6.577.518 pr. 31/12 2024. Dette beløb skal tilbagebetales hvis foreningen opløses.

#### Hæftelsesforhold

Foreningens medlemmer hæfter for foreningens forpligtelser med deres indskud. Hæftelsesforhold er ligeledes oplyst i nøgleoplysninger, E1 og E2.

#### Afgivne garantier

Der er ikke stillet garanti for andelshaverne.

## NOTER

### 9 Beregning af andelsværdi

Bestyrelsen foreslår nedenstående værdiansættelse i henhold til andelsboligforeningslovens § 5, stk. 2 litra c (offentlig ejendomsvurdering) samt foreningens vedtægter:

Andelskronen er beregnet på baggrund af en offentlig ejendomsvurdering foretaget inden 1. juli 2020 og kan derfor anvendes til fastsættelse af andelskronen i en ubegrænset periode, indtil en ny vurdering eller en anden opgørelsesmetode for andelskronen beslutes på en generalforsamling.

#### Beregning efter litra c, seneste offentlige vurdering

|                                            |             |                   |
|--------------------------------------------|-------------|-------------------|
| Egenkapital 31/12 2024                     |             | 11.235.606        |
| Ejendom anskaffelsessum                    | -15.994.613 |                   |
| Ejendom offentlig vurdering 1/10 2020      | 21.300.000  |                   |
| Nedskrivning til fremtidig værdiregulering | -3.890.977  | 1.414.410         |
|                                            |             | <hr/>             |
| Prioritetsgæld restgæld                    | 5.493.592   |                   |
| Prioritetsgæld kursværdi                   | -4.943.608  | 549.984           |
|                                            |             | <hr/>             |
|                                            |             | <b>13.200.000</b> |

|                                |  |             |
|--------------------------------|--|-------------|
| Værdi pr. indskudt andelskrone |  | <b>4,10</b> |
|--------------------------------|--|-------------|

|                                                                 |  |             |
|-----------------------------------------------------------------|--|-------------|
| Seneste andelsværdi vedtaget på generalforsamling den 23/4 2024 |  | <b>3,73</b> |
|-----------------------------------------------------------------|--|-------------|

| Fordeling på andele                  | Andels-<br>kapital | Offentlig<br>vurdering<br>Litra c |
|--------------------------------------|--------------------|-----------------------------------|
| Maksimal værdi pr. andel (24 andele) | <b>300.000</b>     | <b>550.000</b>                    |

## NOTER

### 10 Fastfrysning af ejendomsværdien

Andelsboliglovens § 5, stk. 3 giver andelsboligforeningen mulighed for at fastfryse ejendommens værdi til brug for beregning af andelsværdien på baggrund af enten:

- Seneste valuarvurdering foretaget før den 1. juli 2020
- Seneste offentlige vurdering foretaget før den 1. juli 2020

Andelsboligforeningen har valgt at anvende seneste offentlige ejendomsvurdering før 1. juli 2020 til at fastfryse ejendommens værdi til brug for beregning af andelsværdien.

## NOTER

### 11 Nøgleoplysninger

|                                                                  |                                                           |
|------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------|
| Oplysninger i skemaet er opgjort pr.                             | 31/12 2024                                                |
| <b>1</b>                                                         | <b>Grundlæggende oplysninger om andelsboligforeningen</b> |
| Oplysningerne i afsnit 1-3 samt P og R i afsnit 4 er opgjort pr. | 31/12 2024                                                |
| Låneoplysninger i afsnit 4 (undtagen P og R) er opgjort pr.      | 31/12 2024                                                |
| Seneste regnskabsperiode                                         | 1/1 – 31/12 2024                                          |

| <b>B</b> |                                     | 31.12.2022<br>BBR<br>Areal m <sup>2</sup> | 31.12.2023<br>BBR<br>Areal m <sup>2</sup> | 31.12.2024<br>Antal | 31.12.2024<br>BBR<br>Areal m <sup>2</sup> |
|----------|-------------------------------------|-------------------------------------------|-------------------------------------------|---------------------|-------------------------------------------|
| B1       | Andelsboliger                       | 2.280                                     | 2.280                                     | 24                  | 2.280                                     |
| B2       | Erhvervsandele                      | 0                                         | 0                                         | 0                   | 0                                         |
| B3       | Boliglejemål                        | 0                                         | 0                                         | 0                   | 0                                         |
| B4       | Erhvervslejemål                     | 0                                         | 0                                         | 0                   | 0                                         |
| B5       | Øvrige lejemål, kældre, garager mv. | 0                                         | 0                                         | 0                   | 0                                         |
| B6       | I alt                               | 2.280                                     | 2.280                                     | 24                  | 2.280                                     |

| <b>C</b> |                                                                | Boligernes<br>areal<br>(BBR) | Boligernes<br>areal<br>(anden kilde) | Det<br>oprindelige<br>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:                    |                              |                                      |                               |       |

|          |                          |         |
|----------|--------------------------|---------|
| <b>D</b> |                          |         |
| D1       | Foreningen stiftelsesår  | 1986    |
| D2       | Ejendommens opførelsesår | 1985-86 |

| <b>E</b> |                                                                             | 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:                      |    |     |

# NOTER

## 11 Nøgleoplysninger, fortsat

| 1        | Grundlæggende oplysninger om andelsboligforeningen, fortsat |                         |                      |                                    |                                      |
|----------|-------------------------------------------------------------|-------------------------|----------------------|------------------------------------|--------------------------------------|
| <b>F</b> | Sæt kryds                                                   | Anskaffelses-<br>prisen | Valuar-<br>vurdering | Offentlig<br>vurdering             | Indekseret<br>offentlig<br>vurdering |
| F1       | Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien    |                         |                      | X                                  |                                      |
|          |                                                             |                         |                      |                                    |                                      |
|          |                                                             |                         | Ja                   | Nej                                |                                      |
| F1a      | Er vurderingen fastholdt pr. 1. juli 2020                   |                         | x                    |                                    |                                      |
|          |                                                             |                         |                      |                                    |                                      |
|          |                                                             |                         | Kr.                  | Gennemsnit<br>kr.pr.m <sup>2</sup> |                                      |
| F2       | Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip        |                         | 21.300.000           | 9.342                              |                                      |
| F3       | Generalforsamlingsbestemte reserver                         |                         |                      |                                    |                                      |
|          |                                                             |                         |                      |                                    |                                      |
| F4       | Reserver i procent af ejendomsværdi                         |                         |                      |                                    | 0%                                   |

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

| 2        | Andelsboligforeningens drift, herunder udlejningsvirksomhed |                                                 |
|----------|-------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------|
| <b>H</b> |                                                             | Gennemsnit kr. pr. andels-m <sup>2</sup> pr. år |
| H1       | Boligafgift                                                 | 374                                             |
| H2       | Erhvervslejeindtægter                                       | 0                                               |
| H3       | Boliglejeindtægter                                          | 0                                               |

|          |                                                                                     |            |           |      |
|----------|-------------------------------------------------------------------------------------|------------|-----------|------|
| <b>J</b> |                                                                                     | Forrige år | Sidste år | I år |
| J1       | Årets resultat (før afdrag), gennemsnit kr. pr. andels-m <sup>2</sup> (sidste 3 år) | 170        | 169       | 195  |

**NOTER**

**11 Nøgleoplysninger, fortsat**

| <b>2 Andelsboligforeningens drift, herunder udlejningsvirksomhed, fortsat</b> |                          |                                                                                                                               |
|-------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>K</b>                                                                      |                          | Gennemsnit kr. pr. andels-m <sup>2</sup>                                                                                      |
| K1                                                                            | Andelsværdi              | 5.789                                                                                                                         |
| K2                                                                            | Gæld - omsætningsaktiver | 2.087                                                                                                                         |
| K3                                                                            | Teknisk andelsværdi      | 7.876                                                                                                                         |
|                                                                               | Forklaring på udregning  | Vedligehold (hhv. løbende genopretning og renovering) jf. resultatopgørelsen divideret med det samlede areal ultimo året (B6) |

| <b>M</b> |                                             | 2022<br>kr. pr. m <sup>2</sup>                                                                                                                                                     | 2023<br>kr. pr. m <sup>2</sup> | 2024<br>kr. pr. m <sup>2</sup> |
|----------|---------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------|--------------------------------|
| M1       | Vedligeholdelse løbende                     | 31                                                                                                                                                                                 | 11                             | 13                             |
| M2       | Vedligeholdelse, genopretning og renovering | 0                                                                                                                                                                                  | 0                              | 0                              |
| M3       | Vedligeholdelse i alt                       | 31                                                                                                                                                                                 | 11                             | 13                             |
|          | Forklaring på udregning                     | Regnskabsmæssig værdi af ejendommen (jf. balancen) – gældsforpligtelser i alt (jf. balancen) divideret med den regnskabsmæssige værdi af ejendommen (jf. balancen) ganget med 100% |                                |                                |

|          |                                                                                  |                                                                        |
|----------|----------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------|
| <b>P</b> | Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi) | 65,62%                                                                 |
|          | Forklaring på udregning                                                          | Årets afdrag divideret med andelsboligernes areal på balancedagen (B1) |

| <b>R</b> |                                                         | 2022<br>kr. pr. m <sup>2</sup> | 2023<br>kr. pr. m <sup>2</sup> | 2024<br>kr. pr. m <sup>2</sup> |
|----------|---------------------------------------------------------|--------------------------------|--------------------------------|--------------------------------|
|          | Årets afdrag pr. andels-m <sup>2</sup> de sidste tre år | 158                            | 158                            | 158                            |

# 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.”

## Morten Kovstrup Mortensen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: d9dc50d0-5e9c-4b92-843e-01a09717fe08

IP: 194.182.xxx.xxx

2025-02-07 08:05:49 UTC



## Jan Bruun Westphalen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: d055da9d-e6b8-4ce7-9de3-9dd8e7b6f114

IP: 80.208.xxx.xxx

2025-02-07 08:19:19 UTC



## Søren-Michael Hansen

Bestyrelsesformand

Serienummer: d4f5b531-a769-4756-8ad4-4ec48bfdc058

IP: 80.162.xxx.xxx

2025-02-07 08:30:46 UTC



## Anne Marie Ladefoged Egemar

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 1d6fd36e-1b96-43b9-ae82-bac6f3206efe

IP: 80.162.xxx.xxx

2025-02-07 11:08:58 UTC



## Anne-Grete Houmøller

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: f4994f99-35a2-461f-907c-14066672c345

IP: 80.208.xxx.xxx

2025-02-07 11:34:30 UTC



## Helle Vestergård Ebsen

MØLLER & MADSEN REGISTRERET REVISIONSAKTIESELSKAB CVR:  
30835654

Registreret revisor

Serienummer: b8e47cae-8058-456f-97da-5daf9cb23f48

IP: 212.130.xxx.xxx

2025-02-07 11:39:03 UTC



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

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

### Sådan kan du verificere, at dokumentet er originalt

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

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