

A/B Skovbæltet

Linkøpingvej 90-198
4000 Roskilde

CVR-nr. 29097208
Matr. nr. 34c, Himmelev
Kundenr. 107-3

Årsrapport for perioden

1. januar 2024 - 31. december 2024



FORENINGSOPLYSNINGER

FORENINGEN A/B Skovbæltet
Linkøpingvej 90-198
4000 Roskilde
CVR-nr. 29097208
Matr. nr. 34c, Himmelev
Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december
Opført i år 2006

BESTYRELSE Anker Overgaard (formand)
Sanne Karlsen
Lone Høiberg
Jeanette Wulf-Andersen
Kim Brolykke Grønbæk
Martin Hansen
Inger-Marie Vagn-Hansen
Mie Hein Hvidkjær

ADMINISTRATOR DEAS A/S
Bellidavej 20
2500 Valby
CVR-nr. 20 28 34 16
Telefon 70 30 20 20

REVISOR Grant Thornton
Godkendt Revisionspartnerselskab
Lautrupsgade 11
2100 København Ø
CVR-nr. 34209936

TYPE 54 Andelsboliger
1 Øvrige lejemål

ADMINISTRATORS PÅTEGNING OG BERETNING

PÅTEGNING

Som administrator for A/B Skovbæltet, skal vi hermed erklære, at vi har forestået administrationen af foreningen i regnskabsåret 2024.

Ud fra vores administration og føring af bogholderi for foreningen, er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiviteter i regnskabsåret samt af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2024.

DEAS A/S

Valby, den 24. april 2025

Søs Hall
Ejendomsadministrator

Benny Thirup
Finance Manager

Underskrift og datering af årsrapporten foretages elektronisk af administrator, foreningens bestyrelse og revisor ved brug af MitID/digital signatur. Underskrifterne fremgår af årsrapportens sidste side.

BERETNING

Vi har udarbejdet årsrapport for regnskabsåret 2024 i henhold til den indgåede administrationsaftale.

Regnskabsåret udviser et underskud på kr. 1.253.760.

Foreningens egenkapital udgør inklusive eventuelle generalforsamlingsbestemte reserver pr. balancedagen kr. 13.669.028.

Bemærkninger (afvigelse på mere end 1,0% i forhold til de samlede budgetteret udgifter):

Negativt for årets resultat er:

- 'Finansielle udgifter' afviger med kr. 1.279.464.

Positivt for årets resultat er:

- 'Øvrige administrationsomkostninger' afviger med kr. 62.931.
- 'Vedligeholdelse' afviger med kr. 236.922.

BESTYRELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for året 2024 for A/B Skovbæltet. Årsregnskabet er aflagt efter årsregnskabsloven, lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber samt 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 regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024. Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig og i overensstemmelse med foreningens vedtægter og hidtidige praksis.

Vi indstiller årsrapporten til generalforsamlingens godkendelse.

BESTYRELSEN

Roskilde, den 24. april 2025

Anker Overgaard
bestyrelsesformand

Sanne Karlsen

Lone Høiberg

Jeanette Wulf-Andersen

Kim Brolykke Grønbæk

Martin Hansen

Inger-Marie Vagn-Hansen

Mie Hein Hvidkjær

Foreningens bestyrelse har fået forelagt og godkendt årsrapporten.

Underskrift og datering af årsrapporten foretages elektronisk af administrator, foreningens bestyrelse og revisor ved brug af MitID/digital signatur. Underskrifterne fremgår af årsrapportens sidste side.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til andelshaverne i A/B Skovbæltet

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for A/B Skovbæltet for regnskabsåret 1. januar 2024 - 31. december 2024, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noterne 1-17, herunder anvendt regnskabspraksis. 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 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 retningslinjer for revisors 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 regnskabsvejledning 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

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

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er bestyrelsen 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 bestyrelsen 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 at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af foreningens og administrators 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 foreningens ledelses 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.

Vi kommunikerer med foreningens 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.

København Ø, den 24. april 2025

Grant Thornton

Godkendt Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 34209936

Anders Holmgaard Christiansen

Statsautoriseret revisor

MNE 34111

Underskrift af årsrapporten foretages elektronisk ved brug af MitID/digital signatur. Underskriften fremgår af dokumentets sidste side.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsregnskabet for A/B Skovbæltet for 2024 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse A. Som følge af foreningens karakter er der dog foretaget tilpasninger i opstillingsformen, således årsregnskabet for den enkelte andelshaver bliver mere læsevenlig. Der er endvidere af hensyn til årsregnskabet retvisende billede foretaget tilretning af anvendt regnskabspraksis på enkelte områder, som beskrevet nedenfor.

Foreningens bestyrelse har endvidere i overensstemmelse med foreningens vedtægter samt beslutninger truffet på foreningens generalforsamlinger valgt at foretage hensættelser til udførelse af fremtidige vedligeholdelses- og forbedringsarbejder. Disse hensættelser fremgår som en særskilt post i balancen under egenkapitalen som generalforsamlingsbestemte reserver, men medtages ikke ved opgørelsen af andelskronen.

Endvidere indeholder årsregnskabet oplysninger om andelens værdi i overensstemmelse med Lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber § 5, stk. 2.

Foreningens regnskabspraksis er ændret i forhold til tidligere år.

Ejendommen indregnes i år til anskaffelsepris, hvor den tidligere var indregnet til dagsværdi.

Sammenligningstallene er korrigeret i overensstemmelse med den nye regnskabspraksis.

Effekten af ændringerne er at egenkapitalen både pr. 31. december 2023 og pr. 31. december 2024 er reduceret med kr. 38.433.855. Balancesummer er ligeledes pr. 31. december 2023 og pr. 31. december 2024 reduceret med kr. 38.433.855.

Andelsværdien og årets resultat er ikke påvirket af ændringerne.

Om den anvendte regnskabspraksis kan i øvrigt oplyses følgende:

Nøgleoplysninger i henhold til bekendtgørelse om oplysningspligt ved salg af andelsboliger

De anførte nøgleoplysninger har til formål at leve op til de krav, der følger af § 3 i bekendtgørelse nr. 1392 af 14. juni 2021 fra Erhvervsstyrelsen om oplysningspligt ved salg af andelsboliger.

RESULTATOPGØRELSEN

Der er i årsregnskabet medtaget boligafgift, der tidsmæssigt vedrører regnskabsåret uanset betalingstidspunkt.

Ikke indbetalt boligafgift samt forudbetalt boligafgift er medtaget i årsregnskabet, som henholdsvis tilgodehavende/forudbetalt boligafgift.

Øvrige indtægter og udgifter, der tidsmæssigt vedrører regnskabsåret, indtægtsføres respektive udgiftsføres i resultatopgørelsen.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Ejendommen måles til anskaffelsesværdi med tillæg af værdien af foretagne forbedringer.

Der foretages en systematisk vedligeholdelse af ejendommen, der sikrer en høj vedligeholdelsesstandard, og ejendommen antages derfor ikke at være udsat for løbende værdiforringelse, hvorfor der ikke afskrives på ejendommen.

Udgifter, der er afholdt for at sætte ejendommen i bedre stand end ved foreningens køb, og som tilfører ejendommens beboere en højere brugs- og nytteværdi er i balancen optaget som forbedringer.

Tilgodehavender

Tilgodehavender er optaget til nominel værdi med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter optaget under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Gældsforpligtelser

Prioritetsgæld er optaget til pantebrevsrestgæld på statusdagen.

Gæld i øvrigt er optaget til nominel værdi.

Andelskroneopgørelse

Beregningen af andelskronens værdi foretages i overensstemmelse med § 5 stk. 2 i "Lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber" samt foreningens vedtægter.

RESULTATOPGØRELSE	NOTE	(ej revideret)		REGNSKAB 2023
		REGNSKAB 2024	BUDGET 2024	
INDTÆGTER				
Indtægter	1	5.483.255	5.481.000	5.279.754
Finansielle indtægter	2	10.573	0	946
INDTÆGTER I ALT		5.493.828	5.481.000	5.280.700
UDGIFTER				
Grundskyld og afgifter	3	604.609	594.500	568.297
Forsikringer og abonnemeter	4	81.344	69.000	66.254
Ejendomsdrift	5	248.109	208.000	206.122
Administrationshonorar, DEAS A/S		89.515	89.500	86.375
Øvrige administrationsomkostninger	6	116.069	179.000	175.746
Vedligeholdelse	7	203.078	440.000	599.862
Finansielle udgifter	8	5.404.864	4.125.400	5.046.782
UDGIFTER I ALT		6.747.588	5.705.400	6.749.438
ÅRETS RESULTAT		-1.253.760	-224.400	-1.468.738
RESULTATDISPONERING				
Prioritetsafdrag		173.511	173.500	0
Anvendt af afdragsfond		-397.900	-397.900	0
Overført restandel af årets resultat (egenkapital)		-1.029.371	0	-1.468.738
DISPONERET I ALT		-1.253.760	-224.400	-1.468.738

AKTIVER	NOTE	BALANCE 31-12-2024	BALANCE 31-12-2023
ANLÆGSAKTIVER			
Materielle anlægsaktiver			
Ejendommen	9	86.841.145	86.841.145
Materielle anlægsaktiver i alt		<u>86.841.145</u>	<u>86.841.145</u>
ANLÆGSAKTIVER I ALT		<u>86.841.145</u>	<u>86.841.145</u>
OMSÆTNINGSAKTIVER			
Tilgodehavender			
Tilgodehavende boligafgift, leje m.m.		10.308	0
Igangværende salg andele		16.560	5.520
Forudbetalte omkostninger		13.205	3.585
Varmeregnskab	13	0	26.147
Vandregnskab	14	36.304	0
Tilgodehavender i alt		<u>76.377</u>	<u>35.252</u>
Likvide beholdninger	10	<u>3.090.964</u>	<u>3.494.354</u>
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT		<u>3.167.341</u>	<u>3.529.606</u>
AKTIVER I ALT		<u><u>90.008.486</u></u>	<u><u>90.370.751</u></u>

PASSIVER	NOTE	BALANCE 31-12-2024	BALANCE 31-12-2023
EGENKAPITAL			
Andelsindskud		17.790.793	17.790.793
Overført resultat mv.		-5.551.017	-4.652.416
EGENKAPITAL I ALT		12.239.776	13.138.377
Andre reserver			
Andre generalforsamlingsbestemte reserver		1.429.252	1.827.152
Andre reserver i alt		1.429.252	1.827.152
EGENKAPITAL OG ANDRE RESERVER I ALT		13.669.028	14.965.529
GÆLDSFORPLIGTELSE			
Langfristede gældsforpligtelser			
Prioritetsgæld	11	76.096.210	74.928.748
Langfristede gældsforpligtelser i alt		76.096.210	74.928.748
Kortfristede gældsforpligtelser			
Prioritetsgæld, kortfristet	11	180.790	173.511
Forudbetalt boligafgift, salg af andele m.m.		1.183	0
Kreditorer		13.415	27.262
Anden gæld	12	41.521	243.486
Varmeregnskab	13	6.339	0
Vandregnskab	14	0	32.215
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		243.248	476.474
GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT		76.339.458	75.405.222
PASSIVER I ALT		90.008.486	90.370.751
Eventualforpligtelser	15		
Andelsværdiberegning	16		
Nøgleoplysninger pr. 31/12 2024 i henhold til bekendtgørelse om oplysningspligt ved salg af andelsboliger	17		

EGENKAPITALSOPGØRELSE

	EGENKAPITAL 31-12-2024	EGENKAPITAL 31-12-2023
Andelsindskud		
Andelskapital primo	17.790.793	17.790.793
Andelsindskud i alt	<u>17.790.793</u>	<u>17.790.793</u>
Overført resultat mv.		
Overført resultat mv. primo	-4.652.416	-3.078.345
Regulering af renteswap til basisværdi	0	5.552.467
Kursregulering af prioritetsgæld	-42.741	636.074
Afdrag prioritetsgæld	173.511	0
Indfrielse af SWAP	0	-7.222.000
Regulering rentetrappe tidligere år	0	928.126
Overført restandel af årets resultat	-1.029.371	-1.468.738
Overført resultat mv. i alt	<u>-5.551.017</u>	<u>-4.652.416</u>
EGENKAPITAL FØR ANDRE RESERVER	<u>12.239.776</u>	<u>13.138.377</u>
Andre generalforsamlingsbestemte reserver		
Hensættelse til afdragsfond	1.429.252	1.827.152
I alt	<u>1.429.252</u>	<u>1.827.152</u>
ANDRE RESERVER	<u>1.429.252</u>	<u>1.827.152</u>
EGENKAPITAL OG ANDRE RESERVER I ALT	<u><u>13.669.028</u></u>	<u><u>14.965.529</u></u>

NOTER	(ej revideret)		REGNSKAB 2023
	REGNSKAB 2024	BUDGET 2024	
1 Indtægter			
Boligafgift andelshavere	5.464.885	5.466.000	5.255.834
Leje af fælleslokaler	18.370	15.000	15.124
Andre indtægter	0	0	8.796
Indtægter i alt	5.483.255	5.481.000	5.279.754
2 Finansielle indtægter			
Renteindtægter, bank	10.573	0	946
Finansielle indtægter i alt	10.573	0	946
3 Grundskyld og afgifter			
Grundskyld	348.454	348.500	343.073
El	60.304	50.000	37.066
Renovation	195.851	196.000	188.158
Grundskyld og afgifter i alt	604.609	594.500	568.297
4 Forsikringer og abonnementer			
Ejendomsforsikring	43.129	43.000	38.157
Ansvarsforsikring	1.845	2.000	2.054
ABF kontingent	7.305	0	0
Dansk Kabel TV / VerdensTV	23.357	24.000	25.349
Service - varmeanlæg	5.708	0	0
Øvrige abonnementer	0	0	694
Forsikringer og abonnementer i alt	81.344	69.000	66.254
5 Ejendomsdrift			
Lønudgift	54.120	55.000	43.438
Mobiltelefon	500	1.000	1.000
Personaleomkostninger	97	0	0
Varmemesterkursus	16.238	0	0
Rengøringsartikler	351	0	0
Container	14.130	10.000	9.182
Snerydning/vejsalt	32.915	42.000	32.063
Småanskaffelser	12.000	25.000	68.229
Drift af fællesarealer	67.596	45.000	25.982
Drift af fælleslokaler	50.162	30.000	26.228
Ejendomsdrift i alt	248.109	208.000	206.122

NOTER	(ej revideret)		REGNSKAB 2023
	REGNSKAB 2024	BUDGET 2024	
6 Øvrige administrationsomkostninger			
Andre honorarer, DEAS A/S	1.469	0	500
Formandshonorar	5.063	13.500	13.500
Revisor	24.000	24.000	23.500
Mægler	0	26.500	21.250
Konsulent	0	25.000	31.250
Forbrugsregnskaber	34.977	35.000	33.491
Gebyrer	9.798	10.000	8.533
Kontorartikler	2.529	1.000	120
Porto	1.245	7.500	1.781
Mødeudgifter	1.255	1.500	14.583
Bestyrelsesudgift	13.520	12.000	7.889
Beboeraktiviteter	16.140	15.000	15.639
Div. udgifter vedr. net	3.655	7.000	3.585
Tab på udestående fordringer	98	0	0
Gaver og repræsentation	2.320	1.000	125
Øvrige administrationsomkostninger i alt	116.069	179.000	175.746
7 Vedligeholdelse			
<i>Komplementerende bygningsdele</i>			
Generelt	0	0	-4.141
Vinduer i facade	0	0	219.380
Døre i facade	0	0	5.625
Låse og nøgler	2.319	0	1.790
<i>Overfladebeklædning</i>			
Facadebeklædning	98.770	0	0
Tagbeklædning	2.914	0	0
<i>VVS-anlæg</i>			
Generelt	1.065	0	0
Afløb	20.206	0	30.248
Sanitet	0	0	1.703
Vandinstallationer	25.021	0	47.558
Varmeinstallationer	4.687	0	70.716
Ventilationsanlæg	33.658	0	10.576
<i>El-anlæg</i>			
El-anlæg	0	0	14.093
Belysningsanlæg	1.965	0	1.024
Antenneanlæg	0	0	130.000
<i>Øvrige dele og anlæg</i>			
Garager og porte	3.820	0	0
Udhuse/pulterrum	0	0	5.763

NOTER	REGNSKAB	(ej revideret) BUDGET	REGNSKAB
	2024	2024	2023
Kloakanlæg	0	0	36.094
Legeplads/-udstyr	2.341	0	2.656
Skilte	0	0	3.798
Andet udstyr i fællesareal	2.219	0	17.347
Beplantning	3.588	0	5.001
Forsikringskader, manglende dækning	0	0	631
Nøgler og vaskekort	505	0	0
Budgetteret løbende vedligeholdelse	0	440.000	0
Vedligeholdelse i alt	203.078	440.000	599.862

Der er i november 2020 udarbejdet en plan for fremtidige vedligeholdelsesopgaver på foreningens ejendom.

8 Finansielle udgifter

Renteudgifter, bank	322	0	257
Renteudgifter, kreditorer	0	0	7
Administrationsbidrag	416.309	416.300	390.127
Prioritetsrenter	3.709.056	3.709.100	2.308.151
SWAP	0	0	1.324.050
Låneomkostninger	339.532	0	845.554
Årets regulering af rentetrappe	0	0	-232.031
Realiserede kurstab	939.645	0	410.667
Finansielle udgifter i alt	5.404.864	4.125.400	5.046.782

NOTER

BALANCE
31-12-2024 BALANCE
31-12-2023

9 Ejendommen

Anskaffelsessum	86.841.145	86.841.145
Ejendommen i alt	86.841.145	86.841.145

10 Likvide beholdninger

Danske Bank 3001-3672005213 (drift)	2.957.302	3.405.323
Danske Bank 9444-0011939139 - Fælleshus	107.651	89.031
Nordea oml.konto 2216-9040157023	26.011	0
Likvide beholdninger i alt	3.090.964	3.494.354

11 Prioritetsgæld

Lån	Bidrag	Rente	Afdrag	Restgæld	Restgæld
Realkredit DK 5,0000%, 64.945.000	360.109	3.273.722	0	0	64.945.000
Realkredit DK 4,2604%, 10.200.000	56.200	435.334	173.511	0	10.200.000
Nordea Kredit, 4%, 65.940.000	0	0	0	65.940.000	0
Nordea Kredit, 4%, 10.337.000	0	0	0	10.337.000	0
Kursreguleringer mv.					
Kursregulering prioritetsgæld	-	-	-	0	-42.741
Prioritetsgæld i alt	416.309	3.709.056	173.511	76.277.000	75.102.259

Specifikation af prioritetsgæld:

Kort del af gæld (under 1 år)	180.790	173.511
Lang del af gæld (mere end 1 år)	76.096.210	74.928.748
	76.277.000	75.102.259

Oplysninger om realkreditlån

- Nordea Kredit, 4%, 65.940.000 er et obligationslån med en restløbetid på 30 år med en kursværdi på kr. 65.854.938. Obligationsrestgælden udgør kr. 65.940.000.

Administrationsbidraget udgør pt. 0,29%.

- Nordea Kredit, 4%, 10.337.000 er et obligationslån med en restløbetid på 30 år med en kursværdi på kr. 10.441.414. Obligationsrestgælden udgør kr. 10.441.414.

Administrationsbidraget udgør pt. 0,29%.

Næste års afdrag udgør kr. 180.790.

NOTER

	BALANCE 31-12-2024	BALANCE 31-12-2023
12 Anden gæld		
Skyldig A-skat	2.287	3.560
Skyldig AM-bidrag	361	815
Skyldige feriepenge	208	0
Skyldige omkostninger	38.665	239.111
Anden gæld i alt	41.521	243.486
13 Varmeregnskab		
Opkrævet aconto, indeværende år	-412.376	-384.438
Varmeudgifter	406.037	410.585
Varmeregnskab i alt	-6.339	26.147
14 Vandregnskab		
Opkrævet aconto, indeværende år	-288.048	-289.638
Vandudgift	324.352	261.698
Regulering tidl. år medtages næste år	0	-25
Afregning af årets regnskab	0	-4.250
Vandregnskab i alt	36.304	-32.215
15 Eventualforpligtelser		

Sikkerhedsstillelse

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter på kr. 76.277.000 er der afgivet pant i ejendommen, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2024 udgør kr. 86.841.145.

NOTER

16 Andelsværdiberegning

Til beregning af den størst mulige salgspris skal man, jf. lov om andelsboliger, tage udgangspunkt i et af efterfølgende 4 værdiansættelsesprincipper for ejendommen:

a) Anskaffelsessummen	86.841.145
b) Handelsværdi som udlejningsejendom vurderet den 3/11 2023 af EDC Erhverv Poul Erik Bech	125.275.000
c) Offentlig vurdering 1/10 2012	113.000.000
d) Den senest ansatte ejendomsværdi reguleret med nettoprisindeks 1/10 2024	137.970.468

Den senest ansatte ejendomsværdi er reguleret med nettoprisindeks fra oktober 2012 til oktober 2024 efter lovændring pr. 15. april 2024, til brug for fastsættelse af andelsværdierne i henhold til ABL § 5, stk. 2, litra d. Beregning af regulering med nettoprisindeks: $113.000.000 / 98,2 \times 119,9 = 137.970.468$

Opgørelse af andelsværdi i henhold til lov om andelsboligforeninger, §5, stk.2, litra a:

Bogført egenkapital pr. 31. december 2024			12.239.776
Kursregulering prioritetsgæld, tilbageført			42.741
Foreningens formue pr. 31. december 2024			<u>12.282.517</u>
Andelsværdi pr. andelskrone:	<u>12.282.517</u>	=	<u><u>0,6903</u></u>
	17.790.793		

Opgørelse af andelsværdi i henhold til lov om andelsboligforeninger, §5, stk.2, litra b:

Bogført egenkapital pr. 31. december 2024			12.239.776
Ejendommens værdi reguleres således			
<i>Værdi jf. punkt b ovenfor</i>	125.275.000		
<i>Bogført værdi</i>	<u>-86.841.145</u>		38.433.855
Prioritetsgæld			
<i>Kursværdi</i>	-76.296.352		
<i>Bogført værdi</i>	<u>76.277.000</u>		<u>-19.352</u>
Foreningens formue pr. 31. december 2024			50.654.279
Andelsværdi pr. andelskrone:	<u>50.654.279</u>	=	<u><u>2,8472</u></u>
	17.790.793		

NOTER

Opgørelse af andelsværdi i henhold til lov om andelsboligforeninger, §5, stk.2, litra c:

Bogført egenkapital pr. 31. december 2024			12.239.776
Ejendommens værdi reguleres således			
<i>Værdi jf. punkt c ovenfor</i>	113.000.000		
<i>Bogført værdi</i>	<u>-86.841.145</u>		26.158.855
Prioritetsgæld			
<i>Kursværdi</i>	-76.296.352		
<i>Bogført værdi</i>	<u>76.277.000</u>		<u>-19.352</u>
Foreningens formue pr. 31. december 2024			38.379.279
Andelsværdi pr. andelskrone:	<u>38.379.279</u>	=	<u>2,1572</u>
	17.790.793		

Opgørelse af andelsværdi i henhold til lov om andelsboligforeninger, §5, stk.2, litra d:

Bogført egenkapital pr. 31. december 2024			12.239.776
Ejendommens værdi reguleres således			
<i>Værdi jf. punkt d ovenfor</i>	137.970.468		
<i>Bogført værdi</i>	<u>-86.841.145</u>		51.129.323
Prioritetsgæld			
<i>Kursværdi</i>	-76.296.352		
<i>Bogført værdi</i>	<u>76.277.000</u>		<u>-19.352</u>
Foreningens formue pr. 31. december 2024			63.349.747
Andelsværdi pr. andelskrone:	<u>63.349.747</u>	=	<u>3,5608</u>
	17.790.793		

Bestyrelsen indstiller, at andelskronen udgør kr. 3,5608.

NOTER

16 Specifikation af ændret andelsværdi (opgjort ud fra oprindeligt indskud)

Forslag til ny andelskrone: 3,5608

Senest godkendte andelskrone: 3,5089

Kundenr.	Adresse	Type	Areal (m ²)	Oprindeligt indskud (kr.)	Senest godkendte andelsværdi (kr.)	Forslag til ny andelsværdi (kr.)
107-3-1	Linkøpingvej 90, Himmelev	Andelsboliger	104	346.142	1.214.586	1.232.548
107-3-2	Linkøpingvej 92, Himmelev	Andelsboliger	102	346.142	1.214.586	1.232.548
107-3-3	Linkøpingvej 94, Himmelev	Andelsboliger	104	346.142	1.214.586	1.232.548
107-3-4	Linkøpingvej 96, Himmelev	Andelsboliger	104	346.142	1.214.586	1.232.548
107-3-5	Linkøpingvej 98, Himmelev	Andelsboliger	102	346.142	1.214.586	1.232.548
107-3-6	Linkøpingvej 100, Himmelev	Andelsboliger	102	346.142	1.214.586	1.232.548
107-3-7	Linkøpingvej 102, Himmelev	Andelsboliger	102	346.142	1.214.586	1.232.548
107-3-8	Linkøpingvej 104, Himmelev	Andelsboliger	102	346.142	1.214.586	1.232.548
107-3-9	Linkøpingvej 106, Himmelev	Andelsboliger	104	346.142	1.214.586	1.232.548
107-3-10	Linkøpingvej 108, Himmelev	Andelsboliger	104	346.142	1.214.586	1.232.548
107-3-11	Linkøpingvej 110, Himmelev	Andelsboliger	102	346.142	1.214.586	1.232.548
107-3-12	Linkøpingvej 112, Himmelev	Andelsboliger	102	346.142	1.214.586	1.232.548
107-3-13	Linkøpingvej 114, Himmelev	Andelsboliger	102	346.142	1.214.586	1.232.548
107-3-14	Linkøpingvej 116, Himmelev	Andelsboliger	104	361.885	1.269.827	1.288.606
107-3-15	Linkøpingvej 118, Himmelev	Andelsboliger	104	356.638	1.251.416	1.269.922
107-3-16	Linkøpingvej 120, Himmelev	Andelsboliger	102	351.390	1.233.001	1.251.235
107-3-17	Linkøpingvej 122, Himmelev	Andelsboliger	104	351.390	1.233.001	1.251.235
107-3-18	Linkøpingvej 124, Himmelev	Andelsboliger	104	356.638	1.251.416	1.269.922
107-3-19	Linkøpingvej 126, Himmelev	Andelsboliger	102	351.390	1.233.001	1.251.235
107-3-20	Linkøpingvej 128, Himmelev	Andelsboliger	102	351.390	1.233.001	1.251.235
107-3-21	Linkøpingvej 130, Himmelev	Andelsboliger	102	351.390	1.233.001	1.251.235
107-3-22	Linkøpingvej 132, Himmelev	Andelsboliger	102	351.390	1.233.001	1.251.235
107-3-23	Linkøpingvej 134, Himmelev	Andelsboliger	104	351.390	1.233.001	1.251.235
107-3-24	Linkøpingvej 136, Himmelev	Andelsboliger	104	356.638	1.251.416	1.269.922
107-3-25	Linkøpingvej 138, Himmelev	Andelsboliger	102	351.390	1.233.001	1.251.235
107-3-26	Linkøpingvej 140, Himmelev	Andelsboliger	102	351.390	1.233.001	1.251.235
107-3-27	Linkøpingvej 142, Himmelev	Andelsboliger	102	351.390	1.233.001	1.251.235
107-3-28	Linkøpingvej 144, Himmelev	Andelsboliger	104	351.390	1.233.001	1.251.235
107-3-29	Linkøpingvej 146, Himmelev	Andelsboliger	55	204.557	717.775	728.390
107-3-30	Linkøpingvej 148, Himmelev	Andelsboliger	107	346.142	1.214.586	1.232.548
107-3-31	Linkøpingvej 150, Himmelev	Andelsboliger	54	204.557	717.775	728.390
107-3-32	Linkøpingvej 152, Himmelev	Andelsboliger	104	346.142	1.214.586	1.232.548
107-3-33	Linkøpingvej 154, Himmelev	Andelsboliger	54	204.557	717.775	728.390
107-3-34	Linkøpingvej 156, Himmelev	Andelsboliger	104	346.142	1.214.586	1.232.548
107-3-35	Linkøpingvej 158, Himmelev	Andelsboliger	54	204.557	717.775	728.390
107-3-36	Linkøpingvej 160, Himmelev	Andelsboliger	104	346.142	1.214.586	1.232.548
107-3-37	Linkøpingvej 162, Himmelev	Andelsboliger	54	204.557	717.775	728.390

Penneo dokumentnøgle: RXIWIIG-CQ33G-WCBSP-ZGONA-MEPMQ-4Y0WQ

NOTER

107-3-38	Linkøpingvej 164, Himmelev	Andelsboliger	104	346.142	1.214.586	1.232.548
107-3-39	Linkøpingvej 166, Himmelev	Andelsboliger	54	204.557	717.775	728.390
107-3-40	Linkøpingvej 168, Himmelev	Andelsboliger	104	346.142	1.214.586	1.232.548
107-3-41	Linkøpingvej 170, Himmelev	Andelsboliger	54	204.557	717.775	728.390
107-3-42	Linkøpingvej 172, Himmelev	Andelsboliger	104	346.142	1.214.586	1.232.548
107-3-43	Linkøpingvej 174, Himmelev	Andelsboliger	55	204.557	717.775	728.390
107-3-44	Linkøpingvej 176, Himmelev	Andelsboliger	107	346.142	1.214.586	1.232.548
107-3-45	Linkøpingvej 178, Himmelev	Andelsboliger	106	352.435	1.236.668	1.254.956
107-3-46	Linkøpingvej 180, Himmelev	Andelsboliger	108	340.890	1.196.157	1.213.847
107-3-47	Linkøpingvej 182, Himmelev	Andelsboliger	106	340.890	1.196.157	1.213.847
107-3-48	Linkøpingvej 184, Himmelev	Andelsboliger	105	352.435	1.236.668	1.254.956
107-3-49	Linkøpingvej 186, Himmelev	Andelsboliger	106	340.890	1.196.157	1.213.847
107-3-50	Linkøpingvej 188, Himmelev	Andelsboliger	106	340.890	1.196.157	1.213.847
107-3-51	Linkøpingvej 190, Himmelev	Andelsboliger	105	352.435	1.236.668	1.254.956
107-3-52	Linkøpingvej 192, Himmelev	Andelsboliger	106	340.890	1.196.157	1.213.847
107-3-53	Linkøpingvej 194, Himmelev	Andelsboliger	106	340.890	1.196.157	1.213.847
107-3-54	Linkøpingvej 196, Himmelev	Andelsboliger	156	485.621	1.704.008	1.729.207
107-3-55	Linkøpingvej 198	Øvrige lejemål	118	0	0	0
I alt			5.380	17.790.793	62.426.560	63.349.747

NOTER

17 Nøgleoplysninger pr. 31/12 2024 i henhold til bekendtgørelse om oplysningspligt ved salg af andelsboliger

1. GRUNDLÆGGENDE OPLYSNINGER OM ANDELSBOLIGFORENINGEN					
			Antal	BBR areal	
B1	Andelsboliger		54	5.262,0 m ²	
B2	Erhvervsandele		0	0,0 m ²	
B3	Boliglejemål		0	0,0 m ²	
B4	Erhvervslejemål		0	0,0 m ²	
B5	Øvrige lejemål (kældre, garager m.v.)		1	118,0 m ²	
B6	I alt		55	5.380,0 m²	
		Boligernes areal (BBR)	Boligernes areal (anden kilde)	Det oprindelige indskud	Andet
C1	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af andelsværdien?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
C2	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af boligafgiften?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
C3	Hvis andet, beskrives fordelingsnøglen her:	<hr/>			
D1	Foreningens stiftelsesår:			2004	
D2	Ejendommens opførelsesår:			2006	
E1	Hæfter den enkelte andelshaver for mere, end deres indskud?			<input type="checkbox"/>	Nej
E2	Hvis Ja, beskriv hvilken hæftelse, der er i foreningen:	<hr/>			
		Anskaffelsesprisen	Valuarvurdering	Offentlig vurdering	
F1	Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
F1a	Er vurderingen fastholdt fra før 1. juli 2020		<input type="checkbox"/>	Nej	
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip:	137.970.468 kr.	25.645 gns.kr./m ²		
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver:	1.429.252 kr.	266 gns.kr./m ²		
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi:		1,04%		
G1	Har foreningens modtaget offentlige tilskud, som skal tilbagebetales ved foreningens opløsning?			<input type="checkbox"/>	Nej
G2	Er foreningens ejendom pålagt tilskudsbestemmelser, jf. lov om frigørelse for visse tilskudsbestemmelser m.v.?			<input type="checkbox"/>	Nej
G3	Er der tinglyst en tilbagekøbsklausul (hjemfaldspligt) på foreningens ejendom?			<input type="checkbox"/>	Nej

NOTER

17 Nøgleoplysninger pr. 31/12 2024 i henhold til bekendtgørelse om oplysningspligt ved salg af andelsboliger

2. ANDELSBOLIGFORENINGENS DRIFT, HERUNDER UDLEJNINGSVIRKSOMHED						
H1	Boligafgift:	455.506 kr./mdr.	x	12	/	5.262,0 m ² = 1.039 kr./m ²
H2	Erhvervslejeindtægter:	0 kr./mdr.	x	12	/	5.262,0 m ² = 0 kr./m ²
H3	Boliglejeindtægter:	0 kr./mdr.	x	12	/	5.262,0 m ² = 0 kr./m ²
						2022 2023 2024
J	Årets resultat pr. andelsareal:					-38 kr./m ² -279 kr./m ² -238 kr./m ²
K1	Andelsværdi:					12.039 gns. kr./andels-m ²
K2	Gæld - omsætningsaktiver:					13.906 gns. kr./andels-m ²
K3	Teknisk andelsværdi:					<u>25.945 gns. kr./andels-m²</u>
3. BYGGETEKNIK OG VEDLIGEHOLDELSE						
						2022 2023 2024
M1	Vedligeholdelse, løbende:					59 kr./m ² 111 kr./m ² 38 kr./m ²
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering:					32 kr./m ² 0 kr./m ² 0 kr./m ²
M3	Vedligeholdelse i alt:					<u>91 kr./m²</u> <u>111 kr./m²</u> <u>38 kr./m²</u>
4. FINANSIELLE FORHOLD						
P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi):					12%
						2022 2023 2024
R	Årets afdrag pr. andelsareal:					0 kr./m ² 0 kr./m ² 33 kr./m ²

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.”

Søs Hall

DEAS A/S CVR: 20283416

Administrator

Serienummer: f3b551d9-a1b1-4f65-b987-b6cb7f4ee059

IP: 188.176.xxx.xxx

2025-04-24 11:59:03 UTC



Benny Thirup

Regnskabschef

På vegne af: DEAS A/S

Serienummer: 29a1a788-2bc1-43e3-9c88-f7f7d8afb071

IP: 64.224.xxx.xxx

2025-04-24 12:02:24 UTC



Lone Højberg

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 4c67e4ee-af94-44ca-8ae0-f2f68e85461c

IP: 91.100.xxx.xxx

2025-04-24 14:31:36 UTC



Mie Hein Hvidkjær

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 36b83cdd-1f7a-46a2-8230-8eb93617149a

IP: 91.100.xxx.xxx

2025-04-24 18:16:12 UTC



Anker Overgaard

Formand

Serienummer: 2bc227df-27b2-460a-add3-d0ceddf8915e

IP: 91.100.xxx.xxx

2025-04-24 19:33:09 UTC



Sanne Karlsen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 097aec53-117e-452d-952e-4b026f20043f

IP: 91.100.xxx.xxx

2025-04-25 09:10:27 UTC



Dette dokument er underskrevet digitalt via [Penneo.com](https://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.

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 Hansen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 0c5ba1a7-2923-4ba7-ac54-8ef4afeac26c

IP: 172.225.xxx.xxx

2025-04-25 16:19:24 UTC



Kim Brolykke Grønbæk

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: e861df42-e4a1-42af-8b7c-17e5b14d65b8

IP: 77.213.xxx.xxx

2025-04-26 14:04:19 UTC



Navnet er skjult

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: a6e6ef09-d8bb-4930-8e97-f287b3442326

IP: 91.100.xxx.xxx

2025-04-26 19:46:49 UTC



Navnet er skjult

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: c3d8ee67-4c0c-4efd-8a98-5baba6301b51

IP: 91.100.xxx.xxx

2025-04-28 16:42:27 UTC



Anders Holmgaard Christiansen

Grant Thornton, Godkendt Revisionspartnerselskab CVR: 34209936

Underskrivende revisor

Serienummer: 8bbbd46c-7c17-4a94-90cc-be53fedff2e6

IP: 62.243.xxx.xxx

2025-04-28 16:47:30 UTC



Dette dokument er underskrevet digitalt via [Penneo.com](https://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.