

**Andelsboligforeningen Sønderbyparken**

**Enghaven 2-28, 7100 Vejle**

---

**Årsrapport for**

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

---

**CVR-nr. 29 09 58 17**

## Indholdsfortegnelse

---

### Side

	<b>Oplysninger og påtegninger</b>
1	Foreningsoplysninger
2	Bestyrelsespåtegning
3	Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab
	<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2024</b>
4	Anvendt regnskabspraksis
7	Resultatopgørelse
8	Balance
10	Egenkapitalopgørelse
11	Noter

## Foreningsoplysninger

---

<b>Andelsboligforeningen</b>	Andelsboligforeningen Sønderbyparken Enghaven 2-28 7100 Vejle  Hjemmeside: <a href="http://www.sønderbyparkengrejs.dk">www.sønderbyparkengrejs.dk</a>  CVR-nr.: 29 09 58 17 Hjemsted: Vejle Kommune Regnskabsår: 1. januar - 31. december  Andelskapital: 2.982.000 Andelshavere: 14
<b>Ejendommen</b>	Matrikelnr: 0009at
<b>Bestyrelse</b>	Thorkild Bech, Formand Villy Schytz, Kasserer Ole Lauridsen, Sekretær
<b>Revisor</b>	Martinsen Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Bredgade 29 7160 Tørring

## Bestyrelsespåtegning

---

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 2024 for Andelsboligforeningen Sønderbyparken.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med 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 andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024.

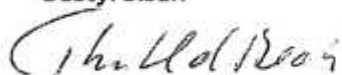
Ingen af andelsboligforeningens aktiver er pantsat eller behæftet med ejendomsforbehold ud over de anførte, og der påhviler ikke andelsboligforeningen eventualforpligtelser, som ikke fremgår af årsregnskabet.

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, der væsentligt vil kunne påvirke vurderingen af andelsboligforeningens finansielle stilling.

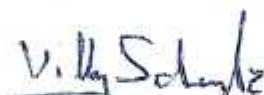
Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vejle, den 14. marts 2025

### Bestyrelsen



Thorkild Bech  
Formand



Villy Schytz  
Kasserer



Ole Lauridsen  
Sekretær

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på andelsboligforeningens ordinære generalforsamling den



Dirigent

## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

---

### Til medlemmerne i Andelsboligforeningen Sønderbyparken

Vi har opstillet årsregnskabet for Andelsboligforeningen Sønderbyparken for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 på grundlag af foreningens bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

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

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

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

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

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

Tørring, den 14. marts 2025

### **Martinsen**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 32 28 52 01

  
Lene Minor Brødsgaard  
statsautoriseret revisor  
mne32857

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Sønderbyparken 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 foreningens aktiviteter for regnskabsperioden og vise, om den budgetterede og hos medlemmerne opkrævede boligafgift er tilstrækkelig.

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

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

## Resultatopgørelsen

### Opstillingsform

Resultatopgørelsen er opstillet, så denne bedst viser andelsboligforeningens 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 fra andelshavere og lejeindtægt vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Indtægter fra ventelistegebyrer m.v. indtægtsføres i takt med administrators modtagelse af oplysninger om indbetalte indtægter. Disse indtægter er således ikke nødvendigvis periodiseret fuldt ud i regnskabsperioden.

### Omkostninger

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

### Finansielle poster

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

Finansielle omkostninger består af renteomkostninger og bidrag vedrørende prioritetsgæld, låneomkostninger og kurstab ved optagelse/indfrielse/omlægning af lån (prioritetsgæld), indeksregulering af restgælden vedrørende indeksslån samt samt renter af bankgæld. Herudover indregnes betalinger på indgået rentesikringsaftale (renteswap).

## 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 andelsboligforeningens ejendom. Det fremgår også, hvis der i årets løb er anvendt og omkostningsført beløb, der i tidligere år er reserveret til vedligeholdelse på andelsboligforeningens ejendom.

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

Andelsboligforeningens ejendom (grund og bygning) værdiansættes til kostpris på anskaffelsestidspunktet og værdiansættes til kostpris.

Kostpris er det beløb, der oprindeligt er betalt med tillæg af evt. betaling for tilbygninger og forbedringer af ejendommen.

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 balancedagen forventes at indbringe ved fortsat benyttelse i den nuværende funktion.

Der afskrives ikke på andelsboligforeningens ejendom.

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

Inventar, driftsmateriel m.v.	4 år
Vand- og varmeinstallationer	15 år

#### Periodeafgrænsningsposter

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

#### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger består af kassebeholdning og indestående i bank.

#### Egenkapital

Under andelsboligforeningens egenkapital indregnes medlemmernes andelsindskud.

”Overført resultat mv.” indeholder akkumuleret resultat, tillægsværdi ved nyudstedelse af andele, ændringer i dagsværdien af finansielle sikringsinstrumenter (renteswap) samt resterende overførsel af årets resultat.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Under "andre reserver" indregnes beløb reserveret til fremtidig vedligeholdelse samt reservation til imødegåelse af værdiforringelse af andelsboligforeningens ejendom, kursreguleringer m.v. i overensstemmelse med generalforsamlingsbeslutning.

### Prioritetsgæld

Prioritetsgæld indregnes ved låneoptagelsen 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 provenuet og den nominelle værdi indregnes dermed i resultatopgørelsen over lånets løbetid.

Prioritetsgælden er således værdiansat til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amoriseret kostpris til en restgæld, der opgøres som det oprindeligt modtagne provenu ved låneoptagelsen reduceret med betalte afdrag og korrigeret for en over afdrags-tiden foretagen afskrivning af lånets kurstab og låneomkostninger på optagelsestidspunktet.

Finansielle instrumenter i form af indgåede aftaler om rentesikring (renteswap) værdiansættes til kostpris på aftaletidspunktet, svarende til kr. 0. Efterfølgende indregnes renteswappen til basisværdien på balancedagen. Årets regulering af basisværdien på renteswappen føres direkte på egenkapitalen. Basisværdien er opgjort af leverandøren af aftalen. Renteswappen indregnes i tilknytning til prioritetsgælden, da den anses for en integreret del af belåningen af andelsboligforeningens ejendom. Værdien af renteswappen indgår i beregningen af andelsværdien.

### Øvrige gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser værdiansættes til nominal værdi.

### Øvrige noter

#### Nøgleoplysninger

Nøgleoplysningerne, der fremgår af note 12, er opgjort i henhold til bekendtgørelsen om oplysningspligt ved salg af andelsboliger m.v.

#### Andelsværdi

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 13. Andelsværdien opgøres i henhold til andelsboligloven, samt vedtægternes §14

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

Note	2024	Budget 2024 (ej revideret)	2023
1 Indtægter, andelshavere	966.095	966.096	966.097
2 Øvrige indtægter	1.800	0	600
<b>Indtægter i alt</b>	<b>967.895</b>	<b>966.096</b>	<b>966.697</b>
3 Ejendomsskat og forsikringer	-36.526	-37.000	-34.224
4 Forbrugsafgifter	-63.060	-71.000	-89.175
5 Renholdelse og udenomsarealer	-8.328	0	-7.578
6 Vedligeholdelse, løbende	-83.517	-20.000	-25.364
7 Administrationsomkostninger	-34.336	-24.000	-29.610
Afskrivninger	-20.697	-20.000	-34.515
<b>Omkostninger i alt</b>	<b>-246.464</b>	<b>-172.000</b>	<b>-220.466</b>
<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>721.431</b>	<b>794.096</b>	<b>746.231</b>
Finansielle indtægter	3.690	0	3.347
8 Finansielle omkostninger	-695.644	-700.000	-685.577
<b>Finansielle poster netto</b>	<b>-691.954</b>	<b>-700.000</b>	<b>-682.230</b>
<b>Årets resultat</b>	<b>29.477</b>	<b>94.096</b>	<b>64.001</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>			
Overført til reserve, vedligeholdelse af ejendom	0	90.000	60.000
Anvendt fra reserve, vedligeholdelse af ejendom	-57.000	0	0
Overført restandel af årets resultat til egenkapital	86.477	4.096	4.001
<b>Disponeret i alt</b>	<b>29.477</b>	<b>94.096</b>	<b>64.001</b>
<b>Årets resultat</b>	<b>29.477</b>	<b>94.096</b>	<b>64.001</b>
<b>Likviditetsresultat i alt</b>	<b>29.477</b>	<b>94.096</b>	<b>64.001</b>

**Balance 31. december**

<b>Aktiver</b>			
<u>Note</u>		<u>2024</u>	<u>2023</u>
	<b>Anlægsaktiver</b>		
9	Ejendom	15.655.044	15.675.741
	Materielle anlægsaktiver i alt	15.655.044	15.675.741
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>15.655.044</b>	<b>15.675.741</b>
	<b>Omsætningsaktiver</b>		
	Periodeafgrænsningsposter	20.760	18.531
	Tilgodehavender i alt	20.760	18.531
	Likvide beholdninger	878.360	830.415
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>899.120</b>	<b>848.946</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>16.554.164</b>	<b>16.524.687</b>

**Balance 31. december**

<b>Passiver</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
<u>Note</u>	<u>2024</u>	<u>2023</u>
<b>Egenkapital</b>		
Andelsindskud	2.982.000	2.982.000
Overført resultat m.v.	-1.825.712	-1.728.080
Egenkapital før andre reserver	<u>1.156.288</u>	<u>1.253.920</u>
Reserve for vedligeholdelse af ejendom	390.000	447.000
Andre reserver	<u>390.000</u>	<u>447.000</u>
<b>Egenkapital i alt</b>	<b><u>1.546.288</u></b>	<b><u>1.700.920</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
10 Gæld til realkreditinstitutter	<u>14.994.876</u>	<u>14.810.767</u>
Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>14.994.876</u>	<u>14.810.767</u>
Anden gæld	<u>13.000</u>	<u>13.000</u>
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>13.000</u>	<u>13.000</u>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>15.007.876</u></b>	<b><u>14.823.767</u></b>
<b>Passiver i alt</b>	<b><u>16.554.164</u></b>	<b><u>16.524.687</u></b>
11 Eventualforpligtelser, sikkerhedsstillelser m.v.		
12 Nøgleoplysninger		
13 Beregning af andelsværdi		

**Egenkapitalopgørelse 31. december**

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
<b>Andelsindskud</b>		
Andelsindskud	2.982.000	2.982.000
	<u>2.982.000</u>	<u>2.982.000</u>
<b>Overført resultat m.v.</b>		
Overført overskud eller underskud	-1.098.781	-1.102.782
Ændring i dagsværdi rentesikring	-813.408	-629.299
Restandel af årets resultat	86.477	4.001
	<u>-1.825.712</u>	<u>-1.728.080</u>
<b>Egenkapital før andre reserver</b>	<u>1.156.288</u>	<u>1.253.920</u>
<b>Reserve for vedligeholdelse af ejendom</b>		
Reserve primo	447.000	387.000
Reserveret i året	0	60.000
Anvendt i året	-57.000	0
	<u>390.000</u>	<u>447.000</u>
<b>Andre reserver (ikke bunden) i alt</b>	<u>390.000</u>	<u>447.000</u>
<b>Andre reserver i alt</b>	<u>390.000</u>	<u>447.000</u>
<b>Egenkapital i alt</b>	<u>1.546.288</u>	<u>1.700.920</u>

## Noter

	2024	Budget 2024 (ej revideret)	2023
<b>1. Indtægter, andelshavere</b>			
Boligafgift	966.095	966.096	966.097
	<u>966.095</u>	<u>966.096</u>	<u>966.097</u>
<b>2. Øvrige indtægter</b>			
Ventelistegebyrer	1.800	0	600
	<u>1.800</u>	<u>0</u>	<u>600</u>
<b>3. Ejendomsskat og forsikringer</b>			
Ejendomsskatter	13.026	13.000	13.531
Forsikringer	23.500	24.000	20.693
	<u>36.526</u>	<u>37.000</u>	<u>34.224</u>
<b>4. Forbrugsafgifter</b>			
Renovation	55.428	56.000	50.494
Elforbrug fællesarealer	7.632	5.000	10.982
Gasfyr	0	10.000	27.699
	<u>63.060</u>	<u>71.000</u>	<u>89.175</u>
<b>5. Renholdelse og udenomsarealer</b>			
Snerydning	8.328	0	7.578
	<u>8.328</u>	<u>0</u>	<u>7.578</u>
<b>6. Vedligeholdelse, løbende</b>			
Drift af plæneklipper	14.243	0	8.585
Småanskaffelser	11.305	0	2.136
Fælles arealer vedligehold	41.148	20.000	14.643
Vedligehold boliger	16.821	0	0
	<u>83.517</u>	<u>20.000</u>	<u>25.364</u>

## Noter

---

	<u>2024</u>	<u>Budget 2024</u> (ej revideret)	<u>2023</u>
<b>7. Administrationsomkostninger</b>			
Udarbejdelse og revision af årsrapport	16.875	13.000	15.625
Gebyrer m.v.	1.649	1.000	1.129
Kontingenter	4.500	6.000	3.926
Bestyrelsesforsikring	952	1.000	1.271
Bestyrelsesmøder og andre møder	3.970	2.000	4.772
Diverse	232	0	873
Honorar, Forsikringsmægler	4.569	0	0
Blomster	300	0	725
EDB support	1.289	1.000	1.289
	<u>34.336</u>	<u>24.000</u>	<u>29.610</u>
<b>8. Finansielle omkostninger</b>			
Prioritetsrenter og bidrag	539.109	540.000	484.035
Betaling vedrørende renteswap	156.448	160.000	201.542
Renter, kreditorer	87	0	0
	<u>695.644</u>	<u>700.000</u>	<u>685.577</u>

## Noter

### 9. Materielle anlægsaktiver

	<u>Ejendom</u>	<u>Andre anlæg, driftsmateriel og inventar</u>
Kostpris 1. januar	15.884.809	55.278
<b>Kostpris 31. december 2024</b>	<b>15.884.809</b>	<b>55.278</b>
Opskrivninger 31. december 2024	0	0
Af- og nedskrivninger 1. januar	209.068	55.278
Årets af- og nedskrivninger	20.697	0
<b>Af- og nedskrivninger 31. december 2024</b>	<b>229.765</b>	<b>55.278</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2024</b>	<b>15.655.044</b>	<b>0</b>

### 10. Gæld til realkreditinstitutter

	<u>Renter og bidrag</u>	<u>Kursværdi</u>		
Nykredit 9.480.000	447.826	9.517.920	9.480.000	9.480.000
Nykredit 1.920.000	91.283	1.925.760	1.920.000	1.920.000
Renteswap	156.448	0	3.594.876	3.410.767
<b>Prioritetsgæld i alt</b>	<b>695.557</b>	<b>11.443.680</b>	<b>14.994.876</b>	<b>14.810.767</b>
<b>Betalte renter</b>	<b>695.557</b>			

#### Specifikation af prioritetsgæld i balancen

Lang del af gæld (mere end 1 år)	14.994.876	14.810.767
	<b>14.994.876</b>	<b>14.810.767</b>

## Noter

### 11. Eventualforpligtelser, sikkerhedsstillelser m.v.

#### Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 11.400 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi 31. december 2024 udgør 15.655 t.kr.

### 12. Nøgleoplysninger

Nøgletallene viser centrale dele af foreningens økonomi og er primært udregnet på baggrund af arealer. I Andelsboligforeningen Sønderbyparken anvendes andelsindskuddene som fordelingsnøgler, og de arealbaserede nøgletal for andelsværdi og boligafgift svarer derfor ikke til de, der konkret gælder for den enkelte andelshaver.

#### Lovkrævede nøgleoplysninger

I bilag 1 til bekendtgørelse nr. 1392 af 14. juni 2021 er opregnet en række nøgleoplysninger om foreningens økonomi, der skal optages som noter til årsregnskabet. Disse nøgleoplysninger følger her:

Felt nr.	Boligtype	31/12 2022	31/12 2023	31/12 2024	
		BBR Areal m <sup>2</sup>	BBR Areal m <sup>2</sup>	Antal	BBR Areal m <sup>2</sup>
B1	Andelsboliger	1.420	1.420	14	1.420
B2	Erhvervsandele	0	0	0	0
B3	Boliglejemål	0	0	0	0
B4	Erhvervslejemål	0	0	0	0
B5	Øvrige lejemål (kældre, garager m.v.)	0	0	0	0
B6	I alt	1.420	1.420	14	1.420

Felt nr.	Sæt kryds	Boligernes areal (BBR)	Boligernes areal (anden kilde)	Det oprindelige indskud	
				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"/>

Felt nr.		År
D1	Foreningens stiftelsesår	2000
D2	Ejendommens opførelsesår	2001

## Noter

### 12. Nøgleoplysninger (fortsat)

Felt nr.	Sæt kryds	Ja	Nej	
E1	Hæfter andelshaverne for mere end deres indskud?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
E2	I henhold til foreningens vedtægter § 5, hæfter andelshaver efter følgende bestemmelser: "(5.1) Andelshaverne hæfter alene med deres indskud for forpligtelser vedrørende foreningen, jfr. dog stk. 2.(5.2) For de lån i kreditforeninger eller pengeinstitutter, der optages i forbindelse med stiftelsen eller efter stiftelsen i henhold til lovlige vedtagelse på generalforsamling, og som er sikret ved pantebrev eller håndpant i ejerpantebrev i foreningens ejendom, hæfter andelshaverne uanset stk. 1 personligt og pro rata efter deres andel af formuen, såfremt kreditor har taget forbehold herom (5.3) En fratrædende andelshaver eller andelshaverens bo hæfter for forpligtelsen efter stk. 1 og stk. 2, indtil ny godkendt andelshaver har overtaget andelen og dermed er indtrådt i forpligtelsen."			
Felt nr.	Sæt kryds	Anskaffelsesprisen	Valuarvurdering	Offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Felt nr.	Sæt kryds	Ja	Nej	
F1a	Er vurderingen fastholdt fra før 1. juli 2020?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Felt nr.	Forklaring på udregning:	Anvendt værdi 31/12 2024 kr.	Ejendomsværdi (F2) m <sup>2</sup> ultimo året i alt (B6) kr. pr. m <sup>2</sup>	
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	15.655.044	11.025	
Felt nr.	Forklaring på udregning:	Anvendt værdi 31/12 2024 kr.	Andre reserver (F3) m <sup>2</sup> ultimo året i alt (B6) kr. pr. m <sup>2</sup>	
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	390.000	275	
Felt nr.	Forklaring på udregning:	(F3 * 100) / F2 %		
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	2		
Felt nr.	Sæt kryds	Ja	Nej	
G1	Har foreningen modtaget offentligt tilskud, som skal tilbagebetales ved foreningens opløsning?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
G2	Er foreningens ejendom pålagt tilskudsbestemmelser, jf. lov om frigørelse for visse tilskudsbestemmelser m.v. (lovbekendtgørelse nr. 978 af 19. oktober 2009)?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
G3	Er der tinglyst en tilbagekøbsklausul (hjemfaldspligt) på foreningens ejendom?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	

## Noter

### 12. Nøgleoplysninger (fortsat)

Forklaring på udregning:		Ultimo månedens indtægt (uden fradrag for tomgang, tab m.v.) * 12			
		m <sup>2</sup> pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)			
Felt nr.					kr. pr. m <sup>2</sup>
H1	Boligafgift	80.508	* 12 /	1.420	680
H2	Erhvervslejeindtægter	0	* 12 /	1.420	0
H3	Boliglejeindtægter	0	* 12 /	1.420	0

Forklaring på udregning:		Årets resultat		
		m <sup>2</sup> pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)		
Felt nr.		År 2022 kr. pr. m <sup>2</sup>	År 2023 kr. pr. m <sup>2</sup>	År 2024 kr. pr. m <sup>2</sup>
J	Årets resultat (før afdrag), gns. kr. pr. andels m <sup>2</sup> de sidste 3 år	66	45	21

Forklaring på udregning af K1:		Andelsværdi pr. balancedagen	
		m <sup>2</sup> pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)	
Forklaring på udregning af K2:		(Gældsforpl. - omsætningsaktiver) pr. balancedagen	
		m <sup>2</sup> pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)	
Felt nr.		kr. pr. m <sup>2</sup>	
K1	Andelsværdi	3.346	
K2	+ (Gæld - omsætningsaktiver)	9.936	
K3	Teknisk andelsværdi	13.282	

Felt nr.	Sæt kryds	Ja	Nej
L1	Er der udarbejdet en plan for vedligeholdelse/renovering	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Forklaring på udregning:		Vedligeholdelse pr. år		
		m <sup>2</sup> ultimo året i alt (B6)		
Felt nr.		År 2022 kr. pr. m <sup>2</sup>	År 2023 kr. pr. m <sup>2</sup>	År 2024 kr. pr. m <sup>2</sup>
M1	Vedligeholdelse, løbende	18	18	59
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	0	0	0
M3	Vedligeholdelse i alt	18	18	59

Forklaring på udregning:		(Regnskabsmæssig værdi af ejendom - Gældsforpligtelser i alt) på balancedagen * 100	
		Regnskabsmæssig værdi af ejendommen på balancedagen	
Felt nr.		%	
P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	4	

## Noter

### 12. Nøgleoplysninger (fortsat)

Forklaring på udregning:	Årets afdrag		
	m <sup>2</sup> pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)		
Feltnr.	År 2022 kr. pr. m <sup>2</sup>	År 2023 kr. pr. m <sup>2</sup>	År 2024 kr. pr. m <sup>2</sup>
R Årets afdrag pr. andels m <sup>2</sup> de sidste 3 år	0	0	0

### 13. Beregning af andelsværdi

Bestyrelsen foreslår følgende værdiansættelse i henhold til andelsboliglovens § 5 stk. 2 litra a (kostpris):

Andelsboligforeningens egenkapital før generalforsamlingsbestemte reserver	1.156.288
Korrektioner i henhold til andelsboligloven:	
Renteswaps, dagsværdi	3.594.876
	<u>4.751.164</u>

Ejendommen er indregnet til kostpris pr. 31. december 2024.

Fordelingstal er indskudt andelskrone	2.982.000
Værdi pr. fordelingstal	<u>1,5933</u>

Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning (vedtaget på generalforsamlingen den 15. April 2024)	<u>1,56</u>
--	-------------

Fordelingen af andelsværdien på typer af andele:

Antal andele	Indskud pr. andels- type (kr.)	Indskud i alt (kr.)	Andelsværdi pr. andelstype (kr.)	Andelsværdi inkl. indskud (kr.)
3	178.500	535.500	284.401	853.202
3	199.500	598.500	317.860	953.579
8	231.000	1.848.000	368.048	2.944.383
<b>14</b>	<b>609.000</b>	<b>2.982.000</b>	<b>970.309</b>	<b>4.751.164</b>

### 14. Oplysninger om støtte fra staten

Ydelsesstøtte til lån i Nykredit, der er tilknyttet ejendommen med matrikelnummer 0009 at, ejerlav Grejs By, Grejs. Registreret ejendomsnummer hos Nykredit 0343274 pr. 31.12.2013 er opgjort til i alt 1.443.006,40 kr. Heraf udgør den kommunale andel 966.814,33 kr. Beløbet er opgjort på baggrund af oplysninger fra Nykredit.