

Andelsboligforeningen Haydnsvej 78-100

Haydnsvej 78 - 100, 7500 Holstebro

Årsrapport

2024

Holstebro

Hostrupsvej 4 · 7500 Holstebro
T 9610 6161

Struer

Ved Fjorden 6B · 7600 Struer
T 9684 2000

kroyerpedersen.dk

Medlem af RevisorGruppen Danmark
CVR 89 22 49 18

Indholdsfortegnelse

	Side
Oplysninger og påtegninger	
Foreningsoplysninger	1
Bestyrelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
 Årsregnskab 1. januar - 31. december 2024	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Egenkapitalopgørelse	12
Noter	13

Foreningsoplysninger

Andelsboligforeningen

Andelsboligforeningen Haydnsvej 78-100
Haydnsvej 78 - 100
7500 Holstebro

CVR-nr.: 32 69 43 73
Hjemsted: Holstebro Kommune
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

Andelskapital: 1.432.000
Andelshavere: 12

Bestyrelse

Flemming Lassen Sørensen, formand
Jonny Schmidt
Inger Marie Jensen, kasserer

Revisor

KRØYER PEDERSEN Statsautoriserede Revisorer I/S

Bankforbindelse

Nordea Bank

Generalforsamling

Ordinær generalforsamling afholdes 27. marts 2025

Bestyrelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 2024 for Andelsboligforeningen Haydnsvej 78-100.

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.

Holstebro, den 10. marts 2025

Bestyrelsen

Flemming Lassen Sørensen
formand

Jonny Schmidt

Inger Marie Jensen
kasserer

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på andelsboligforeningens ordinære generalforsamling den 27. marts 2025.

dirigent

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til medlemmerne i Andelsboligforeningen Haydnsvej 78-100

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Haydnsvej 78-100 for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven, andelsboligloven og foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2024 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 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 andelsboligforeningen 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 vedrørende revisionen

Andelsboligforeningen Haydnsvej 78-100 har i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens regnskabsvejledning for andelsboligforeninger, der aflægges årsregnskab efter årsregnskabsloven, medtaget budgettal som sammenligningstal i resultatopgørelse og noter. Disse budgettal har, som det 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 andelsboligforeningens evne til at fortsætte driften, at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant, samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere andelsboligforeningen, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

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. 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 regnskabsbrugere træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af andelsboligforeningens interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, og om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om andelsboligforeningens evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at andelsboligforeningen ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

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.

Holstebro, den 10. marts 2025

KRØYER PEDERSEN

Statsautoriserede Revisorer I/S
CVR-nr. 89 22 49 18

Jeppe Hillersborg Kristensen

statsautoriseret revisor
mne47800

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Haydnsvej 78-100 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A med tilvalg af enkelte bestemmelser fra regnskabsklasse B og C, andelsboligloven og 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

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.

Finansielle poster

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

Finansielle indtægter består af renter af bankindeståender.

Finansielle omkostninger består af regnskabsperiodens renteomkostninger og bidrag vedrørende prioritetsgæld.

Forslag til resultatdisponering

Under resultatdisponering indgår bestyrelsens forslag til, hvordan regnskabsperiodens resultat skal anvendes, herunder eventuelle forslag om at reservere beløb til fremtidig vedligeholdelse på 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.

Anvendt regnskabspraksis

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Andelsboligforeningens ejendom (grund og bygning) værdiansættes til kostpris på anskaffelsestidspunktet med tillæg af senere forbedringer.

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

Vurderes det, at ejendommens værdi på balancedagen er lavere end kostprisen, nedskrives ejendommen til denne lavere værdi. Nedskrivningen indregnes i resultatopgørelsen.

Der afskrives ikke på andelsboligforeningens ejendom.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter under aktiver omfatter omkostninger afholdt vedrørende det efterfølgende regnskabsår.

Egenkapital

Under andelsboligforeningens egenkapital indregnes medlemmernes andelsindskud.

”Overført resultat mv.” indeholder akkumuleret resultat fra tidligere år samt den restandel af årets resultat.

Prioritetsgæld

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

Eventuelt væsentlige låneomkostninger og kurstab, som ikke udgiftsføres på låneoptagelsestidspunktet, fordeles og udgiftsføres over lånets samlede løbetid. Det endnu ikke udgiftsførte restbeløb pr. statusdagen medtages i årsrapporten under prioritetsgæld.

Øvrige gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser værdiansættes til nominel værdi.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter under passiver omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende regnskabsår.

Anvendt regnskabspraksis

Øvrige noter

Nøgleoplysninger

Nøgleoplysningerne, der fremgår af note 13, er opgjort i henhold til bekendtgørelsen om oplysningspligt ved salg af andelsboliger mv.

Herudover indeholder noten visse supplerende nøgletal, der informerer om foreningens økonomi.

Andelsværdi

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 14. Andelsværdien opgøres i henhold til andelsboligloven samt vedtægternes § 14 og 31.

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

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

Note	Budget 2025 (ej revideret)	2024	Budget 2024 (ej revideret)	2023
1 Indtægter, andelshavere	245.472	212.640	212.640	212.640
Indtægter i alt	245.472	212.640	212.640	212.640
2 Ejendomsskat og forsikringer	-67.000	-65.400	-65.000	-74.228
3 Forbrugsafgifter	-29.200	-29.807	-29.500	-29.194
4 Vedligeholdelse, løbende	-40.500	-91.908	-53.000	-69.068
5 Administrationsomkostninger	-52.000	-51.274	-51.500	-43.431
Omkostninger i alt	-188.700	-238.389	-199.000	-215.921
Resultat før finansielle poster	56.772	-25.749	13.640	-3.281
6 Finansielle indtægter	2.000	3.013	3.000	0
7 Finansielle omkostninger	-10.640	-10.509	-10.500	-10.300
Finansielle poster netto	-8.640	-7.496	-7.500	-10.300
Årets resultat	48.132	-33.245	6.140	-13.581
Forslag til resultatdisponering:				
Overført til reserve, vedligeholdelse af ejendom	25.000	0	25.000	25.000
Overført restandel af årets resultat til egenkapital	23.132	-33.245	-18.860	-38.581
Disponeret i alt	48.132	-33.245	6.140	-13.581
Årets resultat	48.132	-33.245	6.140	-13.581
Likviditetsresultat i alt	48.132	-33.245	6.140	-13.581

Balance 31. december

Aktiver			
<u>Note</u>		<u>2024</u>	<u>2023</u>
Anlægsaktiver			
8	Ejendom	<u>7.160.992</u>	<u>7.160.992</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>7.160.992</u>	<u>7.160.992</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>7.160.992</u>	<u>7.160.992</u>
Omsætningsaktiver			
9	Periodeafgrænsningsposter	<u>22.148</u>	<u>20.996</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>22.148</u>	<u>20.996</u>
10	Likvide beholdninger	<u>360.607</u>	<u>394.404</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>382.755</u>	<u>415.400</u>
	Aktiver i alt	<u>7.543.747</u>	<u>7.576.392</u>

Balance 31. december

Passiver		
Note	2024	2023
Egenkapital		
Andelsindskud	1.432.000	1.432.000
Overført resultat mv.	4.858.956	4.892.201
Egenkapital før andre reserver	6.290.956	6.324.201
Reserve for vedligeholdelse af ejendom	231.496	231.496
Andre reserver	231.496	231.496
Egenkapital i alt	6.522.452	6.555.697
Gældsforpligtelser		
11 Gæld til realkreditinstitutter	1.000.000	1.000.000
Langfristede gældsforpligtelser i alt	1.000.000	1.000.000
Anden gæld	19.800	19.200
Periodeafgrænsningsposter	1.495	1.495
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	21.295	20.695
Gældsforpligtelser i alt	1.021.295	1.020.695
Passiver i alt	7.543.747	7.576.392
12 Eventualforpligtelser, sikkerhedsstillelser mv.		
13 Nøgleoplysninger		
14 Beregning af andelsværdi		

Egenkapitalopgørelse 31. december

	2024	2023
Andelsindskud		
4 boliger a 110.000 kr.	440.000	440.000
8 boliger a 124.000 kr.	992.000	992.000
	<u>1.432.000</u>	<u>1.432.000</u>
Overført resultat mv.		
Overført overskud eller underskud	4.892.201	4.930.782
Restandel af årets resultat	-33.245	-38.581
	<u>4.858.956</u>	<u>4.892.201</u>
Egenkapital før andre reserver	<u>6.290.956</u>	<u>6.324.201</u>
Reserve for vedligeholdelse af ejendom		
Reserve primo	231.496	206.496
Reserveret i året	0	25.000
	<u>231.496</u>	<u>231.496</u>
Andre reserver (ikke bunden) i alt	<u>231.496</u>	<u>231.496</u>
Egenkapital i alt	<u>6.522.452</u>	<u>6.555.697</u>

Noter

	Budget 2025 (ej revideret)	2024	Budget 2024 (ej revideret)	2023
1. Indtægter, andelshavere				
12 boliger a 1.100 kr. pr. md.	192.000	158.400	158.400	158.400
4 boliger a 340 kr. pr. md.	16.320	16.320	16.320	16.320
8 boliger a 395 kr. pr. md.	37.152	37.920	37.920	37.920
	245.472	212.640	212.640	212.640
2. Ejendomsskat og forsikringer				
Ejendomsskatter	41.000	39.975	41.000	50.913
Forsikringer	26.000	25.425	24.000	23.315
	67.000	65.400	65.000	74.228
3. Forbrugsafgifter				
Gadelys	3.000	2.594	2.500	2.374
Renovation	26.200	27.213	27.000	26.820
	29.200	29.807	29.500	29.194
4. Vedligeholdelse, løbende				
Vedligeholdelse af ejendom	39.500	87.908	52.000	69.068
Drift af redskaber	1.000	4.000	1.000	0
	40.500	91.908	53.000	69.068

Noter

	Budget 2025 (ej revideret)	2024	Budget 2024 (ej revideret)	2023
5. Administrationsomkostninger				
Udarbejdelse og revision af årsrapport	19.800	20.975	19.500	19.975
Kontorartikler	3.000	2.800	3.000	2.801
Kontingenter	3.200	3.154	3.200	3.034
Telefontilskud	1.900	1.900	1.900	1.900
Generalforsamling og mødeomkostninger	2.500	2.500	2.400	1.981
Gaver og blomster	2.000	1.224	2.000	1.830
Diverse omkostninger	1.000	877	1.000	607
Boksleje	1.100	1.095	1.000	995
Mindre nyanskaffelser	2.000	899	2.000	0
Fester og udflugter	12.000	12.646	12.000	7.104
Hjemmeside	3.500	3.204	3.500	3.204
	52.000	51.274	51.500	43.431
6. Finansielle indtægter				
Renter, pengeinstitut	2.000	3.013	3.000	0
	2.000	3.013	3.000	0
7. Finansielle omkostninger				
Prioritetsrenter og bidrag	10.640	10.509	10.500	10.300
	10.640	10.509	10.500	10.300

Noter

8. Materielle anlægsaktiver

	<u>Ejendom</u>
Kostpris 1. januar	<u>7.160.992</u>
Kostpris 31. december	<u>7.160.992</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>7.160.992</u>
Ejendomsvurdering 1. oktober 2024	<u>12.600.000</u>

31/12 2024 31/12 2023

9. Periodeafgrænsningsposter

Forudbetalt forsikring	<u>22.148</u>	<u>20.996</u>
	<u>22.148</u>	<u>20.996</u>

10. Likvide beholdninger

Nordea Bank, nr. 0801 284 663	57.594	394.404
Nordea Bank, nr. 9039 162 706	<u>303.013</u>	<u>0</u>
	<u>360.607</u>	<u>394.404</u>

11. Gæld til realkreditinstitutter

	<u>Kurs- værdi</u>		
Nykredit Realkredit, tilpasningslån variabel rente, restløbetid 15 år	<u>899.974</u>	<u>1.000.000</u>	<u>1.000.000</u>
Prioritetsgæld i alt	<u>899.974</u>	<u>1.000.000</u>	<u>1.000.000</u>

Specifikation af prioritetsgæld i balancen

Lang del af gæld (mere end 1 år)	<u>1.000.000</u>	<u>1.000.000</u>
	<u>1.000.000</u>	<u>1.000.000</u>

Noter

12. Eventualforpligtelser, sikkerhedsstillelser mv.

Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 1.000 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi 31. december 2024 udgør 7.161 t.kr.

Som sikkerhed for bestyrelsens økonomiske ansvar har foreningen tegnet sædvanlig ansvarsforsikring. Forsikringssummens størrelse er maksimalt 500 t.kr.

Eventualforpligtelser

Andelsboligforeningen har modtaget støtte fra staten til etablering af andelsboligforeningen. Af denne støtte kan 3.159 t.kr., jf. § 160 i lov om almene boliger kræves tilbagebetalt ved salg af andelsboligforeningens ejendom eller ved sammenlægning med en anden andelsboligforening.

Hæftelsesforhold

Andelsboligforeningens medlemmer hæfter alene for foreningens forpligtelser med sine foreningsindskud.

13. Nøgleoplysninger

Nøgletallene viser centrale dele af foreningens økonomi og er primært udregnet på baggrund af arealer. I Andelsboligforeningen Haydnsvej 78-100 anvendes andelsindskuddene som fordelingsnøgle, 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 ²	BBR Areal m ²	Antal	BBR Areal m ²
B1	Andelsboliger	1.128	1.128	12	1.128
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	1.128	1.128	12	1.128

Noter

13. Nøgleoplysninger (fortsat)

		Boligernes areal (BBR)	Boligernes areal (anden kilde)	Det oprindelige indskud	Andet
Feltnr.	Sæt kryds				
C1	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af andelsværdien?	☐	☐	☒	☐
C2	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af boligafgiften?	☐	☐	☒	☐
Feltnr.					År
D1	Foreningens stiftelsesår				1985
D2	Ejendommens opførelsesår				1986
Feltnr.	Sæt kryds			Ja	Nej
E1	Hæfter andelshaverne for mere end sine indskud?			☐	☒
Feltnr.	Sæt kryds		Anskaffel- sesprisen	Valuar- vurdering	Offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien		☐	☐	☒
Feltnr.	Sæt kryds			Ja	Nej
F1a	Er vurderingen fastholdt fra før 1. juli 2020?			☐	☒
				Ejendomsværdi (F2)	
				m² ultimo året i alt (B6) kr. pr. m²	
Feltnr.	Forklaring på udregning:	Anvendt værdi 31/12 2024 kr.			
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	12.600.000			11.170
				Andre reserver (F3)	
				m² ultimo året i alt (B6) kr. pr. m²	
Feltnr.	Forklaring på udregning:	Anvendt værdi 31/12 2024 kr.			
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	231.496			205
Feltnr.	Forklaring på udregning:	(F3 * 100) / F2 %			
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	2			

Noter

13. Nøgleoplysninger (fortsat)

Feltnr.	Sæt kryds	Ja	Nej
G1	Har foreningen modtaget offentligt tilskud, som skal tilbagebetales ved foreningens opløsning?	☒	☐
G2	Er foreningens ejendom pålagt tilskudsbestemmelser, jf. lov om frigørelse for visse tilskudsbestemmelser mv. (lovbekendtgørelse nr. 978 af 19. oktober 2009)?	☐	☒
G3	Er der tinglyst en tilbagekøbsklausul (hjemfaldspligt) på foreningens ejendom?	☐	☒

Forklaring på udregning:

Ultimo månedens indtægt (uden fradrag for tomgang, tab mv.) * 12
m² pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)

Feltnr.				kr. pr. m ²
H1	Boligafgift	17.720	* 12 /	1.128
H2	Erhvervslejeindtægter	0	* 12 /	1.128
H3	Boliglejeindtægter	0	* 12 /	1.128

Forklaring på udregning:

Årets resultat
m² pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)

Feltnr.		År 2022 kr. pr. m ²	År 2023 kr. pr. m ²	År 2024 kr. pr. m ²
J	Årets resultat (før afdrag), gns. kr. pr. andels m ² de sidste 3 år	-16	-12	-29

Forklaring på udregning af K1:

Andelsværdi pr. balancedagen
m² pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)

Forklaring på udregning af K2:

(Gældsforpl. - omsætningsaktiver) pr. balancedagen
m² pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)

Feltnr.		kr. pr. m ²
K1	Andelsværdi	10.488
K2	+ (Gæld - omsætningsaktiver)	566
K3	Teknisk andelsværdi	11.054

Feltnr.	Sæt kryds	Ja	Nej
L1	Er der udarbejdet en plan for vedligeholdelse/renovering	☒	☐

Noter

13. Nøgleoplysninger (fortsat)

Forklaring på udregning:		Vedligeholdelse pr. år m ² ultimo året i alt (B6)		
Feltnr.		År 2022 kr. pr. m ²	År 2023 kr. pr. m ²	År 2024 kr. pr. m ²
M1	Vedligeholdelse, løbende	61	61	81
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	0	0	0
M3	Vedligeholdelse i alt	61	61	81

Forklaring på udregning:

(Regnskabsmæssig værdi af ejendom - Gældsforpligtelser i alt) på balancedagen * 100

Regnskabsmæssig værdi af ejendommen på balancedagen

Feltnr.		%
P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	86

Forklaring på udregning:

Årets afdrag
m² pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)

Feltnr.		År 2022 kr. pr. m ²	År 2023 kr. pr. m ²	År 2024 kr. pr. m ²
R	Årets afdrag pr. andels m ² de sidste 3 år	0	0	0

Supplerende nøgletal i øvrigt

Ud over de lovkrævede nøgleoplysninger ovenfor er der beregnet følgende nøgletal, der medvirker til at skabe det fornødne overblik over foreningens økonomiske udvikling. Der er taget udgangspunkt i værdierne pr. balancedagen.

	kr. pr. m ² andele (B1 + B2)	kr. pr. m ² i alt (B6)
Offentlig ejendomsvurdering	11.170	11.170
Anskaffelsessum (kostpris)	6.348	6.348
Gældsforpligtelser fratrasket omsætningsaktiver	566	566
Foreslået andelsværdi	10.488	10.488
Reserver uden for andelsværdi	205	205
		kr. pr. m²
Boligafgift i gennemsnit pr. andelsboligm ² ultimo (H1)		189

Noter

13. Nøgleoplysninger (fortsat)

Omkostninger mv. i pct. af (omkostninger + finansielle poster, netto + afdrag):	%
Vedligeholdelsesomkostninger	37
Øvrige omkostninger	60
Finansielle poster, netto	3
Afdrag	0
	<u>100</u>
Boligafgift i pct. af samlede ejendomsindtægter	<u>100</u>

14. Beregning af andelsværdi

Bestyrelsen foreslår følgende værdiansættelse i henhold til andelsboliglovens § 5, stk. 2, litra c, (offentlig ejendomsvurdering) samt vedtægternes § 14 og 31:

Andelsboligforeningens egenkapital før generalforsamlingsbestemte reserver	6.290.956
Ejendommens offentlige ejendomsvurdering	12.600.000
Ejendommens kostpris	<u>-7.160.992</u>
	11.729.964
Korrektioner i henhold til andelsboligloven:	
Prioritetsgæld, regnskabsmæssig værdi	1.000.000
Prioritetsgæld, kursværdi	<u>-899.974</u>
	<u>11.829.990</u>
Ejendommen er indregnet til kostpris pr. 31. december 2024.	
Fordelingstal er indskudt andelskrone	<u>1.432.000</u>
Værdi pr. fordelingstal	<u>8,26</u>
Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning (vedtaget på generalforsamlingen den 21. marts 2024)	<u>8,31</u>

Noter

14. Beregning af andelsværdi (fortsat)

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.)
4	110.000	440.000	908.728	3.634.913
8	124.000	992.000	1.024.385	8.195.077
12	234.000	1.432.000	1.933.113	11.829.990

Bestyrelsen foreslår, at andelene i det kommende år maksimalt må handles til en værdi svarende til ovenstående beregning med fradrag af cirka 17 % af den offentlige ejendomsvurdering.

På baggrund heraf udgør de maksimale handelspriser 755.097 kr. for Type 1 og 851.200 kr. for Type 2 og en samlet værdiansættelse af andelsboligerne på 9.829.990 kr., svarende til en andelskrone på 6,87 mod 9.801.589 kr. sidste år, svarende til en andelskrone på 6,85.

Hertil kommer værdien af carporte/garager samt ændringer af indretning af fast inventar mv., som er afholdt af den enkelte andelshaver.

ANDELSBOLIGFORENINGEN
HAYDNSVEJ
VEDLIGEHODELSESPLAN
 Opdateret 10. marts 2025

vedligeholdelsesposter	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
Spær, rem og vindskeder. Undertag	5000	5000	5000	5000	5000	5000	5000	5000	6000	6000	8.000
Maling til træværk				blå 3500	grøn 3500				Blå 4000	Grøn 4000	
Murværk, fuger tagrygninger m.v.	45.000	7000	7000	7000	7000	7000	7000	7000	10.000	10.000	10.000
Algebekæmpelse		15.500		15.500		15.500		16.000		18.000	
Belysning	2000	2000	2000	2000	2000	2000	2000	2500	4000	4.000	5.000
Belægning - vej											
Øvrigt vedligehold		10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000
I alt	52.000	39.500	24.000	43.000	27.500	39.500	24.000	40.500	34.000	52.000	33.000