



# RSM

**RSM Danmark**

Statsautoriseret  
Revisionspartnerselskab

Thyparken 10  
7700 Thisted  
T +45 97 91 11 11

CVR nr. 25 49 21 45

thisted@rsm.dk  
www.rsm.dk

# Andelsboligforeningen Hellegaarden

Rebekkavej 49 / Rygaardsvænget 1-3, 2900 Hellerup

## Årsrapport

**1. april 2024 - 31. marts 2025**

## Indholdsfortegnelse

---

|                                                       | Side |
|-------------------------------------------------------|------|
| <b>Oplysninger og påtegninger</b>                     |      |
| Foreningsoplysninger                                  | 1    |
| Bestyrelsespåtegning                                  | 2    |
| Den uafhængige revisors revisionspåtegning            | 3    |
| <br><b>Årsregnskab 1. april 2024 - 31. marts 2025</b> |      |
| Anvendt regnskabspraksis                              | 6    |
| Resultatopgørelse                                     | 10   |
| Balance                                               | 11   |
| Egenkapitalopgørelse                                  | 13   |
| Noter                                                 | 14   |

## Foreningsoplysninger

---

### Andelsboligforeningen

Andelsboligforeningen Hellegaarden  
Rebikkavej 49 / Rygaardsvænget 1-3  
2900 Hellerup

E-mail: [hh@plan2b.dk/krabbe.jensen@mail.dk](mailto:hh@plan2b.dk/krabbe.jensen@mail.dk)

CVR-nr.: 53 43 82 10

Regnskabsår: 1. april - 31. marts

Andelshavere: 28

### Ejendommen

Matrikelnr: 0016ox

### Bestyrelse

Ole Krabbe  
Hans Henrik Samuelsen  
Lennie Fritz  
Jakob Kristensen  
Claudio Colombi  
Lukas Boesdal Klæbel, Supp.  
Torben Dart, Supp.

### Revisor

RSM Danmark Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Thyparken 10  
7700 Thisted

## Bestyrelsespåtegning

---

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 2024/25 for Andelsboligforeningen Hellegaarden.

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. marts 2025 samt af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. april 2024 - 31. marts 2025.

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.

Hellerup, den 27. maj 2025

### Bestyrelsen

Ole Krabbe

Hans Henrik Samuelsen

Lennie Fritz

Jakob Kristensen

Claudio Colombi

Lukas Boesdal Klæbel  
Supp.

Torben Dart  
Supp.

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på andelsboligforeningens ordinære generalforsamling den 17. juni 2025.

---

Dirigent

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

---

### Til medlemmerne i Andelsboligforeningen Hellegaarden

#### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Hellegaarden for regnskabsåret 1. april 2024 - 31. marts 2025, 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. marts 2025 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. april 2024 - 31. marts 2025 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 revisoreres etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

#### Fremhævelse af forhold vedrørende revisionen

Andelsboligforeningen Hellegaarden 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 fremgår af resultatopgørelse og noter, ikke været underlagt revision.

#### Bestyrelsens 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.

## 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 regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

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

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af andelsboligforeningens interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af bestyrelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som bestyrelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om bestyrelsens 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.

## 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.

Thisted, den 27. maj 2025

### **RSM Danmark**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 25 49 21 45

Tom Hedegaard-Kristensen

statsautoriseret revisor  
mne33206

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Hellegaarden 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.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste 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 fra andelshavere vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

### Omkostninger

Omkostninger vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen. Omkostninger består af ejendoms- og forbrugsafgifter, renholdelse, vedligeholdelse, administrations- og foreningsomkostninger, afskrivninger på 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 rentekomkostninger og bidrag vedrørende prioritetsgæld, låneomkostninger og kurstab ved optagelse/indfrielse/omlægning af lån (prioritetsgæld), indeksregulering af restgælden vedrørende indeksslån, renter af bankgæld og kreditter samt negative renter af bankindeståender.

### 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

---

### Likviditetsresultat

Opgørelsen af likviditetsresultatet viser årets resultat korrigeret for ikke-likvide transaktioner (fx afskrivninger, indeksregulering af indeksslån, driftsførte kurstab/amortisering af kurstab og låneomkostninger og med fradrag af årets betalte prioritetsafdrag. Opgørelsen illustrerer om den opkrævede boligafgift er tilstrækkelig til at dække andelsboligforeningens betalte prioritetsafdrag.

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

Andelsboligforeningens ejendom (grund og bygning) værdiansættes til dagsværdien på balancedagen. Opskrivninger til dagsværdi føres direkte på andelsboligforeningens egenkapital på en særskilt opskrivningsreserve.

Opskrivninger tilbageføres i det omfang, ejendommens dagsværdi falder. I tilfælde hvor dagsværdien er lavere end den historiske kostpris, nedskrives ejendommen til denne lavere dagsværdi. Den del af nedskrivningen, der ikke kan rummes i opskrivningsreserven, indregnes i resultatopgørelsen.

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

Der afskrives ikke på andelsboligforeningens ejendom.

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

|                               |      |
|-------------------------------|------|
| Inventar, driftsmateriel m.v. | 5 år |
|-------------------------------|------|

#### Tilgodehavender

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

#### Periodeafgrænsningsposter

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

#### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger består af indestående i bank.

#### Egenkapital

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

## Anvendt regnskabspraksis

---

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

"Overført resultat mv." indeholder akkumuleret resultat fra tidligere år. I posten fragår beløb, der er overført til andre reserver, herunder reserverede beløb til imødegåelse af værdiforringelse af andelsboligforeningens ejendom m.v. Posten kan også indeholde beløb, som er overført fra andre reserver.

"Andre reserver" omfatter reserverede beløb til formål, som generalforsamlingen har besluttet, herunder reserve til vedligeholdelse af andelsboligforeningens ejendom og reserve til imødegåelse af værdiforringelse m.v.

### 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 det modtagne provenu og prioritetsgældens nominelle værdi ved låneoptagelsen, indregnes dermed i resultatopgørelsen over lånets løbetid.

### 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.

### Øvrige noter

### Nøgleoplysninger

Nøgleoplysningerne, der fremgår af note 18, er opgjort i henhold til bekendtgørelsen om oplysningspligt ved salg af andelsboliger m.v.

### Andelsværdi

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 19. Vedtægterne bestemmer i § 15, at selvom der lovligt kan vedtages en højere andelsværdi, er det den på generalforsamlingen vedtagne andelsværdi, der er gældende.

Ved opgørelsen af andelsværdien skal der foretages en række justeringer af de beløb, der fremgår af årsregnskabet balance. Justeringerne skyldes, at andelsværdien skal opgøres efter reglerne i andelsboligloven og andelsboligforeningens 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 andelsboligforeningens ejendom og prioritetsgælden samt i en eventuel aftale om rentesikring (renteswap).

## Anvendt regnskabspraksis

---

"Andre reserver" i årsregnskabet balance omfatter reserve til vedligeholdelse af andelsboligforeningens ejendom, reserve til imødegåelse af værdiforringelse af ejendommen. Disse reserver indgår ikke i beregningen af andelsværdi.

## Resultatopgørelse 1. april - 31. marts

| Note                                                 | Budget           |                           |                  |
|------------------------------------------------------|------------------|---------------------------|------------------|
|                                                      | 2024/25          | 2024/25<br>(ej revideret) | 2023/24          |
| 1 Indtægter, andelshavere                            | 1.203.036        | 1.203.036                 | 1.203.036        |
| Vaskeriindtægter                                     | 17.223           | 10.000                    | 10.900           |
| 2 Øvrige indtægter                                   | 17.070           | 0                         | 18.765           |
| <b>Indtægter i alt</b>                               | <b>1.237.329</b> | <b>1.213.036</b>          | <b>1.232.701</b> |
| 3 Forsikringer                                       | -56.315          | -60.000                   | -39.786          |
| 4 Forbrugsafgifter                                   | -188.803         | -190.000                  | -190.048         |
| 5 Renholdelse og udenomsarealer                      | -54.595          | -52.000                   | -46.602          |
| 6 Vedligeholdelse, løbende                           | -232.362         | -1.000.000                | -283.083         |
| 7 Administrationsomkostninger                        | -76.805          | -92.000                   | -77.382          |
| Afskrivninger                                        | -14.242          | -14.000                   | -14.242          |
| <b>Omkostninger i alt</b>                            | <b>-623.122</b>  | <b>-1.408.000</b>         | <b>-651.143</b>  |
| <b>Resultat før finansielle poster</b>               | <b>614.207</b>   | <b>-194.964</b>           | <b>581.558</b>   |
| 8 Finansielle indtægter                              | 11.599           | 0                         | 454              |
| 9 Finansielle omkostninger                           | -20.514          | -21.000                   | -22.600          |
| <b>Finansielle poster netto</b>                      | <b>-8.915</b>    | <b>-21.000</b>            | <b>-22.146</b>   |
| <b>Årets resultat</b>                                | <b>605.292</b>   | <b>-215.964</b>           | <b>559.412</b>   |
| <b>Forslag til resultatdisponering:</b>              |                  |                           |                  |
| Overført til reserve, vedligeholdelse af ejendom     | 0                | 0                         | 550.000          |
| Overført restandel af årets resultat til egenkapital | 605.292          | 0                         | 9.411            |
| <b>Disponeret i alt</b>                              | <b>605.292</b>   | <b>0</b>                  | <b>559.411</b>   |
| Årets resultat                                       | 605.292          | -215.964                  | 559.412          |
| Betalte prioritetsafdrag                             | -193.091         | -195.000                  | -193.091         |
| Afskrivninger driftsmidler, inventar m.v.            | 14.242           | 14.000                    | -14.242          |
| <b>Likviditetsresultat i alt</b>                     | <b>426.443</b>   | <b>-396.964</b>           | <b>352.079</b>   |

## Balance 31. marts

| Aktiver                  |                                         |                   |                   |
|--------------------------|-----------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Note                     |                                         | 2025              | 2024              |
| <b>Anlægsaktiver</b>     |                                         |                   |                   |
| 10                       | Ejendom                                 | 72.250.000        | 72.100.000        |
| 11                       | Andre anlæg, driftsmateriel og inventar | 42.725            | 56.966            |
|                          | Materielle anlægsaktiver i alt          | 72.292.725        | 72.156.966        |
|                          | <b>Anlægsaktiver i alt</b>              | <b>72.292.725</b> | <b>72.156.966</b> |
| <b>Omsætningsaktiver</b> |                                         |                   |                   |
| 12                       | Antenneregnskab                         | 16.937            | 17.274            |
|                          | Andre tilgodehavender                   | 5.625             | 0                 |
|                          | Periodeafgrænsningsposter               | 29.797            | 12.641            |
|                          | Tilgodehavender i alt                   | 52.359            | 29.915            |
| 13                       | Likvide beholdninger                    | 2.712.969         | 2.318.526         |
|                          | <b>Omsætningsaktiver i alt</b>          | <b>2.765.328</b>  | <b>2.348.441</b>  |
|                          | <b>Aktiver i alt</b>                    | <b>75.058.053</b> | <b>74.505.407</b> |

## Balance 31. marts

| <b>Passiver</b>                                            |                   |                   |
|------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Note                                                       | 2025              | 2024              |
| <b>Egenkapital</b>                                         |                   |                   |
| Reserve for opskrivning af ejendom                         | 59.823.815        | 59.673.815        |
| Overført resultat m.v.                                     | 7.228.384         | 6.623.092         |
| Egenkapital før andre reserver                             | 67.052.199        | 66.296.907        |
| Reserve for imødegåelse af værdiforringelse af ejendom     | 1.350.000         | 1.350.000         |
| Reserve for vedligeholdelse af ejendom                     | 4.450.000         | 4.450.000         |
| Andre reserver                                             | 5.800.000         | 5.800.000         |
| <b>Egenkapital i alt</b>                                   | <b>72.852.199</b> | <b>72.096.907</b> |
| <b>Gældsforpligtelser</b>                                  |                   |                   |
| 14 Gæld til realkreditinstitutter                          | 1.932.675         | 2.127.038         |
| Langfristede gældsforpligtelser i alt                      | 1.932.675         | 2.127.038         |
| Kortfristet del af langfristet gæld                        | 194.496           | 193.925           |
| 15 Varmeregnskab                                           | 1.024             | 692               |
| 16 Anden gæld                                              | 77.659            | 86.845            |
| Kortfristede gældsforpligtelser i alt                      | 273.179           | 281.462           |
| <b>Gældsforpligtelser i alt</b>                            | <b>2.205.854</b>  | <b>2.408.500</b>  |
| <b>Passiver i alt</b>                                      | <b>75.058.053</b> | <b>74.505.407</b> |
| <b>17 Eventualforpligtelser, sikkerhedsstillelser m.v.</b> |                   |                   |
| <b>18 Nøgleoplysninger</b>                                 |                   |                   |
| <b>19 Beregning af andelsværdi</b>                         |                   |                   |

## Egenkapitalopgørelse 31. marts

|                                                               | 2025                     | 2024                     |
|---------------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| <b>Andelsindskud</b>                                          |                          |                          |
| <b>Reserve for opskrivning af ejendom</b>                     |                          |                          |
| Reserve for opskrivning af ejendom, primo                     | 59.673.815               | 0                        |
| Årets opskrivninger                                           | 150.000                  | 59.673.815               |
|                                                               | <u>59.823.815</u>        | <u>59.673.815</u>        |
| <b>Overført resultat m.v.</b>                                 |                          |                          |
| Overført overskud eller underskud                             | 6.623.092                | 6.613.681                |
| Restandel af årets resultat                                   | 605.292                  | 9.411                    |
|                                                               | <u>7.228.384</u>         | <u>6.623.092</u>         |
| <b>Egenkapital før andre reserver</b>                         | <b><u>67.052.199</u></b> | <b><u>66.296.907</u></b> |
| <b>Reserve for imødegåelse af værdiforringelse af ejendom</b> |                          |                          |
| Reserve primo                                                 | 1.350.000                | 1.350.000                |
|                                                               | <u>1.350.000</u>         | <u>1.350.000</u>         |
| <b>Reserve for vedligeholdelse af ejendom</b>                 |                          |                          |
| Reserve primo                                                 | 4.450.000                | 3.900.000                |
| Reserveret i året                                             | 0                        | 550.000                  |
|                                                               | <u>4.450.000</u>         | <u>4.450.000</u>         |
| <b>Andre reserver (ikke bunden) i alt</b>                     | <b><u>5.800.000</u></b>  | <b><u>5.800.000</u></b>  |
| <b>Andre reserver i alt</b>                                   | <b><u>5.800.000</u></b>  | <b><u>5.800.000</u></b>  |
| <b>Egenkapital i alt</b>                                      | <b><u>72.852.199</u></b> | <b><u>72.096.907</u></b> |

## Noter

|                                   | 2024/25          | Budget<br>2024/25<br>(ej revideret) | 2023/24          |
|-----------------------------------|------------------|-------------------------------------|------------------|
| <b>1. Indtægter, andelshavere</b> |                  |                                     |                  |
| Boligafgift                       | 1.105.404        | 1.105.404                           | 1.105.404        |
| Boligafgift, butiklokaler         | 97.632           | 97.632                              | 97.632           |
|                                   | <b>1.203.036</b> | <b>1.203.036</b>                    | <b>1.203.036</b> |
| <b>2. Øvrige indtægter</b>        |                  |                                     |                  |
| Ventelistegebyrer                 | 17.070           |                                     | 18.765           |
|                                   | <b>17.070</b>    | <b>0</b>                            | <b>18.765</b>    |
| <b>3. Forsikringer</b>            |                  |                                     |                  |
| Arbejdsskadeforsikring            | 2.681            |                                     | 2.589            |
| Husejerforsikring                 | 51.793           |                                     | 35.356           |
| Bestyrelsesansvarsforsikring      | 820              |                                     | 820              |
| Ulykkesforsikring                 | 1.021            |                                     | 1.021            |
|                                   | <b>56.315</b>    | <b>60.000</b>                       | <b>39.786</b>    |
| <b>4. Forbrugsafgifter</b>        |                  |                                     |                  |
| Ejendomsskatter, grundskyld       | 42.721           |                                     | 39.833           |
| Renovation                        | 38.500           |                                     | 33.000           |
| Elforbrug fællesarealer           | 13.408           |                                     | 19.931           |
| Rottebekæmpelse                   | 655              |                                     | 0                |
| Vandafgift                        | 93.519           |                                     | 97.284           |
|                                   | <b>188.803</b>   | <b>190.000</b>                      | <b>190.048</b>   |

## Noter

|                                         | 2024/25        | Budget<br>2024/25<br>(ej revideret) | 2023/24        |
|-----------------------------------------|----------------|-------------------------------------|----------------|
| <b>5. Renholdelse og udenomsarealer</b> |                |                                     |                |
| Vinduespolering                         | 18.250         |                                     | 5.625          |
| Løn til vicevært og trappevask          | 27.133         |                                     | 32.125         |
| Rengøringsartikler                      | 2.509          |                                     | 2.574          |
| Redskaber                               | 4.949          |                                     | 5.190          |
| Navneskilte                             | 0              |                                     | 1.088          |
| Diverse rengøring                       | 1.374          |                                     | 0              |
| Diverse forbrugsvarer batterier         | 380            |                                     | 0              |
|                                         | <b>54.595</b>  | <b>52.000</b>                       | <b>46.602</b>  |
| <b>6. Vedligeholdelse, løbende</b>      |                |                                     |                |
| Drift af vaskeri                        | 0              |                                     | 0              |
| Malervarer                              | 1.389          |                                     | 0              |
| Garmester                               | 0              |                                     | 2.250          |
| Murer                                   | 90.450         |                                     | 44.223         |
| Tømrer                                  | 2.035          |                                     | 4.875          |
| Blikkenslager/VVS                       | 66.651         |                                     | 46.136         |
| Låseservice                             | 3.919          |                                     | 29.645         |
| Kloakarbejde                            | 4.769          |                                     | 100.829        |
| Skadedyrsbekæmpelse                     | 698            |                                     | 899            |
| Gård- og haveanlæg                      | 6.289          |                                     | 3.376          |
| Diverse materialer                      | 7.378          |                                     | 7.136          |
| Værktøj, udstyr mv                      | 0              |                                     | 2.370          |
| Teknisk rådgivning                      | 35.938         |                                     | 41.344         |
| Vaskeri                                 | 2.946          |                                     | 0              |
| Diverse vedligeholdelse                 | 9.900          |                                     | 0              |
|                                         | <b>232.362</b> | <b>1.000.000</b>                    | <b>283.083</b> |

## Noter

|                                        | 2024/25       | Budget<br>2024/25<br>(ej revideret) | 2023/24       |
|----------------------------------------|---------------|-------------------------------------|---------------|
| <b>7. Administrationsomkostninger</b>  |               |                                     |               |
| Udarbejdelse og revision af årsrapport | 19.500        |                                     | 18.750        |
| Varmeregnskabshonorar                  | 17.904        |                                     | 11.310        |
| Gebyrer m.v.                           | 3.899         |                                     | 6.653         |
| Kontorartikler                         | 840           |                                     | 724           |
| Generalforsamling                      | 1.272         |                                     | 580           |
| ABF kontingent                         | 7.176         |                                     | 6.896         |
| EDB udgifter                           | 1.337         |                                     | 1.215         |
| Forplejning fællesarbejde              | 2.059         |                                     | 915           |
| Sociale arrangementer, gårdsfest       | 0             |                                     | 5.647         |
| Gaver og blomster                      | 4.704         |                                     | 5.942         |
| Valuarvurdering                        | 12.500        |                                     | 18.750        |
| Multidata mv.                          | 5.002         |                                     | 0             |
| Diverse administrationsomkostninger    | 612           |                                     | 0             |
|                                        | <b>76.805</b> | <b>92.000</b>                       | <b>77.382</b> |
| <b>8. Finansielle indtægter</b>        |               |                                     |               |
| Renter, pengeinstitutter               | 11.599        |                                     | 454           |
|                                        | <b>11.599</b> | <b>0</b>                            | <b>454</b>    |
| <b>9. Finansielle omkostninger</b>     |               |                                     |               |
| Prioritetsrenter og bidrag             | 20.514        |                                     | 22.278        |
| Morarenter og gebyrer                  | 0             |                                     | 322           |
|                                        | <b>20.514</b> | <b>21.000</b>                       | <b>22.600</b> |

## Noter

|                                             | 31/3 2025         | 31/3 2024         |
|---------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>10. Ejendom</b>                          |                   |                   |
| Anskaffelsessum 1. april 2024               | 12.426.185        | 12.426.185        |
| <b>Anskaffelsessum 31. marts 2025</b>       | <b>12.426.185</b> | <b>12.426.185</b> |
| Opskrivninger 1. april 2024                 | 59.673.815        | 0                 |
| Årets opskrivning                           | 150.000           | 59.673.815        |
| <b>Opskrivninger 31. marts 2025</b>         | <b>59.823.815</b> | <b>59.673.815</b> |
| <b>Regnskabsmæssig værdi 31. marts 2025</b> | <b>72.250.000</b> | <b>72.100.000</b> |

Foreningens ejendom er værdiansat til dagsværdi pr. 31. marts 2025 i henhold til vurderingsrapport foretaget af valuar Real Erhverv den 24. april 2025 Ejendommens kontante handelsværdi som udlejningsejendom udgør ifølge valuarrapporten 72,3 mio. kr. baseret på DCF-model med en diskonteringsfaktor på 3,45 pct.

### Opsummering af følsomhedsberegning i vurderingsrapporten

Følsomhedsberegning viser, at hvis diskonteringsfaktoren stiger med 0,5 pct., så vil ejendommens dagsværdi falde med 10,3 mio. kr. Hvis diskonteringsfaktoren falder med 0,5 pct., så vil ejendommens dagsværdi stige med 14,0 mio. kr.

Dagsværdien er følsom overfor rente- og konjunkturudsving, da værdien bestemmes af markedsudviklingen på ejendomsmarkedet, der påvirkes af rente- og konjunkturudsving som følge af samfundsøkonomiens generelle udvikling.

Hvis ejendommen ikke var opskrevet til dagsværdi, ville den regnskabsmæssige værdi i balancen have udgjort 12.426.185 kr.

## Noter

|                                             | 31/3 2025        | 31/3 2024        |
|---------------------------------------------|------------------|------------------|
| <b>11. Inventar, driftsmateriel m.v.</b>    |                  |                  |
| Anskaffelsessum 1. april 2024               | 146.684          | 75.476           |
| Tilgang i årets løb                         | 0                | 71.208           |
| <b>Anskaffelsessum 31. marts 2025</b>       | <b>146.684</b>   | <b>146.684</b>   |
| Af- og nedskrivninger 1. april 2024         | 89.718           | 75.476           |
| Årets af- og nedskrivninger                 | 14.241           | 14.242           |
| <b>Af- og nedskrivninger 31. marts 2025</b> | <b>103.959</b>   | <b>89.718</b>    |
| <b>Regnskabsmæssig værdi 31. marts 2025</b> | <b>42.725</b>    | <b>56.966</b>    |
| <b>12. Antenneregnskab</b>                  |                  |                  |
| Indbetalt                                   | -50.305          | -49.885          |
| Saldo primo                                 | 17.274           | 18.596           |
| Omkostninger YouSee                         | 40.168           | 38.849           |
| Omkostninger Verdens TV (copy-dan)          | 9.800            | 9.714            |
|                                             | <b>16.937</b>    | <b>17.274</b>    |
| <b>13. Likvide beholdninger</b>             |                  |                  |
| Sparekassen Danmark - Totalbanken           | 441.760          | 442.868          |
| Danske Bank                                 | 0                | 1.531            |
| Danske Bank                                 | 398.676          | 1.874.127        |
| Danske Bank                                 | 851.428          | 0                |
| Danske Bank                                 | 1.009.778        | 0                |
| Danske Bank                                 | 11.327           | 0                |
|                                             | <b>2.712.969</b> | <b>2.318.526</b> |

## Noter

|                                                         |                         |                      |                   | 31/3 2025        | 31/3 2024        |
|---------------------------------------------------------|-------------------------|----------------------|-------------------|------------------|------------------|
| <b>14. Gæld til realkreditinstitutter</b>               | <b>Renter og bidrag</b> | <b>Afdrag i året</b> | <b>Kurs-værdi</b> |                  |                  |
| Gæld til realkreditinstitutter, hovedstol kr. 2.947.000 | 20.514                  | 193.792              | 1.884.505         | 2.127.171        | 2.320.963        |
| Pantebrevsrestgæld                                      |                         |                      |                   | 2.127.171        | 2.320.963        |
| <b>Prioritetsgæld i alt</b>                             | <b>20.514</b>           | <b>193.792</b>       | <b>1.884.505</b>  | <b>2.127.171</b> | <b>2.320.963</b> |
| <b>Betalte renter</b>                                   | <b>20.514</b>           |                      |                   |                  |                  |
| <b>Specifikation af prioritetsgæld i balancen</b>       |                         |                      |                   |                  |                  |
| Kort del af gæld (under 1 år)                           |                         |                      |                   | 194.496          | 193.925          |
| Lang del af gæld (mere end 1 år)                        |                         |                      |                   | 1.932.675        | 2.127.038        |
|                                                         |                         |                      |                   | <b>2.127.171</b> | <b>2.320.963</b> |
| <b>15. Varmeregnskab</b>                                |                         |                      |                   |                  |                  |
| Indbetalt a conto                                       |                         |                      |                   | 61.874           | 59.992           |
| Varmeomkostninger                                       |                         |                      |                   | -60.850          | -59.300          |
|                                                         |                         |                      |                   | <b>1.024</b>     | <b>692</b>       |

## Noter

|                       | 31/3 2025     | 31/3 2024     |
|-----------------------|---------------|---------------|
| <b>16. Anden gæld</b> |               |               |
| AM-bidrag             | 218           | 0             |
| Feriepenge            | 277           | 0             |
| Revisor               | 19.500        | 18.750        |
| Årsopgørelse vand     | 21.265        | 34.126        |
| Årsopgørelse el       | 0             | 3.500         |
| A'conto vand          | 855           | 0             |
| Skyldig grundskyld    | 13.244        | 9.826         |
| Skyldig valuar        | 12.500        | 18.750        |
| Gæld til andelshavere | 0             | 1.893         |
| Sk. Copy-Dan 2024     | 9.800         | 0             |
|                       | <b>77.659</b> | <b>86.845</b> |

## 17. Eventualforpligtelser, sikkerhedsstillelser m.v.

### Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 2.127 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi 31. marts 2025 udgør 72.250 t.kr.

Der er herudover tinglyst ejerpantebrev nominelt 310 t.kr. med pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi 31. marts 2025 udgør 72.250 t.kr. Ejerpantebrevet er i andelsboligforeningens behold.

Derudover er der tinglyst afgiftspantebreve på henholdsvis 755 t.kr. og 1.223 t.kr.

## Noter

### 18. Nøgleoplysninger

Nøgletallene viser centrale dele af foreningens økonomi og er primært udregnet på baggrund af arealer. I Andelsboligforeningen Hellegaarden 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                             | 31/03 2025 |                             |
|----------|---------------------------------------|------------|-----------------------------|
|          |                                       | Antal      | BBR Areal<br>m <sup>2</sup> |
| B1       | Andelsboliger                         | 24         | 2.068                       |
| B2       | Erhvervsandele                        | 4          | 198                         |
| B3       | Boliglejemål                          | 0          | 0                           |
| B4       | Erhvervslejemål                       | 0          | 0                           |
| B5       | Øvrige lejemål (kældre, garager m.v.) | 0          | 0                           |
| B6       | I alt                                 | 28         | 2.266                       |

| Felt nr. | Sæt kryds                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | Boligernes areal         |                                |                          | Andet                               |
|----------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------------|--------------------------|-------------------------------------|
|          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | Boligernes areal (BBR)   | Boligernes areal (anden kilde) | Det oprindelige indskud  |                                     |
| C1       | Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af andelsværdien?                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>       | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> |
| C2       | Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af boligafgiften?                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>       | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> |
| C3       | Foreningens fordelingstal for boliafgifter er baseret på andelenes indbyrdes "lejeværdi", som de er angivet i vægtægterne, §5 og bilag 1, og som er ændret flere gange, senest i forbindelse med etablering af altaner. Andelenes værdier tager udgangspunkt i værdierne 30. juni 2008 med senere reguleringer. De årlige tilskrivninger fordeles pt. efter samme fordelingstal, som boligafgifterne i 2008. Hvis andelenes værdi overstiger et niveau, svarende til værdierne i 2008, vil den efterfølgende del af tilskrivningerne herefter ske efter samme fordeling, som de aktuelle boligafgifter. |                          |                                |                          |                                     |

| Felt nr. | År                       |
|----------|--------------------------|
| D1       | Foreningens stiftelsesår |
| D2       | Ejendommens opførelsesår |

| Felt nr. | Sæt kryds                                        | Ja                       | Nej                                 |
|----------|--------------------------------------------------|--------------------------|-------------------------------------|
| E1       | Hæfter andelshaverne for mere end deres indskud? | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> |

## Noter

### 18. Nøgleoplysninger (fortsat)

| Feltnr. | Sæt kryds                                                                                                                                                      | Anskaffel-<br>sesprisen                                                                                              | Valuar-<br>vurdering                       | Offentlig<br>vurdering              |
|---------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------|-------------------------------------|
| F1      | Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien                                                                                                       | <input type="checkbox"/>                                                                                             | <input checked="" type="checkbox"/>        | <input type="checkbox"/>            |
| Feltnr. | Sæt kryds                                                                                                                                                      |                                                                                                                      | Ja                                         | Nej                                 |
| F1a     | Er vurderingen fastholdt fra før 1. juli 2020?                                                                                                                 |                                                                                                                      | <input type="checkbox"/>                   | <input checked="" type="checkbox"/> |
|         |                                                                                                                                                                |                                                                                                                      | Ejendomsværdi (F2)                         |                                     |
|         |                                                                                                                                                                | Anvendt værdi<br>31/03 2025 kr.                                                                                      | m² ultimo året<br>i alt (B6)<br>kr. pr. m² |                                     |
| Feltnr. | Forklaring på udregning:                                                                                                                                       |                                                                                                                      |                                            |                                     |
| F2      | Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip                                                                                                           | 72.250.000                                                                                                           | 31.884                                     |                                     |
|         |                                                                                                                                                                |                                                                                                                      | Andre reserver (F3)                        |                                     |
|         |                                                                                                                                                                | Anvendt værdi<br>31/03 2025 kr.                                                                                      | m² ultimo året<br>i alt (B6)<br>kr. pr. m² |                                     |
| Feltnr. | Forklaring på udregning:                                                                                                                                       |                                                                                                                      |                                            |                                     |
| F3      | Generalforsamlingsbestemte reserver                                                                                                                            | 5.800.000                                                                                                            | 2.560                                      |                                     |
| Feltnr. | Forklaring på udregning:                                                                                                                                       | (F3 * 100) / F2 %                                                                                                    |                                            |                                     |
| F4      | Reserver i procent af ejendomsværdi                                                                                                                            | 8                                                                                                                    |                                            |                                     |
| Feltnr. | Sæt kryds                                                                                                                                                      |                                                                                                                      | Ja                                         | Nej                                 |
| G1      | Har foreningen modtaget offentligt tilskud, som skal tilbagebetales ved foreningens opløsning?                                                                 |                                                                                                                      | <input type="checkbox"/>                   | <input checked="" 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"/> |
|         | Forklaring på udregning:                                                                                                                                       | Ultimo månedens indtægt (uden fradrag for tomgang, tab m.v.) * 12<br>m² pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2) |                                            |                                     |
| Feltnr. |                                                                                                                                                                |                                                                                                                      |                                            | kr. pr. m²                          |
| H1      | Boligafgift                                                                                                                                                    | 100.253                                                                                                              | * 12 /                                     | 2.266 531                           |
| H2      | Erhvervslejeindtægter                                                                                                                                          | 0                                                                                                                    | * 12 /                                     | 2.266 0                             |
| H3      | Boliglejeindtægter                                                                                                                                             | 0                                                                                                                    | * 12 /                                     | 2.266 0                             |

## Noter

### 18. Nøgleoplysninger (fortsat)

| Felt nr. | Forklaring på udregning:                                                       | Årets resultat                                              |                                      |                                      |
|----------|--------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------|--------------------------------------|--------------------------------------|
|          |                                                                                | m <sup>2</sup> pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2) |                                      |                                      |
|          |                                                                                | År 2022/23<br>kr. pr. m <sup>2</sup>                        | År 2023/24<br>kr. pr. m <sup>2</sup> | År 2024/25<br>kr. pr. m <sup>2</sup> |
| J        | Årets resultat (før afdrag), gns. kr. pr. andels m <sup>2</sup> de sidste 3 år | 345                                                         | 247                                  | 267                                  |

| Felt nr. | Forklaring på udregning af K1: | Andelsværdi pr. balancedagen                                |  |  |
|----------|--------------------------------|-------------------------------------------------------------|--|--|
|          |                                | m <sup>2</sup> pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2) |  |  |
| Felt nr. | Forklaring på udregning af K2: | (Gældsforpl. - omsætningsaktiver) pr. balancedagen          |  |  |
|          |                                | m <sup>2</sup> pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2) |  |  |
|          |                                | kr. pr. m <sup>2</sup>                                      |  |  |
| K1       | Andelsværdi                    | 29.631                                                      |  |  |
| K2       | + (Gæld - omsætningsaktiver)   | -247                                                        |  |  |
| K3       | Teknisk andelsværdi            | 29.384                                                      |  |  |

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

| Felt nr. | Forklaring på udregning:                    | Vedligeholdelse pr. år                |                                      |                                      |
|----------|---------------------------------------------|---------------------------------------|--------------------------------------|--------------------------------------|
|          |                                             | m <sup>2</sup> ultimo året i alt (B6) |                                      |                                      |
|          |                                             | År 2022/23<br>kr. pr. m <sup>2</sup>  | År 2023/24<br>kr. pr. m <sup>2</sup> | År 2024/25<br>kr. pr. m <sup>2</sup> |
| M1       | Vedligeholdelse, løbende                    | 48                                    | 125                                  | 103                                  |
| M2       | Vedligeholdelse, genopretning og renovering | 0                                     | 0                                    | 0                                    |
| M3       | Vedligeholdelse i alt                       | 48                                    | 125                                  | 103                                  |

| Felt nr. | Forklaring på udregning:                                                         | (Regnskabsmæssig værdi af ejendom - Gældsforpligtelser i alt) på balancedagen * 100 |  |  |
|----------|----------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|--|--|
|          |                                                                                  | Regnskabsmæssig værdi af ejendommen på balancedagen                                 |  |  |
|          |                                                                                  | %                                                                                   |  |  |
| P        | Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi) | 97                                                                                  |  |  |

| Felt nr. | Forklaring på udregning:                              | Årets afdrag                                                |                                      |                                      |
|----------|-------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------|--------------------------------------|--------------------------------------|
|          |                                                       | m <sup>2</sup> pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2) |                                      |                                      |
|          |                                                       | År 2022/23<br>kr. pr. m <sup>2</sup>                        | År 2023/24<br>kr. pr. m <sup>2</sup> | År 2024/25<br>kr. pr. m <sup>2</sup> |
| R        | Årets afdrag pr. andels m <sup>2</sup> de sidste 3 år | 85                                                          | 85                                   | 86                                   |

## Noter

---

### 19. Beregning af andelsværdi

Bestyrelsen foreslår følgende værdiansættelse i henhold til andelsboliglovens § 5, stk. 2, litra b, (andelsværdi):

|                                                                            |                          |
|----------------------------------------------------------------------------|--------------------------|
| Andelsboligforeningens egenkapital før generalforsamlingsbestemte reserver | 67.052.199               |
| Korrektioner i henhold til andelsboligloven:                               |                          |
| Ejendom, valuarvurdering 30/5-2024                                         | 72.100.000               |
| Ejendom, bogført værdi                                                     | -72.250.000              |
| Prioritetsgæld, regnskabsmæssig værdi                                      | 2.127.171                |
| Prioritetsgæld, kursværdi                                                  | -1.884.505               |
|                                                                            | <b><u>67.144.865</u></b> |

Ejendommen er indregnet til valuarvurdering pr. 31. marts 2025.

|                                                                                                     |                             |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|
| Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning (vedtaget på generalforsamlingen den 14. august 2024) | <b><u>66.625.785,00</u></b> |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|

## Noter

### 19. Beregning af andelsværdi (fortsat)

Fordelingen af andelsværdien på typer af andele:

| Lejemål | Adresse                    | Værd<br>1/4 2008  | Ny<br>fordelingsnøgle<br>1/4 2008 | Værdi<br>31/3 2024 | Årets<br>regulering | Værdi<br>31/3 2025 |
|---------|----------------------------|-------------------|-----------------------------------|--------------------|---------------------|--------------------|
| 1       | Rebekkavej 49, st. (butik) | 649.466           | 1,36                              | 1.105.676          | 7.059               | 1.112.735          |
| 2       | Rebekkavej 49, st. (butik) | 704.834           | 1,60                              | 1.241.553          | 8.305               | 1.249.858          |
| 4       | Rebekkavej 49, st. (butik) | 791.017           | 1,80                              | 1.394.822          | 9.343               | 1.404.165          |
| 5       | Rebekkavej 49, st. (butik) | 1.198.282         | 2,72                              | 2.110.701          | 14.119              | 2.124.820          |
| 6       | Rebekkavej 49, 1. tv       | 1.229.780         | 3,83                              | 2.514.546          | 19.881              | 2.534.427          |
| 7       | Rebekkavej 49, 1. th (bl.) | 1.838.146         | 5,21                              | 3.585.832          | 27.044              | 3.612.876          |
| 8       | Rebekkavej 49, 2 tv.       | 1.229.780         | 3,83                              | 2.514.546          | 19.881              | 2.534.427          |
| 9       | Rebekkavej 49, 2 th.       | 1.216.644         | 3,80                              | 2.491.347          | 19.725              | 2.511.072          |
| 10      | Rebekkavej 49, 3 tv.       | 1.227.469         | 3,83                              | 2.512.235          | 19.881              | 2.532.116          |
| 11      | Rebekkavej 49, 3 th.       | 1.216.644         | 3,80                              | 2.491.347          | 19.725              | 2.511.072          |
| 12      | Rebekkavej 49, 4 tv.       | 1.174.100         | 3,71                              | 2.418.614          | 19.258              | 2.437.872          |
| 13      | Rebekkavej 49, 4 th.       | 1.117.313         | 3,58                              | 2.318.217          | 18.583              | 2.336.800          |
| 14      | Rygårdsvænget 1, 1. tv.    | 1.462.983         | 4,38                              | 2.932.244          | 22.736              | 2.954.980          |
| 15      | Rygårdsvænget 1, 1. th.    | 1.579.637         | 4,64                              | 3.136.118          | 24.085              | 3.160.203          |
| 16      | Rygårdsvænget 1, 2. tv.    | 1.462.983         | 4,38                              | 2.932.244          | 22.736              | 2.954.980          |
| 17      | Rygårdsvænget 1, 2. th.    | 1.579.637         | 4,64                              | 3.136.118          | 24.085              | 3.160.203          |
| 18      | Rygårdsvænget 1, 3. tv.    | 1.462.983         | 4,38                              | 2.932.244          | 22.736              | 2.954.980          |
| 19      | Rygårdsvænget 1, 3. th.    | 1.579.637         | 4,64                              | 3.136.118          | 24.085              | 3.160.203          |
| 20      | Rygårdsvænget 1, 4. tv.    | 1.420.429         | 4,28                              | 2.856.148          | 22.217              | 2.878.365          |
| 21      | Rygårdsvænget 1, 4. th.    | 1.492.376         | 4,44                              | 2.981.768          | 23.047              | 3.004.815          |
| 22      | Rygårdsvænget 3, 1. tv.    | 899.310           | 3,07                              | 1.929.135          | 15.936              | 1.945.071          |
| 23      | Rygårdsvænget 3, 1. th.    | 985.461           | 3,27                              | 2.082.377          | 16.974              | 2.099.351          |
| 24      | Rygårdsvænget 3, 2. tv.    | 899.312           | 3,07                              | 1.929.137          | 15.936              | 1.945.073          |
| 25      | Rygårdsvænget 3, 2. th.    | 985.461           | 3,27                              | 2.082.377          | 16.974              | 2.099.351          |
| 26      | Rygårdsvænget 3, 3. tv.    | 899.312           | 3,07                              | 1.929.137          | 15.936              | 1.945.073          |
| 27      | Rygårdsvænget 3, 3. th.    | 985.462           | 3,27                              | 2.082.378          | 16.974              | 2.099.352          |
| 28      | Rygårdsvænget 3, 4. tv.    | 867.861           | 3,00                              | 1.874.205          | 15.572              | 1.889.777          |
| 29      | Rygårdsvænget 3, 4. th.    | 924.664           | 3,13                              | 1.974.617          | 16.247              | 1.990.864          |
|         |                            | 33.080.983        | 100,00                            | 66.625.801         | 519.080             | 67.144.881         |
|         | Afrunding                  | -10               |                                   | -17                |                     | -16                |
|         |                            | <u>33.080.973</u> |                                   | <u>66.625.784</u>  |                     | <u>67.144.865</u>  |