



Tlf.: 39 15 52 00  
Koebenhavn@bdo.dk  
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Havneholmen 29  
DK-1561 København V  
CVR-nr. 45 71 93 75

## **ANDELFORENINGEN HYRDEVANGEN**

### **ÅRSRAPPORT**

**1. JULI 2024 - 30. JUNI 2025**

## INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
<b>Foreningsoplysninger</b>	
Foreningsoplysninger.....	3
<b>Erklæringer</b>	
Ledelsespåtegning.....	4
Administratørerklæring.....	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning.....	5-6
<b>Ledelsesberetning</b>	
Hoved- og nøgletal.....	7
Ledelsesberetning.....	8
<b>Årsregnskab 1. juli 2024 - 30. juni 2025</b>	
Anvendt regnskabspraksis.....	9-12
Resultatopgørelse.....	13
Balance.....	14-15
Egenkapitalopgørelse.....	16
Noter.....	17-26
Andelsværdiberegning.....	25-26
<b>Supplerende beretning</b>	
Bestyrelsens forslag til drifts- og likviditetsbudget.....	27

**FORENINGSOPLYSNINGER**

<b>Foreningen</b>	Andelsforeningen Hyrdevangen (708) Hyrdevangen 46-54 Utterslevvej 11-17 2400 København NV  Ejendomme: Matr.nr. 631 Utterslev, København  CVR-nr.: 19 97 99 70 Stiftet: 28. april 1997 Hjemsted: København Regnskabsår: 1. juli 2024 - 30. juni 2025
<b>Bestyrelse</b>	Michael Laursen, formand Tonny Rusbjerg Lisann Hansen Jesper Skaaning Dorthe Kamper
<b>Administrator</b>	SJELDANI Boligadministration ApS P. Knudsens Gade 1 2450 København SV
<b>Revision</b>	BDO Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Havneholmen 29 1561 København V
<b>Pengeinstitut</b>	Nykredit Bank Kalvebod Brygge 1-3 1780 København V

## LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2024 - 30. juni 2025 for Andelsforeningen Hyrdevangen (708).

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligloven samt foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2025 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2024 - 30. juni 2025.

Ledelsesberetningen indeholder efter vores opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Den supplerende beretning giver en retvisende redegørelse inden for rammerne af almindeligt anerkendte retningslinjer for sådanne beretninger.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 11. september 2025

Bestyrelse:

\_\_\_\_\_  
Michael Laursen  
Formand

\_\_\_\_\_  
Tonny Rusbjerg

\_\_\_\_\_  
Lisann Hansen

\_\_\_\_\_  
Jesper Skaaning

\_\_\_\_\_  
Dorthe Kamper

## ADMINISTRATORERKLÆRING

Som administrator i Andelsforeningen Hyrdevangen (708) skal vi hermed erklære, at vi har forestået administrationen af foreningen for regnskabsåret 1. juli 2024 - 30. juni 2025. Ud fra vores administration og føring af bogholderi for foreningen er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2025.

København, den 11. september 2025

Administrator:

\_\_\_\_\_  
SJELDANI Boligadministration ApS

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

### *Til andelshaverne i Andelsforeningen Hyrdevangen (708)*

#### **Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsforeningen Hyrdevangen (708) for regnskabsåret 1. juli 2024 - 30. juni 2025, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven, andelsboligloven samt foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2025 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2024 - 30. juni 2025 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligloven samt foreningens vedtægter.

#### **Grundlag for konklusion**

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af foreningen i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

#### **Fremhævelse af forhold vedrørende revisionen**

Foreningen har i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens vejledning om årsregnskaber for andelsboligforeninger, der aflægger årsregnskab efter årsregnskabsloven, medtaget budgettal som sammenligningstal i resultatopgørelsen og noter. Disse budgettal og den supplerende beretning på sidste side i regnskabet har, som det også fremgår af resultatopgørelsen, noter og den supplerende beretning, 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 samt foreningens vedtægter. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere foreningens evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere foreningen, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

#### **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:

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

- 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 foreningens interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om foreningens evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at foreningen ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med ledelsen 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.

### Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

København, den 11. september 2025

BDO Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 45 71 93 75

Jesper Buch  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne34089

## HOVED- OG NØGLETAL

Nøgletallene viser centrale dele af foreningens økonomi og er primært udregnet på baggrund af arealer. I Andelsforeningen Hyrdevangen (708) anvendes andelsindskuddene som fordelingsnøgle, og de arealbaserede nøgletal for andelsværdi og boligafgift svarer derfor ikke til de, der konkret gælder for den enkelte andelshaver. Ejendommens areal udgør ifølge BBR-oplysninger følgende:

Ejendom	Antal	Areal m <sup>2</sup>
Andelsboliger.....	262	19.453
Boliglejemål.....	14	1.081
Erhvervslejemål.....	2	506
Øvrige lejemål, kældre, garager mv.....	5	655
	<b>283</b>	<b>21.695</b>

Nøgletal	Kr. pr. m <sup>2</sup> andel	Kr. pr. m <sup>2</sup> total
Offentlig ejendomsvurdering.....	11.721	10.509
Indekseret offentlig ejendomsvurdering.....	14.311	12.832
Valuarvurdering.....	25.266	22.655
Anskaffelsessum (kostpris).....	8.383	7.517
Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver.....	5.905	5.295
Foreslået andelsværdi.....	17.000	15.243
Reserver uden for andelsværdi.....	2.870	2.573

	Kr. pr. m <sup>2</sup>
Boligafgift i gennemsnit pr. m <sup>2</sup> andelsbolig.....	761
Boliglejeindtægt pr. m <sup>2</sup> udlejet bolig.....	859
Erhvervslejeindtægt pr. m <sup>2</sup> udlejet erhverv.....	1.598

Omkostninger mv. i %	
Vedligeholdelsesomkostninger.....	17 %
Øvrige omkostninger.....	41 %
Finansielle poster, netto.....	17 %
Afdrag.....	25 %
	<b>100 %</b>

Boligafgift i % af samlede ejendomsindtægter.....	85 %
---	------

### Udvikling i hovedtal

	2024/25	2023/24	2022/23	2021/22	2020/21
<b>Udviklingen i boligafgift og andelskrone</b>					
Boligafgift (2020/21 = index 100).....	108	105	103	102	101
Antal resterende lejelejligheder.....	14	15	16	18	19
Vedttaget andelskrone.....		72,00	72,00	70,00	64,00

## LEDELSESBERETNING

### Væsentligste aktiviteter

Foreningens aktivitet består i at eje og drive ejendommen beliggende Hyrdevangen 46-54 og Utterslevvej 11-17, 2400 København NV.

### Usikkerhed ved indregning og måling

Beregning af andelskronen er sket på baggrund af reglerne i Lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber. Beregningen kan enten tage udgangspunkt i anskaffelsesprisen, handelsværdien som udlejningsejendom (valuarvurdering) eller kontant ejendomsværdi. I den udstrækning markedsrenter ændrer sig eller ejendommens øvrige forhold i øvrigt ændres, kan ejendommens værdi tilsvarende ændre sig. Endvidere kan en vurdering, foretaget af en anden valuar, eller revurdering af den offentlige ejendomsvurdering føre til en anden beregning af andelskronen.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat anses for tilfredsstillende.

### Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for foreningens finansielle stilling.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Andelsforeningen Hyrdevangen (708) for 2024/25 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse A med tilvalg af enkelte bestemmelser fra regnskabsklasse B og C, andelsboligloven, bekendtgørelse om oplysningspligt ved salg af andelsboliger mv. 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 eventuel tilbagebetalingspligt vedrørende modtaget støtte.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

## RESULTATOPGØRELSEN

### Opstillingsform

Resultatopgørelsen er opstillet, så den bedst viser indtægter og omkostninger i forbindelse med foreningens aktivitet i det forløbne regnskabsår.

De i resultatopgørelsen anførte ureviderede budgettal for regnskabsåret er medtaget for at vise afvigelserne i forhold til de realiserede tal og dermed vise, hvorvidt de opkrævede boligafgifter har været tilstrækkelige til at dække omkostningerne i forbindelse med de gennemførte aktiviteter.

### Indtægter

Der er i årsregnskabet medtaget den for perioden opkrævede boligafgift og leje.

Indtægter fra vaskeri, ventelistegebyrer og lignende indtægtsføres i takt med administrators modtagelse af oplysninger om indbetalte indtægter. Disse indtægter er således ikke nødvendigvis fuldt ud periodiseret i resultatopgørelsen.

### Omkostninger

Omkostninger omfatter omkostninger til drift af foreningen, herunder ejendomsskatter og forbrugsafgifter, reparation og vedligeholdelse, foreningsomkostninger samt afskrivninger på foreningens anlægsaktiver.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle indtægter og omkostninger omfatter renteindtægter og -omkostninger. Herudover indregnes betalinger på indgået rentesikringsaftale (renteaftale).

### Skat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

### Likviditetsresultat

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

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### BALANCEN

#### Materielle anlægsaktiver

Foreningens ejendom måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Ejendommen måles efterfølgende til dagsværdi svarende til ejendommens handelsværdi. Ændringer i dagsværdien føres direkte på foreningens egenkapital på en særskilt opskrivningshenlæggelse. Dagsværdien er baseret på en ekstern vurdering af ejendommen.

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

Der afskrives ikke på foreningens ejendom.

Andre materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af den skønnede restværdi efter afsluttet brugstid.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdi:

	Brugstid	Restværdi
Vaskeri og genvand.....	10 år	0 %
Traktor.....	5 år	0 %
Antenneanlæg.....	5 år	0 %
Renovationslifte.....	5 år	0 %

#### Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

#### Tilgodehavender

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

Grundejernes Investeringsfond består af et bundet indestående på en særskilt konto hos Grundejernes Investeringsfond. Tilgodehavendet modsvarer af et tilsvarende bundet beløb under egenkapitalens reserver, og virker derfor neutralt ved andelsværdiberegningen.

#### Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### Egenkapital

Under foreningens egenkapital indregnes medlemmers andelsindskud.

Der føres en separat konto for opskrivningshenlæggelsen vedrørende opskrivning af foreningens ejendom til dagsværdi ("Reserve for opskrivning af foreningens ejendom").

"Overført resultat" indeholder akkumuleret resultat fra tidligere år, samt den restandel af årets resultat, der ikke er disponeret til andre formål (fx reserve til vedligeholdelse). Endvidere indeholder posten tillægsværdi ved nyudstedelse af andele og ændringer i basisværdien af finansielle instrumenter. I posten fragår beløb, der er overført til andre reserver, herunder reserverede beløb til imødegåelse af værdiforringelse af foreningens ejendom mv. Posten kan også indeholde beløb, som er overført fra andre reserver.

Andre reserver omfatter reserverede beløb til formål, som generalforsamlingen har besluttet, herunder reserve til vedligeholdelse af foreningens ejendom og reserve til imødegåelse af værdiforringelse mv.

Andre reserver (bunden) omfatter reserve for Grundejernes Investeringsfond, som kun kan anvendes i henhold til reglerne for Grundejernes Investeringsfond.

Nogle reservationer foretages via resultatdisponeringen som en del af årets resultat. Andre større reservationer overføres direkte fra egenkapitalposten "Overført resultat" og indgår således ikke i resultatdisponeringen.

### Hensatte forpligtelser

Omfatter indvendig vedligeholdelse efter lejelovens § 117. Hensættelsen øges i takt med lejernes indbetaling hertil, ligesom hensættelsen reduceres i takt med lejernes forbrug af saldoen.

### Skyldig skat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatte.

Den skat, der forfalder, når og hvis foreningens skattepligt ophører ved salg af det andelsbevis, der vedrører den sidste udlejede lejlighed, er ikke afsat i årsregnskabet. Skatten forventes ikke at blive aktuel, da foreningen har vedtaget, at de altid skal have udlejning.

### Gældsforpligtelser

Prioritetsgæld er målt til den nominelle restgæld på balancedagen. Den del af gælden, der forfalder til betaling inden ét år fra årsafslutningstidspunktet, er anført som kortfristet gæld. Den fulde restgæld fremgår af noten.

Finansielle instrumenter i form af indgåede aftaler om renteloft værdiansættes til kostpris på aftaletidspunktet, svarende til kr. 0. Efterfølgende indregnes renteloftsaftalen til basisværdien på balancedagen. Årets regulering af basisværdien på renteloftsaftalen føres direkte i egenkapitalen. Basisværdien er opgjort af leverandøren af aftalen, og er et udtryk for nutidsværdien af de fremtidige pengestrømme over renteloftsaftalens løbetid. Renteloftsaftalen indregnes i tilknytning til prioritetsgælden, da den anses for en integreret del af belåningen af foreningens ejendom. Værdien af renteloftsaftalen indgår i beregningen af andelsværdien.

Gæld i øvrigt værdiansættes til nominal værdi.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### ØVRIGE NOTER

#### Nøgleoplysninger

I henhold til bekendtgørelse om oplysningspligt ved salg af andelsboliger mv. fra Erhvervsministeriet, skal der ifølge § 3 afgives en række nøgleoplysninger som note til andelsboligforeningens årsregnskab.

De lovkrævede oplysninger, anført i note 20, er udarbejdet i overensstemmelse med bilag 1 til bekendtgørelsen og har til formål at give regnskabsbrugeren et bedre grundlag for at analysere foreningens økonomiske situation samt sammenligne foreningens økonomiske situation med andre foreningers økonomiske forhold. Nøgletallene i noten indgår som en del af "Nøgleoplysningskema for andelsboligforeningen", som skal udleveres til købere af en andel i foreningen.

#### Andelskroneopgørelse

Beregningen af andelskronens værdi foretages i overensstemmelse med § 5 stk. 2 i andelsboligloven samt foreningens vedtægter § 14.

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

**RESULTATOPGØRELSE 1. JULI - 30. JUNI**

		<i>Er ikke underlagt revision</i>		
	Note	Regnskab 2024/25 kr.	Budget 2024/25 kr.	Regnskab 2023/24 kr.
Boligafgift.....		14.803.597	14.904.000	14.379.891
Lejeindtægter.....	1	2.177.810	2.148.000	2.221.464
Vaskeriindtægter.....		256.128	250.000	248.918
Øvrige indtægter.....	2	173.048	180.000	177.935
<b>INDTÆGTER.....</b>		<b>17.410.583</b>	<b>17.482.000</b>	<b>17.028.208</b>
Ejendomsskat, forsikringer og serviceabonnementer.....	3	-2.171.862	-2.130.000	-2.083.473
Forbrugsafgifter.....	4	-2.664.871	-2.570.000	-2.434.292
Renholdelse.....	5	-1.551.293	-1.420.000	-1.414.524
Vedligeholdelse, løbende.....	6	-3.193.273	-2.710.000	-2.219.619
Vedligeholdelse, genopretning og renovering...	7	0	0	-233.802
Administrationsomkostninger.....	8	-883.197	-799.750	-805.197
Hensat til indvendig vedligeholdelse.....		-54.005	-57.000	-57.855
Afskrivninger.....		-286.164	-286.000	-313.679
<b>OMKOSTNINGER.....</b>		<b>-10.804.665</b>	<b>-9.972.750</b>	<b>-9.562.441</b>
<b>RESULTAT FØR FINANSIELLE POSTER.....</b>		<b>6.605.918</b>	<b>7.509.250</b>	<b>7.465.767</b>
Andre finansielle indtægter.....	9	232.122	200.000	227.070
Andre finansielle omkostninger.....	10	-3.369.146	-3.752.000	-3.929.033
<b>Finansielle poster.....</b>		<b>-3.137.024</b>	<b>-3.552.000</b>	<b>-3.701.963</b>
<b>RESULTAT FØR SKAT.....</b>		<b>3.468.894</b>	<b>3.957.250</b>	<b>3.763.804</b>
Skat af årets resultat.....	11	-99.644	-75.000	-57.757
<b>ÅRETS RESULTAT.....</b>		<b>3.369.250</b>	<b>3.882.250</b>	<b>3.706.047</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>				
Overført restandel af årets resultat.....		3.369.250	3.882.250	3.706.047
<b>DISPONERET I ALT.....</b>		<b>3.369.250</b>	<b>3.882.250</b>	<b>3.706.047</b>
<b>LIKVIDITETSRESULTAT</b>				
Årets resultat.....		3.369.250	3.882.250	3.706.047
Afdrag på prioritetsgæld.....		-4.680.880	-4.680.880	-4.645.771
Afskrivninger.....		286.164	286.000	313.679
<b>LIKVIDITETSRESULTAT.....</b>		<b>-1.025.466</b>	<b>-512.630</b>	<b>-626.045</b>

**BALANCE 30. JUNI**

AKTIVER	Note	2025 kr.	2024 kr.
Grunde og bygninger.....		490.489.085	464.986.358
Traktor.....		167.184	200.621
Genvand.....		1.010.915	1.263.642
<b>Materielle anlægsaktiver.....</b>	<b>12</b>	<b>491.667.184</b>	<b>466.450.621</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>491.667.184</b>	<b>466.450.621</b>
Tilgodehavende boligafgift og leje.....		7.406	112.892
Grundejernes Investeringsfond (bunden indestående).....		271.249	155.320
Andre tilgodehavender.....		150.418	38.876
Periodeafgrænsningsposter.....		245.952	269.691
<b>Tilgodehavender.....</b>		<b>675.025</b>	<b>576.779</b>
<b>Likvide beholdninger.....</b>	<b>13</b>	<b>14.890.665</b>	<b>11.856.198</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>15.565.690</b>	<b>12.432.977</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>507.232.874</b>	<b>478.883.598</b>

## BALANCE 30. JUNI

PASSIVER	Note	2025 kr.	2024 kr.
Andelsindskud.....		3.890.600	3.874.600
Reserve for opskrivning af foreningens ejendom.....		329.935.130	304.432.403
Overført resultat.....		-13.656.124	16.023.166
<b>EGENKAPITAL FØR ANDRE RESERVER.....</b>		<b>320.169.606</b>	<b>324.330.169</b>
Reserveret til vedligeholdelse af ejendom.....		55.826.056	22.787.808
Andre reserver (jf. forslag til generalforsamlingsbeslutning).		55.826.056	22.787.808
Reserve for Grundejernes Investeringsfond.....		271.249	155.320
Andre reserver (bunden).....		271.249	155.320
<b>ANDRE RESERVER.....</b>		<b>56.097.305</b>	<b>22.943.128</b>
<b>EGENKAPITAL.....</b>		<b>376.266.911</b>	<b>347.273.297</b>
Indvendig vedligeholdelse for lejere.....	14	534.504	509.159
<b>HENSATTE FORPLIGTELSE.....</b>		<b>534.504</b>	<b>509.159</b>
Prioritetsgæld.....	15	117.900.459	121.225.192
Deposita og forudbetalt leje.....		3.084.578	3.044.520
<b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>120.985.037</b>	<b>124.269.712</b>
Prioritetsgæld.....	15	4.716.255	4.680.880
Mellemregning andelshavere ved salg.....		2.459.355	0
Mellemregning med administrator.....		12.160	0
Forudmodtaget boligafgift mv.....		396	21.877
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		220.548	181.460
Selskabsskat.....		144.848	133.574
Anden gæld.....	16	372.589	278.406
Varmeregnskab.....	17	1.520.271	1.531.603
Driftsregnskab.....		0	3.630
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>9.446.422</b>	<b>6.831.430</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE.....</b>		<b>130.431.459</b>	<b>131.101.142</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>507.232.874</b>	<b>478.883.598</b>
Eventualposter mv.	18		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	19		
Nøgleoplysninger	20		
Andelsværdiberegning	21		

**EGENKAPITALOPGØRELSE 30. JUNI**

EGENKAPITAL	2025 kr.	2024 kr.
<b>Andelsindskud</b>		
Primo.....	3.874.600	3.867.000
Tilgang nye andele.....	16.000	7.600
	<b>3.890.600</b>	<b>3.874.600</b>
<b>Reserve for opskrivning af foreningens ejendom</b>		
Primo.....	304.432.403	304.402.161
Årets tilgang.....	25.502.727	30.242
	<b>329.935.130</b>	<b>304.432.403</b>
<b>Overført resultat mv.</b>		
Primo.....	16.023.166	11.171.378
Tillægsværdi nye andele.....	1.153.669	736.040
Ændring i renteaftale.....	-1.048.032	-1.094.624
Regulering Grundejernes Investeringsfond.....	-115.929	-155.320
Overførsel til/fra andre poster.....	-33.038.248	1.659.645
Rest af årets resultat.....	3.369.250	3.706.047
	<b>-13.656.124</b>	<b>16.023.166</b>
<b>EGENKAPITAL FØR ANDRE RESERVER.....</b>	<b>320.169.606</b>	<b>324.330.169</b>
<b>Reserveret til vedligeholdelse af ejendom</b>		
Primo.....	22.787.808	24.447.453
Overførsel til/fra andre poster.....	33.038.248	-1.659.645
	<b>55.826.056</b>	<b>22.787.808</b>
<b>Andre reserver (ikke bunden).....</b>	<b>55.826.056</b>	<b>22.787.808</b>
<b>Reserve for Grundejernes Investeringsfond</b>		
Reserve primo.....	155.320	0
Reserveret i året (indbetaling + renter).....	115.929	155.320
	<b>271.249</b>	<b>155.320</b>
<b>Andre reserver (bunden).....</b>	<b>271.249</b>	<b>155.320</b>
<b>ANDRE RESERVER.....</b>	<b>56.097.305</b>	<b>22.943.128</b>
<b>EGENKAPITAL.....</b>	<b>376.266.911</b>	<b>347.273.297</b>

## NOTER

	<i>Er ikke underlagt revision</i>			
	<b>Regnskab 2024/25 kr.</b>	<b>Budget 2024/25 kr.</b>	<b>Regnskab 2023/24 kr.</b>	<b>Note</b>
<b>Lejeindtægter</b>				<b>1</b>
Lejeindtægt, udlejede lejligheder.....	928.913	912.000	985.859	
Lejeindtægt, erhverv.....	808.539	796.000	800.342	
Lejeindtægt, garage, kælderrum og antenneplads.....	446.070	440.000	441.887	
Lejetab, tomgangsleje mv.....	-5.712	0	-6.624	
	<b>2.177.810</b>	<b>2.148.000</b>	<b>2.221.464</b>	
<b>Øvrige indtægter</b>				<b>2</b>
Erstatning.....	497	0	-25	
Fitnesslokale.....	89.150	180.000	88.825	
Leje af beboerrum, festlokale mv.....	30.300	0	35.650	
Andre indtægter.....	53.101	0	53.485	
	<b>173.048</b>	<b>180.000</b>	<b>177.935</b>	
<b>Ejendomsskat, forsikringer og serviceabonnemeter</b>				<b>3</b>
Ejendomsskat.....	1.505.088	1.480.000	1.445.558	
Forsikringer.....	369.984	360.000	351.618	
Serviceabonnemeter.....	296.790	290.000	286.297	
	<b>2.171.862</b>	<b>2.130.000</b>	<b>2.083.473</b>	
<b>Forbrugsafgifter</b>				<b>4</b>
El- og gasforbrug, fællesarealer.....	455.000	415.000	407.567	
Vandforbrug.....	923.675	900.000	898.087	
Renovation.....	1.104.906	1.080.000	953.655	
Parknet.....	181.290	175.000	174.983	
	<b>2.664.871</b>	<b>2.570.000</b>	<b>2.434.292</b>	
<b>Renholdelse</b>				<b>5</b>
Vicevært m.fl.....	1.022.643	1.420.000	996.393	
Ejendomsservice.....	179.200	0	57.138	
Trappevask.....	273.938	0	267.719	
Øvrig renholdelse.....	42.000	0	32.813	
Snerydning, grus og saltning.....	0	0	16.102	
Rengøring indvendigt.....	24.623	0	37.970	
Rengøringsartikler.....	2.059	0	5.739	
Arbejdstøj.....	6.830	0	650	
	<b>1.551.293</b>	<b>1.420.000</b>	<b>1.414.524</b>	

## NOTER

	<i>Er ikke underlagt revision</i>			
	Regnskab 2024/25 kr.	Budget 2024/25 kr.	Regnskab 2023/24 kr.	Note
<b>Vedligeholdelse, løbende</b>				<b>6</b>
Blikkenslager.....	69.127	0	95.585	
Murer.....	160.275	0	0	
Tømrer og snedker.....	121.417	0	77.628	
Elektriker.....	159.113	0	73.537	
Maler.....	2.194	0	4.772	
Varmeanlæg.....	74.455	0	119.426	
Låseservice.....	99.397	0	7.570	
Vaskeri/regnvandsanlæg.....	262.867	0	157.963	
Kloak.....	247.075	0	30.199	
Småanskaffelser.....	32.662	0	16.433	
TV-overvågning.....	5.272	0	13.893	
Arkitekt og rådgivende ingeniør.....	109.223	0	67.776	
Gårdanlæg/maskiner/redskaber.....	34.251	0	30.376	
Graffiti.....	16.831	0	16.348	
Gartner.....	91.266	0	60.441	
Porttelefoner.....	222.911	0	167.495	
Elevatorservice.....	545.437	0	187.584	
Selskabslokaler.....	313.762	0	127.680	
Skadedyrsbekæmpelse.....	9.141	0	14.326	
Fællesarealer.....	433.054	0	944.838	
Vejvedligeholdelse.....	48.918	0	0	
Netværksopgradering.....	134.625	0	5.749	
Diverse vedligeholdelse.....	0	2.710.000	0	
	<b>3.193.273</b>	<b>2.710.000</b>	<b>2.219.619</b>	
<b>Vedligeholdelse, genopretning og renovering</b>				<b>7</b>
Udskiftning af hoveddøre.....	0	0	233.802	
	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>233.802</b>	

## NOTER

	<i>Er ikke underlagt revision</i>			
	<b>Regnskab 2024/25 kr.</b>	<b>Budget 2024/25 kr.</b>	<b>Regnskab 2023/24 kr.</b>	<b>Note</b>
<b>Administrationsomkostninger</b>				<b>8</b>
Administration.....	523.230	515.000	507.990	
Anden administration.....	15.247	2.000	1.500	
Revision.....	50.000	53.750	49.000	
Opstilling af regnskab.....	3.750	0	3.750	
Revision vedrørende tidligere år.....	1.583	0	0	
Advokat.....	0	25.000	21.875	
PBS og Dataløn.....	30.382	30.000	24.469	
Transport.....	780	0	1.768	
Kontorartikler mv.....	918	0	13.200	
Porto/gebyrer/stempel.....	723	26.000	726	
Telefon og internet.....	8.714	0	9.851	
Vagt og overvågning.....	788	0	0	
Tab på tilgodehavender.....	-6.639	0	22.938	
Handelsværdiurdering.....	26.000	50.000	50.000	
Bestyrelsesgodtgørelse.....	27.650	30.000	27.650	
Målerpasning og varmeregnskab (2 år).....	163.074	35.000	33.117	
Generalforsamling og møder.....	31.225	30.000	33.336	
Fællesomkostninger, varme egne andele.....	977	0	1.494	
Fester.....	4.795	3.000	2.533	
	<b>883.197</b>	<b>799.750</b>	<b>805.197</b>	
<b>Andre finansielle indtægter</b>				<b>9</b>
Renteindtægter bank.....	231.008	200.000	227.070	
Renteindtægter Gl.....	1.114	0	0	
	<b>232.122</b>	<b>200.000</b>	<b>227.070</b>	
<b>Andre finansielle omkostninger</b>				<b>10</b>
Prioritetsrenter.....	3.368.560	3.752.000	3.929.027	
Diverse renteomkostninger.....	586	0	6	
	<b>3.369.146</b>	<b>3.752.000</b>	<b>3.929.033</b>	
<b>Skat af årets resultat</b>				<b>11</b>
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst..	84.898	75.000	59.950	
Regulering skat vedrørende tidligere år.....	14.746	0	-2.193	
	<b>99.644</b>	<b>75.000</b>	<b>57.757</b>	

## NOTER

				Note
<b>Materielle anlægsaktiver</b>				<b>12</b>
	Grunde og bygninger	Traktor	Genvand	
Kostpris 1. juli 2024.....	160.553.956	334.369	2.527.277	
<b>Kostpris 30. juni 2025.....</b>	<b>160.553.956</b>	<b>334.369</b>	<b>2.527.277</b>	
Opskrivninger 1. juli 2024.....	304.432.402	0	0	
Årets opskrivninger .....	25.502.727	0	0	
<b>Opskrivninger 30. juni 2025.....</b>	<b>329.935.129</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	
Af- og nedskrivninger 1. juli 2024.....	0	133.748	1.263.635	
Årets afskrivninger .....	0	33.437	252.727	
<b>Af- og nedskrivninger 30. juni 2025.....</b>	<b>0</b>	<b>167.185</b>	<b>1.516.362</b>	
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2025.....</b>	<b>490.489.085</b>	<b>167.184</b>	<b>1.010.915</b>	
<p>Hvis ejendommen ikke var opskrevet til dagsværdi, ville den regnskabsmæssige værdi i balancen have udgjort 160.553.956 kr.</p> <p>Ejendommen blev den 30. juni 2025 vurderet af ejendomsmægler og valuarfirmaet STAD til en kontant handelspris på kr. 491.500.000 pr. 30. juni 2025.</p>				
		2025 kr.	2024 kr.	
<b>Likvide beholdninger</b>				<b>13</b>
Indestående i pengeinstitutter.....		14.886.468	11.851.000	
Kassebeholdning.....		4.197	5.198	
		<b>14.890.665</b>	<b>11.856.198</b>	
<b>Indvendig vedligeholdelse for lejere</b>				<b>14</b>
Saldo primo.....		509.160	507.439	
Hensat i året.....		54.005	57.855	
Anvendt i året.....		-6.589	-7.574	
Indtægtsført ved salg af lejligheder.....		-22.072	-48.561	
		<b>534.504</b>	<b>509.159</b>	

## NOTER

							Note
<b>Prioritetsgæld</b>							<b>15</b>
	Hovedstol	Restgæld primo	Afdrag i året	Renter og bidrag	Restgæld ultimo	Kursværdi ultimo	
Nykredit, var.....	60.000.000	59.431.303	0	2.184.870	59.431.303	59.431.303	
Betalt præmie renteloftsaftale....	0	-5.581.733	0	343.491	-5.238.242	-5.238.242	
Markedsværdi renteloftsaftale....	0	-4.628.607	0	0	-3.580.575	-3.580.575	
Nykredit HS. 97.306.000.....	97.306.000	76.685.109	4.680.880	840.199	72.004.228	61.472.834	
		<b>125.906.072</b>	<b>4.680.880</b>	<b>3.368.560</b>	<b>122.616.714</b>	<b>112.085.320</b>	
					<b>2025</b>	<b>2024</b>	
					kr.	kr.	
Specifikation af prioritetsgæld i balancen:							
Kort del af gæld (under 1 år).....				4.716.255	4.680.880		
Lang del af gæld (mere end 1 år).....				117.900.459	121.225.192		
				<b>122.616.714</b>	<b>125.906.072</b>		
<b>Informationer om indregnede lån</b>							
Lån 1: Obligationslånet fra Nykredit på tkr. 60.000 er et variabelt lån med en restløbetid på 15,25 år med en variabel rente. Renten tilpasses kvartalsvis.							
Foreningen har indgået en renteloftsaftale på prioritetslånet med hovedstol på tkr. 60.000. Renteloftet er fastsat til 4,50%. Præmien for renteloftsaftalen er betalt ved indgåelse af aftalen og afskrives over lånets løbetid. Aftalen har udløb 30. september 2040.							
Lån 2: Kontantlån fra Nykredit på tkr. 97.306. Lånet har en fast rente på 0,7536% med en restløbetid på 14,75 år.							
					<b>2025</b>	<b>2024</b>	
					kr.	kr.	
<b>Anden gæld</b>							<b>16</b>
A-skat og AM-bidrag.....				80.774	62.989		
ATP og sociale udgifter.....				26.122	26.122		
Feriepengeforpligtelse.....				56.515	109.313		
Skyldige feriepenge.....				79.955	79.982		
Skattekonto.....				129.223	0		
				<b>372.589</b>	<b>278.406</b>		
<b>Varmeregnskab</b>							<b>17</b>
Indbetalt a conto varme.....				491.465	482.600		
Afholdte varmeudgifter.....				-152.343	-113.244		
Afregning varme.....				1.181.149	1.162.247		
				<b>1.520.271</b>	<b>1.531.603</b>		

**NOTER****Note****Eventualposter mv.****18****Eventualforpligtelser**

Andelsboligforeninger skal beskattes efter ejendomsavancebeskatningsloven, når der sker overgang af foreningens sidste lejemål fra erhvervsmæssig anvendelse (udlejet lejlighed og erhverv) til skattefri anvendelse (andelslejlighed). Skattepligten omfatter den del af ejendomsavancen, som forholdsmæssigt kan henføres til de udlejede lejligheder, der er solgt i perioden fra foreningens stiftelse til udgangen af det indkomstår, hvori det sidste lejemål skifter status. Dette kan således udgøre et væsentligt skattetilsvær, som ikke fremgår af årsregnskabet balance og derved ikke er indregnet i beregningen af andelenes værdi, idet foreningen som følge af en vedtægtsbestemmelse ikke kan afhænde den sidste ledige lejelejlighed.

**Pantsætninger og sikkerhedsstillelser****19**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 131.436 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2025 udgør 491.500 tkr.

## NOTER

Note

## Nøgleoplysninger

20

## 1. GRUNDLÆGGENDE OPLYSNINGER OM ANDELSBOLIGFORENINGEN

	30-06-2025		30-6-2024	30-6-2023	
	Antal BBR	Areal m <sup>2</sup>	BBR Areal m <sup>2</sup>	BBR Areal m <sup>2</sup>	
B1	Andelsboliger	262	19.453	19.295	19.257
B2	Erhvervsandele	0	0	0	0
B3	Boliglejemål	14	1.081	1.239	1.277
B4	Erhvervslejemål	2	506	506	506
B5	Øvrige lejemål, kældre, garager mv.	5	655	655	655
B6	<b>I alt</b>	<b>283</b>	<b>21.695</b>	<b>21.695</b>	<b>21.695</b>

	Sæt kryds	Boligernes areal (BBR)	Boligernes areal (anden kilde)	Det oprindelige indskud	Andet
C1	Hvilket fordelingsstal benyttes ved opgørelsen af andelsværdien?			<input checked="" type="checkbox"/>	
C2	Hvilket fordelingsstal benyttes ved opgørelsen af boligafgiften?			<input checked="" type="checkbox"/>	
C3	Hvis andet, beskrives fordelingsnøglen her:				

D1	Foreningens stiftelsesår	1997
D2	Ejendommens opførelsesår	1960

	Ja	Nej
E1	Hæfter andelshaverne for mere end deres indskud?	
E2	Hvis ja, beskriv hvilken hæftelse der er i foreningen:	

	Sæt kryds	Anskaffelsesprisen	Valuarvurdering	Offentlig vurdering	Indeksere t offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip ved beregning af andelsværdien		<input checked="" type="checkbox"/>		
F1b	Tidspunkt for værdiansættelse	30. juni 2025			
	Sæt kryds	Ja		Nej	
F1a	Er vurderingen fastholdt fra før 1. juli 2020?			<input checked="" type="checkbox"/>	
		kr.		Gns. kr. pr. m <sup>2</sup>	
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	491.500.000		22.655	
F2b	- Heraf forbedringer, jf. andelsboliglovens § 5, stk. 4	0		0	
F2c	Hvis det ikke er muligt at oplyse værdien af eventuelle forbedringer, anføres årsagen her:				
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	55.826.056		2.573	
		%			
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	11			

## NOTER

Note

## Nøgleoplysninger (fortsat)

20

	Ja	Nej
G1 Har foreningen modtaget offentligt tilskud, som skal tilbagebetales ved foreningens opløsning?		<input checked="" type="checkbox"/>
G2 Er foreningens ejendom pålagt tilskudsbestemmelser, jf. lov om frigørelse for visse tilskudsbestemmelser mv. (lovbekendtgørelse nr. 978 af 19. oktober 2009)?		<input checked="" type="checkbox"/>
G3 Er der tinglyst en tilbagekøbsklausul (hjemfaldspligt) på foreningens ejendom?		<input checked="" type="checkbox"/>

## 2. ANDELSBOLIGFORENINGENS DRIFT, HERUNDER UDLEJNINGSVIRKSOMHED

	Gns. kr. pr. andels-m <sup>2</sup> pr. år
H1 Boligafgift	769
H2 Erhvervslejeindtægter	36
H3 Boliglejeindtægter	33

	2023 kr. pr. m <sup>2</sup>	2024 kr. pr. m <sup>2</sup>	2025 kr. pr. m <sup>2</sup>
J Årets resultat pr. andels-m <sup>2</sup> (sidste 3 år)	221	192	173

	Gns. kr. pr. andels-m <sup>2</sup>
K1 Andelsværdi	17.000
K2 Gæld - omsætningsaktiver	5.905
K3 Teknisk andelsværdi	22.905

## 3. BYGGETEKNIK OG VEDLIGEHOLDELSE

	2023 kr. pr. m <sup>2</sup>	2024 kr. pr. m <sup>2</sup>	2025 kr. pr. m <sup>2</sup>
M1 Vedligeholdelse, løbende	135	102	147
M2 Vedligeholdelse, genopretning og renovering	1	11	0
M3 Vedligeholdelse i alt	136	113	147

## 4. FINANSIELLE FORHOLD

	2023 kr. pr. m <sup>2</sup>	2024 kr. pr. m <sup>2</sup>	2025 kr. pr. m <sup>2</sup>
R Årets afdrag pr. andels-m <sup>2</sup> (sidste 3 år)	239	241	241

## NOTER

## Note

**Andelsværdiberegning**

21

I henhold til andelsboligloven § 5, stk. 2 skal vi oplyse, at foreningens formue før andre reserver på grundlag af de bogførte værdier udgør kr. 320.169.606.

For at konstatere den samlede "handelsværdi" for andelene i henhold til andelsboligloven § 5, stk. 2 er det tilladt at opskrive ejendommen til en af følgende værdier:

1. Anskaffelsesprisen (jf. note 12).....	163.081.233
2. Handelsværdi som udlejningsejendom.....	491.500.000
3. Offentlig ejendomsvurdering.....	228.000.000
4. Indeksret offentlig ejendomsvurdering.....	278.382.892

Ejendommen blev den 30. juni 2025 vurderet af ejendomsmægler og valuarfirmaet STAD Valuar v/Emil Egkilde til en kontant handelspris på kr. 491.500.000 pr. 30. juni 2025.

I den udstrækning markedsrenter ændrer sig, eller ejendommens forhold i øvrigt ændres, kan ejendommens værdi tilsvarende ændre sig. Endvidere kan en vurdering, foretaget af en anden valuar, eller revurdering af den offentlige ejendomsvurdering føre til en anden beregning af andelskronen.

Foreningens formue til brug for salg af andele opgjort efter handelsværdi som udlejningsejendom kan opgøres således:

Bogført egenkapital før andre reserver 30. juni 2025 .....		320.169.606
Handelsværdi som udlejningsejendom.....	491.500.000	
- Bogført værdi af ejendom.....	<u>491.500.000</u>	0
Bogført værdi prioritetsgæld.....	122.616.714	
- Kursværdi prioritetsgæld.....	<u>112.085.320</u>	10.531.394
Foreningens formue pr. 30. juni 2025.....		<b>330.701.000</b>

Hver andelshaver kan herefter i henhold til vedtægterne opgøre sin andel af foreningens formue (andelskronen) ved at indsætte det oprindelige indskud ifølge andelsbeviset i følgende brøk:

$$\frac{330.701.000}{3.890.600} \times \text{andelsindskud}$$

Bestyrelsen indstiller, af hensyn til fremtidige vedligeholdelsesarbejder, den foretagne opskrivning af ejendommen samt kursudviklingen på prioritetsgælden, at andelskronen sættes til 85,00.

## NOTER

## Note

**Andelsværdiberegning (fortsat)**

21

Fordelingen af andelsværdien på typer af andele:

	Indskud (kr.)	Andelsværdi pr. andelstype (kr.)
38 m <sup>2</sup> lejlighed.....	7.600	646.000
40 m <sup>2</sup> lejlighed.....	8.000	680.000
49 m <sup>2</sup> lejlighed.....	9.800	833.000
50 m <sup>2</sup> lejlighed.....	10.000	850.000
51 m <sup>2</sup> lejlighed.....	10.200	867.000
59 m <sup>2</sup> lejlighed.....	11.800	1.003.000
61 m <sup>2</sup> lejlighed.....	12.200	1.037.000
69 m <sup>2</sup> lejlighed.....	13.800	1.173.000
79 m <sup>2</sup> lejlighed.....	15.800	1.343.000
80 m <sup>2</sup> lejlighed.....	16.000	1.360.000
81 m <sup>2</sup> lejlighed.....	16.200	1.377.000
91 m <sup>2</sup> lejlighed.....	18.200	1.547.000

**BESTYRELSENS FORSLAG TIL DRIFTS- OG LIKVIDITETSUDGIFTSBUDGET 1. JULI - 30. JUNI**

	<i>Er ikke underlagt revision</i>	
	<b>Budget 2025/26</b>	<b>Regnskab 2024/25</b>
	kr.	kr.
Boligafgift, inkl. 2% stigning 1. juli 2025.....	15.316.000	14.803.597
Lejeindtægt, udlejede lejligheder.....	873.000	928.913
Lejeindtægt, erhverv.....	852.000	808.539
Lejeindtægt, garage, kælderrum og antenneplads.....	450.000	446.070
Vaskeriindtægter.....	250.000	256.128
Øvrige indtægter.....	170.000	173.048
Lejetab, tomgangsleje mv.....	-5.000	-5.712
<b>Indtægter.....</b>	<b>17.906.000</b>	<b>17.410.583</b>
Ejendomsskat.....	-1.560.000	-1.505.088
Forsikringer.....	-375.000	-369.984
Serviceabonnementer.....	-350.000	-296.790
Vandforbrug.....	-948.000	-923.675
El- og gasforbrug, fællesarealer.....	-450.000	-455.000
Parknet.....	-181.000	-181.290
Tab på tilgodehavender.....	0	6.639
Renovation.....	-1.185.000	-1.104.906
Renholdelse.....	-1.550.000	-1.551.293
Vedligeholdelse, løbende.....	-3.000.000	-3.193.273
Administration.....	-531.000	-523.230
Anden administration.....	-15.000	-15.247
PBS og Dataløn.....	-32.000	-30.382
Telefon og internet.....	-15.000	-8.714
Revision.....	-51.000	-50.000
Opstilling af regnskab.....	-4.000	-3.750
Handelsværdiurdering.....	-26.000	-26.000
Revision vedrørende tidligere år.....	0	-1.583
Generalforsamling og møder.....	-35.000	-31.225
Fester.....	-5.000	-4.795
Bestyrelsesgodtgørelse.....	-30.000	-27.650
Målerpasning og varmeregnskab.....	-80.000	-164.051
Porto/gebyrer/stempel.....	-2.000	-3.209
Hensat til indvendig vedligeholdelse.....	-53.000	-54.005
Afskrivninger.....	-286.000	-286.164
Andre finansielle indtægter.....	100.000	232.122
Andre finansielle omkostninger.....	-2.694.000	-3.369.146
Skat af årets resultat.....	-80.000	-99.644
<b>Omkostninger.....</b>	<b>-13.438.000</b>	<b>-14.041.333</b>
<b>ÅRETS RESULTAT.....</b>	<b>4.468.000</b>	<b>3.369.250</b>
Afdrag på prioritetsgæld.....	-4.716.000	-4.680.880
<b>Nettoresultat.....</b>	<b>-248.000</b>	<b>-1.311.630</b>
<b>Andre likviditetspåvirkninger</b>		
Tilbageførte afskrivninger.....	286.000	
Likviditetsforskydning.....	38.000	
<b>Disponibel beholdning, primo.....</b>	<b>10.835.523</b>	
<b>Disponibel beholdning, ultimo.....</b>	<b>10.873.523</b>	

# PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

## Tonny Michael Rusbjerg

### Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Hyrdevangen

Serienummer: 2f017d3b-4aa4-44b0-a17e-e35fd6411618

IP: 80.71.xxx.xxx

2025-09-15 09:36:39 UTC



## Jesper Skaaning

### Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Hyrdevangen

Serienummer: f4eefac6-c8fd-4087-8051-85fdc32cf161

IP: 87.49.xxx.xxx

2025-09-15 09:39:36 UTC



## Lisann Hansen

### Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Hyrdevangen

Serienummer: 4c96a05b-94db-45fd-bd19-6d10b9d55b30

IP: 80.71.xxx.xxx

2025-09-15 09:53:41 UTC



## Birgit Kornum

### Administrator

På vegne af: Sjeldani Boligadministration ApS

Serienummer: 9abc115a-fa8e-49fb-9e2c-5d9e6fc08bf8

IP: 195.225.xxx.xxx

2025-09-15 11:20:06 UTC



## Dorthe Richardt Hansen

### Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Hyrdevangen

Serienummer: dcc19f3d-8ade-44d5-b812-77aba4b4507b

IP: 2.111.xxx.xxx

2025-09-15 12:50:20 UTC



## Michael Laursen

### Bestyrelsesformand

På vegne af: A/B Hyrdevangen

Serienummer: 9b3243b5-d3e0-4ed3-9528-88575be55f9f

IP: 188.132.xxx.xxx

2025-09-17 09:27:13 UTC



Penneo dokumentnøgle: 0Y6J1-E70DT-NYG4L-QPVN3-K13Z5-B2L79

Dette dokument er underskrevet digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De underskrevne data er valideret vha. den matematiske hashværdi af det originale dokument. Alle kryptografiske beviser er indlejret i denne PDF for validering i fremtiden.

Dette dokument er forseglet med et kvalificeret elektronisk segl. For mere information om Penneos kvalificerede tillidstjenester, se <https://eutl.penneo.com>.

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

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

# PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

## Jesper Norlander Buch

**BDO 2025 Statsautoriseret Revisionspartnerselskab CVR:  
45719375**

**Statsautoriseret revisor**

På vegne af: BDO Statsautoriseret revisionsaktiesels...

Serienummer: ad8670dc-32ac-4bac-a172-69db093cf37a

IP: 77.243.xxx.xxx

2025-09-17 09:31:07 UTC



Dette dokument er underskrevet digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De underskrevne data er valideret vha. den matematiske hashværdi af det originale dokument. Alle kryptografiske beviser er indlejret i denne PDF for validering i fremtiden.

Dette dokument er forseglet med et kvalificeret elektronisk segl. For mere information om Penneos kvalificerede tillidstjenester, se <https://eutl.penneo.com>.

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

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

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