

A/B Ro-Ad

CVR-nr. 58802514

Adelgade 15
DK 1304 København K
tlf.: +45 33 73 46 00

Usserød Kongevej 157
DK 2970 Hørsholm
tlf.: +45 45 86 41 35

info@krestoncm.dk
www.krestoncm.dk
CVR-nr. 39 46 31 13

Årsrapport for 2024/25

Godkendt på foreningens generalforsamling
den

Dirigent

Indholdsfortegnelse

Foreningsoplysninger	3
Ledelsespåtegning	4
Administratorerklæring	5
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	6
Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse	11
Balance	12
Egenkapitalopgørelse	14
Noter	15

A/B Ro-Ad

Foreningsoplysninger

Foreningen	A/B Ro-Ad
	CVR-nr. 58802514
	Stiftelsesdato 30. august 1976
	Regnskabsår 1. maj 2024 - 30. april 2025
Bestyrelse	Lise Jørgensen Charlotte Stalikas Thomas Baunsgaard Andreas Vendelbo Nielsen Michael Tang
Administrator	Hjortskov Advokatfirma Hellerupvej 31 2900 Hellerup
Revisor	KRESTON CM Statsautoriseret Revisionsinteressentskab Adelgade 15 1304 København K CVR-nr.: 39463113

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. maj 2024 – 30. april 2025 for A/B Ro-Ad.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligloven og foreningens vedtægter.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hellerup, den 7. august 2025

Bestyrelse

Lise Jørgensen
Formand

Charlotte Stalikas

Thomas Baunsgaard

Andreas Vendelbo Nielsen

Michael Tang

Administratoreklæring

Som administrator for andelsboligforeningen har vi forestået administrationen af foreningen i regnskabsåret 2024/25. Ud fra vores administration og føring af bogholderi for foreningen er det vores opfattelse, at årsregnskabet er opstillet i overensstemmelse med bogføringen.

Vi har på bestyrelsens vegne indhentet valuarvurdering og har kontrolleret stamdata heri. Vi har gennemgået valuarvurderingen og kontrolleret, at vurderingen opfylder de ufravigelige krav til valuarvurderinger, der fremgår af bekendtgørelse om vurdering af ejendomme tilhørende private andelsboligforeninger ved valuar.

Hellerup, den 7. august 2025

Administrator

Hjortskov Advokatfirma

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til medlemmerne i A/B Ro-Ad

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for A/B Ro-Ad for regnskabsåret 1. maj 2024 - 30. april 2025, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. 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. 30. april 2025 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. maj 2024 - 30. april 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 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 forståelse af revisionen

Andelsboligforeningen 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 har, som det fremgår af resultatopgørelsen og noter, ikke været underlagt revision.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

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

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

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

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.

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

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.

København, den 7. august 2025

KRESTON CM

Statsautoriseret Revisionsinteressentskab

CVR-nr. 39463113

Christian Dohn

Statsautoriseret revisor

mne35842

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for A/B Ro-Ad for 1. maj 2024 - 30. april 2025 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 andelens værdi og oplysninger om tilbagebetalingspligt vedrørende modtaget støtte.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

Resultatopgørelsen

De ureviderede budgettal for regnskabsåret, der fremgår af resultatopgørelsen, er medtaget for at vise afvigelser mellem budgetterede og realiserede beløb og dermed vise, hvorvidt de opkrævede boligafgifter i henhold til budgettet har været tilstrækkelige til at dække de realiserede omkostninger.

Indtægter

Boligafgift fra andelshavere og lejeindtægt vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Indtægter fra vaskeri mv. indtægtsføres løbende. Disse indtægter er ikke nødvendigvis periodiseret fuldt ud i regnskabsperioden.

Omkostninger

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

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 renteomkostninger og bidrag vedrørende prioritetsgæld, renter af bankgæld og kreditter samt negative renter af bankindestående.

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

Likviditetsresultat

Opgørelsen af likviditetsresultatet viser årets resultat korrigeret for ikke-likvide transaktioner (fx afskrivninger, driftsførte kurstab) 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 (grund og bygning) værdiansættes til dagsværdi på balancedagen. Opskrivninger til dagsværdi føres direkte på foreningens 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 foreningens ejendom.

Tilgodehavender

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

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger består af indestående i bank.

Egenkapital

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

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

"Overført resultat mv." 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 kursregulering af prioritetsgæld. 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.

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.

Prioritetsgæld

Prioritetsgæld indregnes ved lånoptagelsen til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Låneomkostninger ved lånoptagelsen indregnes i resultatopgørelsen. I efterfølgende perioder værdiansættes prioritetsgælden til kursværdien, som er oplyst af realkreditinstituttet. Regulering af prioritetsgældens kursværdi indregnes direkte på egenkapitalen under posten "Overført resultat".

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.

Anvendt regnskabspraksis

Nøgleoplysninger

Nøgleoplysningerne er opgjort i henhold til bekendtgørelsen om oplysningspligt ved salg af andelsboliger mv.

Andelsværdi

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 14. Vedtægterne bestemmer i § 14, 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. Justeringen skyldes, at andelsværdien skal opgøres efter reglerne i andelsboligloven og foreningens 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 foreningens ejendom og prioritetsgælden samt i en eventuel aftale om rentesikring (renteswap).

"Andre reserver" i årsregnskabet balance omfatter reserve til vedligeholdelse af foreningens ejendom, reserve til imødegåelse af værdiforringelse af ejendommen. I henhold til vedtægterne indgår disse reserver ikke i beregningen af andelsværdien.

Resultatopgørelse

		Realiseret 2024/25	Budget 2024/25 (ej revideret)	Realiseret 2023/24
	Note	kr.	kr.	kr.
Boligafgift		1.847.840	1.832.000	1.808.829
Lejeindtægter		3.960	3.960	3.960
Vaskeriindtægter		46.040	55.980	55.980
Øvrige indtægter		560	0	975
Indtægter i alt		1.898.400	1.891.940	1.869.744
Ejendomsskat og forsikringer	1	-295.423	-339.476	-332.369
Forbrugsafgifter	2	-18.921	-10.500	-9.954
Renholdelse og udenomsarealer	3	-142.164	-107.500	-137.389
Vaskeri	4	-58.346	-42.000	-41.324
Vedligeholdelse, løbende	5	-74.874	-105.000	-77.185
Hensat vedligeholdelse		-100.000	-100.000	-100.000
Gårdlaugsbidrag		-82.091	-95.500	-69.676
Administrationsomkostninger	6	-239.273	-193.250	-230.600
Omkostninger i alt		-1.011.092	-993.226	-998.497
Resultat før finansielle poster		887.308	898.714	871.247
Finansielle indtægter		9.431	15.000	0
Finansielle omkostninger	8	-298.312	-270.000	-280.968
Årets resultat		598.427	643.714	590.279
Forslag til resultatdisponering:				
Anvendt fra reserve til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom		0	0	-3.001.117
Overført restandel af årets resultat til egenkapital		598.427	643.714	3.591.396
Disponeret i alt		598.427	643.714	590.279
Likviditetsresultat:				
Årets resultat		598.427	643.714	590.279
Betalte prioritetsafdrag		-430.043	-430.000	-423.261
Likviditetsresultat		168.384	213.714	167.018

Balance 30. april 2025

	Note	2025 kr.	2024 kr.
Aktiver			
Grunde og bygninger	9	81.443.000	80.530.000
Materielle anlægsaktiver		81.443.000	80.530.000
Anlægsaktiver		81.443.000	80.530.000
Tilgodehavende boligafgift, leje m.m.		0	26.909
Tilgodehavende andelshavere vedr. vinduer	10	57.128	57.128
Vandregnskab		21.631	13.688
Varmeregnskab		23.068	15.767
Antenneregnskab		23.764	0
Internetregnskab		310	0
Depositum Gårdlauget Karre		14.982	14.982
Periodeafgrænsningsposter		162.310	123.607
Tilgodehavender		303.193	252.081
Likvide beholdninger		3.074.784	2.890.714
Omsætningsaktiver		3.377.977	3.142.795
Aktiver		84.820.977	83.672.795

Balance 30. april 2025

	Note	2025 kr.	2024 kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		749.250	749.250
Reserve for opskrivninger		66.117.641	65.204.641
Overført resultat		-1.981.921	-1.965.742
Egenkapital		64.884.970	63.988.149
Reserve for udvendig vedligeholdelse		1.200.000	1.100.000
Reserve til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom		4.998.883	4.998.883
Andre reserver		6.198.883	6.098.883
Egenkapital		71.083.853	70.087.032
Prioritetsgæld	11	11.348.885	11.348.602
Langfristede gældsforpligtelser		11.348.885	11.348.602
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		614.324	430.043
Forudbetalt boligafgift, leje m.m.		7.478	0
Elregnskab		92.887	102.266
Leverandører af varer og tjenesteydelser		89.692	59.573
Igangværende salg		1.583.858	1.645.279
Kortfristede gældsforpligtelser		2.388.239	2.237.161
Gældsforpligtelser		13.737.124	13.585.763
Passiver		84.820.977	83.672.795
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	12		
Eventualforpligtelser	13		
Nærtstående parter	14		

Egenkapitalopgørelse

	2024/25	2023/24
Primo	749.250	749.250
Andelsindskud	749.250	749.250
Primo	65.204.641	68.321.641
Årets tilgang	913.000	-3.117.000
Reserve for opskrivinger	66.117.641	65.204.641
Primo	-1.965.742	2.917.258
Årets tilgang	598.427	3.591.396
Ændring af kursværdi, prioritetsgæld	-614.606	-474.396
Overført til andre reserver (værdiforringelse)	0	-8.000.000
Overført resultat	-1.981.921	-1.965.742
Egenkapital før andre reserver	64.884.970	63.988.149
Primo	1.100.000	1.000.000
Årets tilgang	100.000	100.000
Reserve for udvendig vedligeholdelse	1.200.000	1.100.000
Primo	4.998.883	0
Årets afgang	0	-3.001.117
Andre reguleringer	0	8.000.000
Reserve til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom	4.998.883	4.998.883
Egenkapital	71.083.853	70.087.032

Noter

1. Ejendomsskat og forsikringer

	2024/25	Budget 2024/25 (ej revideret)	2023/24
Grundskyld	144.468	140.476	136.019
Renovation	61.681	115.000	111.034
Rottebekæmpelse	0	0	1.673
Ejendomsforsikring	89.274	84.000	83.643
	295.423	339.476	332.369

2. Forbrugsafgifter

El fællesarealer	12.193	10.000	9.954
Vand fællesarealer	6.318	500	0
Varme fællesarealer	410	0	0
	18.921	10.500	9.954

3. Renholdelse og udenomsarealer

Service - elektrolyse	16.919	0	17.084
Brandmateriel	298	0	1.233
Vinduespolering	2.750	17.500	17.250
Ejendomsservice og trappevask	110.456	90.000	88.250
Ekstra rengøring	0	0	1.500
Materialeudgifter	9.125	0	2.996
Skadedyr	0	0	3.844
Øvrige abonnementer	2.616	0	5.232
	142.164	107.500	137.389

4. Vaskeri

Reparation, service & internet., vaskeri	31.891	27.000	27.029
Vandforbrug, vaskeri	21.802	11.000	10.497
Elforbrug, vaskeri	4.653	4.000	3.798
	58.346	42.000	41.324

5. Vedligeholdelse, løbende

Komplementerende bygningsdele	17.135	0	35.412
Overfladebeklædning	0	0	7.250
VVS-anlæg	30.115	0	33.633
Tømrer	3.463	0	0
Kloak	1.600	0	0
Elektriker	15.093	0	0
Låsesmed	4.288	0	890
Øvrige dele og anlæg	3.180	0	0
Vedligeholdelse, løbende	0	105.000	0
	74.874	105.000	77.185

Noter

6. Administrationsomkostninger

	2024/25	Budget 2024/25 (ej revideret)	2023/24
Administrationshonorar	45.000	54.000	77.132
Kontingent ABF	8.800	8.500	8.430
Godtgørelse til bestyrelse	19.750	19.750	11.850
Revisor	22.500	22.000	20.125
Juridisk bistand	0	10.000	8.000
Ingeniør	0	0	28.125
Valuar	17.625	17.000	16.875
Forbrugsregnskaber	32.295	21.000	21.185
Gebyrer	8.351	10.000	11.661
Kontorartikler og porto	587	10.000	2.196
IT	7.766	0	1.798
Mødeudgifter	6.086	15.000	17.074
Bestyrelsesudgift	0	6.000	6.149
1 års gennemgang	70.513	0	0
	239.273	193.250	230.600

7. Finansielle indtægter

Renter, bank	9.431	15.000	0
	9.431	15.000	0

8. Finansielle omkostninger

Renter, prioritetslån	298.312	270.000	280.968
	298.312	270.000	280.968

Noter

	2025	2024
9. Ejendommen		
Kostpris primo	15.325.359	15.325.359
Kostpris ultimo	15.325.359	15.325.359
Opskrivninger primo	65.204.641	68.321.641
Årets opskrivninger	913.000	-3.117.000
Opskrivninger ultimo	66.117.641	65.204.641
Regnskabsmæssig værdi ultimo	81.443.000	80.530.000
Seneste offentlige vurdering pr. 1/10 2020	47.500.000	47.500.000

Ejendommen er indregnet til dagsværdi pr. 30. april 2025 i henhold til valuarvurdering af 30. juni 2025 foretaget af Peter Ryaa, ejendomsmægler og valuar MDE.
Den offentlige ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2020 udgør kr. 47.500.000.

Valuaren har foretaget vurderingen i henhold til "Vejledning til branchenorm for vurdering af Andelsboligejendomme iht. Andelsboligforeningsloven §5, stk. 2, litra b" som er udarbejdet af Dansk Ejendomsmæglerforening og har anvendt en DCF-model der tager udgangspunkt i en analyse af ejendommens pengestrømme over en periode på 20 år og en terminalværdi.

Pengestrømmene kapitaliseres ved en tilbagediskontering til nutidsværdi med en diskonteringsrente.

Valuaren oplyser, at beregningerne er baseret på en diskonteringsrente på 3,05% (2% i inflation).

Afkastsatsen år 1 er beregnet til 1,17%.

Dagsværdiberegningen er meget følsom over udsving i de anvendte parametre i DCF-modellen, og en stigning i diskonteringsrenten vil alt andet lige reducere dagsværdien af ejendommen og tilsvarende medføre et fald i andelskronen.

Af valuarvurderingen fremgår det, at en stigning i diskonteringsrenten fra 3,05% til 3,30%, alt andet lige, vil reducere dagsværdien af ejendommen med 8,80 mio. kr. En sådan ændring, vil alt andet lige reducere dagsværdien pr. indskudt andelskrone fra kr. 86,60 til kr. 74,86.

Valuarvurderingen er maksimalt gældende i 42 måneder i henhold til andelsboliglovens §5, stk. 2, litra b. Vurderingen skal være gældende på handelstidspunktet.

10. Tilgodehavende andelshavere vedr. vinduer

Beløbet udgør foreningens udlæg til enkelte andelshaveres udgifter til fornyelse af vinduer. Beløbet forfalder ved andelshaverens salg af andelslejligheden. Beløbet forrentes med en referencerente +2% fra 1/10 2010 til indfrielse. Der resterer pr. 30. april 2025 2 andele hvor foreningen har et tilgodehavende.

Noter

11. Prioritetsgæld

	2024/25	2023/24
1) Nordea Kredit 1,0% kr. 10.330.000	8.762.433	9.067.872
2) Nordea Kredit 2,5% kr. 5.416.000	5.054.450	5.179.053
Pantebrevsrestgæld	13.816.883	14.246.925
Kursregulering af prioritetsgæld	-1.853.674	-2.468.280
Prioritetsgæld	11.963.209	11.778.645
Kort del af gæld (under 1 år)	614.324	430.043
Lang del af gæld (mere end 1 år)	11.348.885	11.348.602
	11.963.209	11.778.645
Restgæld efter 5 år, afrundet	11.560.206	12.026.204
1) Restløbetid, 24 år og 9 måneder.		
2) Restløbetid, 27 år.		

12. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter på kr. 11.963.209 er der afgivet pant i ejendommen, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. april 2025 udgør kr. 81.443.000.

Noter

13. Nøgleoplysninger

Nøgletallene viser centrale dele af foreningens økonomi og er primært udregnet på baggrund af arealer. I A/B Ro-Ad 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:

		2024/25	2024/25	2023/24	2022/23
		Antal	BBR Areal m2	BBR Areal m2	BBR Areal m2
B1	Andelsboliger	37	2.997	2.997	2.997
B2	Erhvervsandele	0	0	0	0
B3	Boliglejemål	0	0	0	0
B4	Erhvervslejemål	0	0	0	0
B5	Øvrige lejemål	0	0	0	0
B6	I alt	37	2.997	2.997	2.997
C1	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelsen af andelsværdien?			Det oprindelige indskud	
C2	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af boligafgiften?			Det oprindelige indskud	
C3	Hvis andet, beskriv fordelingsnøglen her			Ikke relevant	
					År
D1	Foreningens stiftelsesår				1976
D2	Ejendommens opførelsesår				1897
E1	Hæfter andelshaverne for mere end deres indskud?				Nej
E2	Foreningens medlemmer hæfter for foreningens forpligtelser med deres indskud.				
F1	Anvendt vurderingsprincip ved beregning af andelsværdien				Valuarvurdering
F1a	Er vurderingen fastholdt fra før 1. juli 2020?				Nej
	Anvendt ejendomsværdi ultimo				81.443.000
F2	Ejendomsværdi kr. pr. m2 (F2/B6)				27.175
	Anvendt værdi af generalforsamlingsbestemte reserver ultimo				6.198.883
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver kr. pr. m2 (F3/B6)				2.068
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi (F3/F2)				7,61
G1	Har foreningen modtaget offentligt tilskud, som skal tilbagebetales ved foreningens opløsning?				Ja
G2	Er foreningens ejendom pålagt tilskudsbestemmelser, jf. lov om frigørelse for visse tilskudsbestemmelser mv. (lovbekendt. nr. 978 af 19. okt. 2009)?				Nej

Noter

G3	Er der tinglyst en tilbagekøbsklausul (hjemfaldspligt) på foreningens ejendom	Nej
----	---	-----

Ultimomånedens indtægt (uden fradrag for tomgang, tab mv.) ganget med 12 og divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)

		Indtægt	Antal mdr.	Areal	kr. pr. m2
H1	Boligafgift	153.960	12	2.997	616
H2	Erhvervslejeindtægter	0	12	2.997	0
H3	Boliglejeindtægter	0	12	2.997	0

Årets resultat divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)

		2024/25	2023/24	2022/23
		kr. pr. m2	kr. pr. m2	kr. pr. m2
J	Årets resultat pr. andels-m2. de sidste 3 år	200	197	-159
				kr. pr. m2
K1	Andelsværdi (Andelsværdi/samlede andele)			21.650
K2	Gæld - omsætningsaktiver			3.457
K3	Teknisk andelsværdi (K1+K2)			25.107

Vedligehold (hhv. løbende og genopretning og renovering) jf. resultatgørelsen divideret med det samlede areal ultimo året (B6)

		2024/25	2023/24	2022/23
		kr. pr. m2	kr. pr. m2	kr. pr. m2
M1	Vedligeholdelse, løbende	25	26	316
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	0	0	0
M3	Vedligeholdelse i alt	25	26	316

Gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi. Regnskabsmæssig værdi af ejendommen (jf. balancen) - gældsforpligtelser i alt (jf. balancen) divideret med den regnskabsmæssige værdi af ejendommen (jf. balancen) ganget med 100.

P	Friværdi	83
---	----------	----

Årets afdrag divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)

		2024/25	2023/24	2022/23
		kr. pr. m2	kr. pr. m2	kr. pr. m2
R	Årets afdrag pr. andels-m2 de sidste 3 år	143	141	138

Noter

14. Beregning af andelsværdi, handelsværdi

Bestyrelsen foreslår følgende værdiansættelse i henhold til andelsboliglovens §5, stk. 2 litra b, (handelsværdi) samt vedtægterne § 15:

	Kr.
Foreningens egenkapital	71.083.853
Korrektioner i henhold til andelsboligforeningsloven:	
Reserve for udvendig vedligeholdelse	-1.200.000
Reserve til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom	-4.998.883
Prioritetsgæld, regnskabsmæssig værdi	-11.963.209
Prioritetsgæld, kursværdi	11.963.209
	64.884.970

Ejendommen er indregnet til valuarvurdering pr. 30. april 2025.

Andelsindskud	749.250
Værdi pr. indskudt andelskrone	86,60
Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning (vedtaget på generalforsamlingen den 10. september 2024 og gældende på balancedagen)	85,40

Fordelingen af andelsværdien på typer af andele:

Antal andele	Indskud pr. andelstype (kr.)	Indskud i alt (kr.)	Andelsværdi pr. andelstype (kr.)	Andelsværdi inkl. indskud (kr.)
1	10.500	10.500	909.299	909.299
2	16.000	32.000	1.385.598	2.771.197
6	16.750	100.500	1.450.548	8.703.289
4	17.750	71.000	1.537.148	6.148.592
8	18.500	148.000	1.602.098	12.816.784
5	19.250	96.250	1.667.048	8.335.240
1	19.500	19.500	1.688.698	1.688.698
2	20.000	40.000	1.731.998	3.463.996
4	24.500	98.000	2.121.697	8.486.790
1	25.000	25.000	2.164.997	2.164.997
1	34.000	34.000	2.944.396	2.944.396
1	34.500	34.500	2.987.696	2.987.696
1	40.000	40.000	3.463.996	3.463.996
37		749.250		64.884.970

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.”

Svend-Erik Hjortskov

Administrator

På vegne af: Hjortskov Advokatfirma

Serienummer: 12dda531-4de5-4902-ba0a-87227b231c21

IP: 193.104.xxx.xxx

2025-08-15 11:38:53 UTC



Thomas Baunsgaard

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: b7ac4e89-eb8e-4955-b50d-20ad2f405de2

IP: 89.23.xxx.xxx

2025-08-15 13:26:28 UTC



Charlotte Stalikas

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 04e179df-3a91-48de-95ea-3560091c2253

IP: 89.23.xxx.xxx

2025-08-15 13:32:13 UTC



Michael Nymann Tang

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 76452684-bd8b-465b-9575-e825406cef54

IP: 89.23.xxx.xxx

2025-08-17 15:20:10 UTC



Lise Jørgensen

Bestyrelsesformand

Serienummer: f99a0ca5-2b5a-410b-9961-ee697247adf0

IP: 89.23.xxx.xxx

2025-08-17 15:47:37 UTC



Andreas Vendelbo Nielsen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 9d6bd3ff-2d60-4632-99a7-f7d7bbf338d1

IP: 77.241.xxx.xxx

2025-09-07 21:50:55 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.

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.”

Christian Berg Dohn

**Kreston CM Statsautoriseret Revisions interessentskab CVR:
39463113**

Statsautoriseret revisor

På vegne af: Kreston CM

Serienummer: b19d378b-4a1b-4db9-bd23-6b8f2e558120

IP: 31.3.xxx.xxx

2025-09-08 07:11:09 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.