SØBY REVISORER
Landbrugsvej 4
5260 Odense S
Tlf. 66 18 40 20
www.søbyrevisorer.dk
CVR-nr. 19125742

This document has esignatur Agreement-ID: b08201wPPKx252404217

# Andelsboligforeningen Rødtjørnløkken II

(CVR-nr. 31 19 44 90)

Rødtjørnvej 60
5200 Odense V

## ÅRSRAPPORT 2024

# INDHOLDSFORTEGNELSE


| | Side |
|---|---|
| **Oplysninger og påtegninger** | |
| Foreningsoplysninger | 1 |
| Ledelsespåtegning | 2 |
| Den uafhængige revisors revisionspåtegning | 3 - 5 |
| **Årsregnskab** | |
| Anvendt regnskabspraksis | 6 – 8 |
| Resultatopgørelse | 9 |
| Balance | 10 - 11 |
| Egenkapitalopgørelse | 12 |
| Noter | 13 – 19 |


This document has esignatur Agreement-ID: b08201wPPKx252404217

# FORENINGSOPLYSNINGER

| | |
|---|---|
| **Foreningen** | Andelsboligforeningen Rødtjørnløkken II<br>Rødtjørnvej 60<br>5200 Odense V<br><br>CVR-nr.: 31 19 44 90<br>Hjemsted: Odense<br>Regnskabsår: 1. januar – 31. december |
| **Bestyrelse** | Sofie Grøndal (Formand)<br>Gitte Lillesø Larsen (Næstformand)<br>Gitte Klimek Paaske (Bestyrelsesmedlem)<br>Henning Esø (Bestyrelsesmedlem) |
| **Revision** | **SØBY REVISORER A/S**<br>Godkendte Revisorer<br>Landbrugsvej 4<br>5260 Odense S |

This document has esignatur Agreement-ID: b08201wPPKx252404217

# LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2024 for Andelsboligforeningen Rødtjørneløkken II.

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

Det er vor opfattelse at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver og passiver, finansielle stilling pr. 31. december 2024 samt af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2024.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 6. marts 2025

**Bestyrelsen:**

| | |
|---|---|
| Sofie Grøndal<br>Formand | Henning Esø<br>Bestyrelsesmedlem |
| Gitte Lillesø Larsen<br>Næstformand | Gitte Klimek Paaske<br>Bestyrelsesmedlem |

This document has esignatur Agreement-ID: b08201wPPKx252404217

# DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

## Til medlemmerne i Andelsboligforeningen Rødtjørneløkken II

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

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2024 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligloven og foreningens vedtægter.

### Grundlag for konklusion
Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af foreningen i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) og 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 har i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens regnskabsvejledning for andelsboligforeninger, der aflægger årsregnskab efter årsregnskabsloven, medtaget budgettal som sammenligningstal i resultatopgørelsen og nøgletalsoplysningerne. Disse budgettal har, som det fremgår af resultatopgørelse og nøgletalsoplysninger, 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 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.

This document has esignatur Agreement-ID: b08201wPPKx252404217

## 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 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.

This document has esignatur Agreement-ID: b08201wPPKx252404217

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

- 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.

Odense, den 6. marts 2025

**SØBY REVISORER A/S**
*Godkendte Revisorer*
*CVR-nr. 19 12 37 42*

Peder Grønnegaard Rasmussen
Registreret revisor
*mne31463*

This document has esignatur Agreement-ID: b08201wPPKx252404217

# ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Rødtjørnløkken II for 2024 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, med tilvalg af enkelte bestemmelser fra regnskabsklasse B og C, andelsboligloven og foreningens vedtægter.

Formålet med årsrapporten er at give et retvisende billede af foreningens aktiviteter for regnskabsperioden, og vise, om den budgetterede og hos medlemmerne opkrævede boligafgift er tilstrækkelig.

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

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

## RESULTATOPGØRELSEN

### Indtægter

Boligafgift fra andelshavere vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Øvrige indtægter, der tidsmæssigt vedrører regnskabsåret medtages når indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

### Omkostninger

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

### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsperioden. Finansielle indtægter består af renter af bankindestående og eventuelle andre indeståender.

Finansielle omkostninger består af renteomkostninger og bidrag vedrørende prioritetsgæld, amortiserede kurstab og låneomkostninger (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 likvide omkostninger, som indeksregulering vedrørende indekslån.

### Likviditetsresultat

Opgørelsen af likviditetsresultatet viser årets resultat korrigeret for ikke-likvide transaktioner (fx. afskrivninger, indeksregulering af indekslån, 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.

This document has esignatur Agreement-ID: b08201wPPKx252404217

# ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

## BALANCEN

### Materielle anlægsaktiver

Foreningens ejendom (grund og bygning) værdiansættes til kostpris på anskaffelsestidspunktet med tillæg af senere forbedringer og med fradrag af eventuelle nedskrivninger.

Hvis der er indikationer på, at ejendommen er faldet i værdi, udarbejdes en nedskrivningstest. Ejendommen nedskrives til genindvindingsværdi, som er den højeste værdi af en forventet nettosalgspris og en beregnet kapitalværdi. Kapitalværdien er nutidsværdien af de fremtidige nettoindbetalinger, som ejendommen på balancedagen forventes at indbringe ved fortsat benyttelse i den nuværende funktion.

Der afskrives ikke på ejendommen.

### 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, ændringer i basisværdien af finansielle sikringsinstrumenter (renteswap) 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. 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 lånoptagelsen, indregnes dermed i resultatopgørelsen overlånets løbetid.

For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld, der opgøres som det modtagne provenu ved lånopgørelsen, reduceret med afdrag og korrigeret for en over afdragstiden foretagen amortisering af lånets kurstab og låneomkostninger på optagelsestidspunktet.

This document has esignatur Agreement-ID: b08201wPPKx252404217

# ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

**Øvrige gældsforpligtelser**
Øvrige gældsforpligtelser, herunder mellemregning med andelshavere, værdiansættes til nominel værdi.

## ØVRIGE NOTER

**Eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelser**
Eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelser indregnes ikke i balancen, men oplyses alene i noterne.

**Nøgleoplysninger**
Nøgleoplysningerne, der fremgår af note 14, er opgjort i henhold til bekendtgørelsen om oplysningspligt ved salg af andelsboliger m.v. I henhold til foreningens sædvanlige praksis, er budgettet for boligafgiften vedrørende det efterfølgende år tilføjet til præsentationen af nøgleoplysninger. Budgettallene har ikke været underlagt revision.

**Andelsværdi**
Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 13. Vedtægterne bestemmer, at selvom der lovligt kan vedtages en højere andelsværdi, er det den på generalforsamlingen vedtagne andelsværdi, der er gældende.

This document has esignatur Agreement-ID: b08201wPPKx252404217

# RESULTATOPGØRELSE FOR 2024

| Note | | Realiseret 2024 i hele kr. | Realiseret 2023 i 1.000 kr. |
|---|---|---|---|
| | **Indtægter** | | |
| 1. | Indtægter, andelshavere | 725.759 | 741 |
| | **Indtægter i alt** | **725.759** | **741** |
| | **Omkostninger** | | |
| 2. | Ejendoms- og forbrugsudgifter | 56.907 | 54 |
| 3. | Vedligeholdelse, løbende | 1.365 | 45 |
| 4. | Administrations- og foreningesomkostninger | 49.775 | 47 |
| | **Omkostninger i alt** | **108.047** | **146** |
| | **Resultat før finansielle poster** | **617.712** | **595** |
| 5. | Finansielle indtægter | 8.957 | 1 |
| 6. | Finansielle omkostninger | 215.440 | 218 |
| | **Finansielle poster, netto** | **206.483** | **217** |
| | **ÅRETS RESULTAT** | **411.229** | **378** |
| | **Forslag til resultatdisponering:** | | |
| | Overført restandel af årets resultat til egenkapital | 411.229 | 378 |
| | **Disponeret i alt** | **411.229** | **378** |
| | **Likviditetsresultat:** | | |
| | Årets resultat | 411.229 | 378 |
| | Betalte prioritetsafdrag | -220.629 | -218 |
| | **Likviditetsresultat i alt** | 190.600 | 160 |

This document has esignatur Agreement-ID: b08201wPPKx252404217

# BALANCE PR. 31. DECEMBER 2024

## AKTIVER

| Note | | 31/12 2024<br>i hele kr. | 31/12 2023<br>i 1.000 kr. |
|---|---|---|---|
| | **ANLÆGSAKTIVER:** | | |
| | **Materielle anlægsaktiver:** | | |
| 7. | Ejendommensværdi ..... | 20.020.000 | 20.020 |
| | **ANLÆGSAKTIVER I ALT** ..... | 20.020.000 | 20.020 |
| | **OMSÆTNINGSAKTIVER:** | | |
| 8. | Likvide beholdninger ..... | 738.078 | 1.152 |
| | **OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT** ..... | 738.078 | 1.152 |
| | **AKTIVER I ALT** ..... | 20.758.078 | 21.172 |

This document has esignatur Agreement-ID: b08201wPPKx252404217

## BALANCE PR. 31. DECEMBER 2024

## PASSIVER

| Note | | 31/12 2024<br>i hele kr. | 31/12 2023<br>i 1.000 kr. |
|---|---|---|---|
| | **EGENKAPITAL:** | | |
| | Andelskapital | 5.032.456 | 5.032 |
| | Overført resultat | 2.501.119 | 2.090 |
| | **EGENKAPITAL I ALT** | 7.533.575 | 7.122 |
| | **LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER:** | | |
| 9. | Prioritetsgæld | 12.982.649 | 13.209 |
| | **KORTFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER:** | | |
| 9. | Kortfristet del af langfristet gæld | 223.232 | 218 |
| | Igangværende handel | 0 | 623 |
| | Forudbetalt boligafgift | 5.822 | 0 |
| 10. | Anden gæld | 12.800 | 0 |
| | | 241.854 | 841 |
| | **GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT** | 13.224.503 | 14.050 |
| | **PASSIVER I ALT** | 20.758.078 | 21.172 |

11. **EVENTUALPOSTER**

12. **PANTSÆTNINGER OG SIKKERHEDSSTILLELSER**

13. **BEREGNING AF ANDELSVÆRDI**

14. **NØGLEOPLYSNINGER**

This document has esignatur Agreement-ID: b08201wPPKx252404217

# EGENKAPITALOPGØRELSE

| | 31/12 2024<br>i hele kr. | 31/12 2023<br>i 1.000 kr. |
|---|---|---|
| **EGENKAPITAL** | | |
| **Andelskapital:** | | |
| Indskudskapital ..... | 5.032.456 | 5.032 |
| Saldo ultimo ..... | 5.032.456 | 5.032 |
| **Overført resultat mv.:** | | |
| Saldo primo ..... | 2.089.890 | 1.711 |
| Rest af årets resultat ..... | 411.229 | 379 |
| Saldo ultimo ..... | 2.501.119 | 2.090 |
| **EGENKAPITAL I ALT** ..... | 7.533.575 | 7.122 |

This document has esignatur Agreement-ID: b08201wPPKx252404217

# NOTER

| Note | | 2024 i hele kr. | 2023 i 1.000 kr. |
|---|---|---|---|
| 1. | **INDTÆGTER, ANDELSHAVERE:** | | |
| | Boligafgift | 725.759 | 737 |
| | Overdragelsesgebyrer | 0 | 4 |
| | | 725.759 | 741 |
| 2. | **EJENDOMS- OG FORBRUGSUDGIFTER:** | | |
| | Ejendomsskatter | 13.718 | 13 |
| | Forsikringer | 14.041 | 13 |
| | Vandforbrug og renovation | 29.148 | 28 |
| | | 56.907 | 54 |
| 3. | **VEDLIGEHOLDELSE, LØBENDE:** | | |
| | Vedligeholdelse m.v. | 0 | 40 |
| | VVS | 1.365 | 5 |
| | | 1.365 | 45 |
| 4. | **ADMINISTRATIONSOMKOSTNINGER:** | | |
| | Revision og regnskabsmæssig assistance | 12.800 | 15 |
| | For lidt afsat, tidligere administrator | 500 | 0 |
| | Hjemmeside | 1.126 | 0 |
| | Porto og gebyrer | 5.187 | 4 |
| | Grundejerforening | 27.500 | 25 |
| | ABF Kontingent | 2.662 | 3 |
| | | 49.775 | 47 |

This document has esignatur Agreement-ID: b08201wPPKx252404217

# NOTER

| Note | | 2024 i hele kr. | 2023 i 1.000 kr. |
|---|---|---|---|
| 5. | **FINANSIELLE INDTÆGTER:** | | |
| | Renteindtægt | 8.957 | 1 |
| 6. | **FINANSIELLE OMKOSTNINGER:** | | |
| | Prioritetsrenter og bidrag | 215.440 | 218 |
| 7. | **EJENDOMMENS VÆRDI** | | |
| | Kostpris 1/1 2024 | 20.020.000 | 20.020 |
| | **Kostpris pr. 31/12 2024** | 20.020.000 | 20.020 |
| | Opskrivninger pr. 1/1 2024 | 0 | 0 |
| | **Opskrivninger pr. 31/12 2024** | 0 | 0 |
| | **Regnskabsmæssig værdi pr. 31/12 2024** | 20.020.000 | 20.020 |
| | Offentlig ejendomsvurdering 1. oktober 2012 | | 12.200.000 |

This document has esignatur Agreement-ID: b08201wPPKx252404217

# NOTER

| Note | | 2024 i hele kr. | 2023 i 1.000 kr. |
|---|---|---|---|
| 8. | **LIKVIDE BEHOLDNINGER:** | | |
| | Driftskonto ..... | 127.971 | 751 |
| | Opsparingskonto ..... | 610.107 | 401 |
| | | 738.078 | 1.152 |

9. **PRIORITETSGÆLD:**

| | Renter og bidrag i året | Afdrag i året | Restgæld 31/12 2024 | Kursværdi 31/12 2024 |
|---|---|---|---|---|
| a) RealDK, Flex | 83.434 | 0 | 7.541.000 | 7.343.224 |
| b) RealDK, Kontant | 132.006 | 220.629 | 5.664.881 | 4.622.972 |
| d) Kortfristet del | 0 | 0 | -223.232 | -223.232 |
| | 215.440 | 220.629 | 12.982.649 | 11.742.964 |

a) Realkredit Danmark, Flexlån, Renteprocent -0,0852, Restløbetid 21 år.
b) Realkredit Danmark, Kontantlån, Renteprocent 1,1748, Restløbetid 22,5 år.
d) Afdrag som forfalder til betaling inden for de kommende 12 måneder.

This document has esignatur Agreement-ID: b08201wPPKx252404217

## NOTER

| Note | | 2024 i hele kr. | 2023 i 1.000 kr. |
|---|---|---|---|
| 10. | **ANDEN GÆLD:** | | |
| | Afsat revisor ..... | 12.800 | 0 |

11. **EVENTUALPOSTER:**
Ingen.

12. **PANTSÆTNINGER OG SIKKERHEDSSTILLELSER:**
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 13.206 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2024 udgør 20.020 t. kr.

This document has esignatur Agreement-ID: b08201wPPKx252404217

# NOTER

Note

13. **BEREGNING AF ANDELSVÆRDI:**
**OFFENTLIG VURDERING**

Bestyrelsen foreslår følgende værdiansættelse i henhold til andelsboligforeningslovens § 5 stk. 2, litra a (anskaffelsessum) samt vedtægternes § 15.

| | |
|---|---|
| Foreningens egenkapital før andre reserver | 7.533.575 |
| Oprindelig indskud | 5.032.456 |
| Værdi pr. indskud (andelskrone) | 1,50 |

**Fordelingen af andelsværdien pr. andele:**

| Bolig | Type | m² | Oprindelige indskud | Beregnet værdi 2024 |
|---|---|---|---|---|
| Rødtjørnvej 50 | A | 109 | 483.890 | 724.382 |
| Rødtjørnvej 52 | A | 109 | 483.890 | 724.382 |
| Rødtjørnvej 54 | B | 87 | 387.112 | 579.506 |
| Rødtjørnvej 56 | B | 87 | 387.112 | 579.506 |
| Rødtjørnvej 58 | A | 109 | 483.890 | 724.382 |
| Rødtjørnvej 60 | B | 87 | 387.112 | 579.506 |
| Rødtjørnvej 62 A | A | 109 | 483.890 | 724.382 |
| Rødtjørnvej 62 B | A | 109 | 483.890 | 724.382 |
| Rødtjørnvej 62 C | A | 109 | 483.890 | 724.382 |
| Rødtjørnvej 64 A | A | 109 | 483.890 | 724.382 |
| Rødtjørnvej 64 B | A | 109 | 483.890 | 724.382 |
| | | 1.133 | 5.032.456 | 7.533.575 |

This document has esignatur Agreement-ID: b08201wPPKx252404217

# NOTER

Note
14. **NØGLEOPLYSNINGER**

| | Antal | | BBR areal $m^2$ |
|---|---|---|---|
| Andelsboliger | 11 | | 1.133 |
| **I alt** | **11** | | **1.133** |

| | | Boligareal BBR | | Boligareal anden kilde | | Oprindeligt indskud | | Andet |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Fordelingstal benyttet ved opgørelse af andelsværdi | | | | | | X | | |
| Fordelingstal benyttet ved opgørelse af boligafgiften | | | | | | | | X |
| Hvis andet beskrives fordelingsnøglen her | | Boligafgiften beregnes ud fra et fordelingstal i henhold til vedtægternes § 8, stk. 2. | | | | | | |

| | |
|---|---|
| Foreningens stiftelsesår | 2007 |
| Ejendommens opførelsesår | 2007 |

| | Ja | | Nej |
|---|---|---|---|
| Hæfter den enkelte andelshaver for mere, end det der er betalt for andelen? | | | X |

| | Anskaffel-sesprisen | | Valuar-vurdering | | Offentlig vurdering | | Indekseret vurdering |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Anvendt vurderingsprinc beregning af andelsværdi | X | | | | | | |

| | Ja | | Nej |
|---|---|---|---|
| Er vurderingen fastholdt pr. 1. juli 2020 | | | X |

| | Kr. | | Gns. kr./$m^2$ |
|---|---|---|---|
| Ejd. værdi ved det anvendte vurderingsprincip | 20.020.000 | | 17.670 |
| Generalforsamlingsbestemte reserver | 0 | | 0 |

| | |
|---|---|
| Reserver i procent af ejendomsværdi | 0,00% |

This document has esignatur Agreement-ID: b08201wPPKx252404217

# NOTER

Note
14. **NØGLEOPLYSNINGER, fortsat**

| | Ja | | Nej |
|---|---|---|---|
| Har foreningen modtaget offentlige tilskud, som skal tilbagebetales ved foreningens opløsning? | | | **X** |
| Er foreningens ejendom pålagt tilskudsbestemmelser, j.f lov om frigørelse for visse tilskudsbestemmelser m.v.? | | | **X** |
| Er der tinglyst en tilbagekøbsklausul (hjemfaldspligt) på foreningens ejendom? | | | **X** |

| | **Gn. snitlig kr. / andels $m^2$ / år** |
|---|---|
| Boligafgift | 646 |

| | Forrige år | | Sidste år | | I år |
|---|---|---|---|---|---|
| Årets resultat pr. andels-$m^2$ de sidste tre år | 340 | | 334 | | 363 |

| | **Gn. snitlig kr. / andels $m^2$** |
|---|---|
| Andelsværdi | 6.649 |
| Gæld - omsætningsaktiver | 11.021 |
| **Teknisk andelsværdi** | 17.670 |

| | Forrige år | | Sidste år | | I år |
|---|---|---|---|---|---|
| Vedligeholdelse, løbende (gns. kr. / $m^2$) | 40 | | 38 | | 1 |
| Vedl., genopretning og renovering (gns. k | 0 | | 0 | | 0 |
| **Vedligeholdelse i alt (gns. kr. / $m^2$)** | 40 | | **38** | | **1** |

| | |
|---|---|
| Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi) | 34% |

| | Forrige år | | Sidste år | | I år |
|---|---|---|---|---|---|
| Årets afdrag / andels $m^2$ ..... | 190 | | 192 | | 195 |

This document has esignatur Agreement-ID: b08201wPPKx252404217

**Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.**

### Sofie Grøndal

Navn returneret af MitId: Sofie Grøndal Christiansen
Bestyrelsesformand
ID: ca73f206-7170-4b0c-af91-59d78e4a5010
Dato for underskrift: 12-03-2025 20:04:35 CET (+01:00)
Underskrevet med MitId

### Gitte Klimek Paaske

Navn returneret af MitId: Gitte Klimek Paaske
Bestyrelsesmedlem
ID: c503d765-6653-4c6b-830a-ca91e454b5d7
Dato for underskrift: 12-03-2025 13:51:04 CET (+01:00)
Underskrevet med MitId

### Henning B. Esø

Navn returneret af MitId: Henning Birch Esø
Bestyrelsesmedlem
ID: dd2ea3f4-a63d-418d-b600-7b7f022912d7
Dato for underskrift: 12-03-2025 17:19:09 CET (+01:00)
Underskrevet med MitId

### Gitte Lillesø Larsen

Navn returneret af MitId: Gitte Lillesø Larsen
Kasserer
ID: 98a2fd90-99c4-4f6c-8f1c-83eb0f52d1e2
Dato for underskrift: 12-03-2025 20:39:20 CET (+01:00)
Underskrevet med MitId

### Peder Grønnegård Rasmussen

Navn returneret af MitId: Peder Grønnegaard Rasmussen
Revisor
ID: b9b23ae6-98d0-48b0-b95b-73968851dec1
Dato for underskrift: 13-03-2025 07:41:53 CET (+01:00)
Underskrevet med MitId

This document has esignatur Agreement-ID: b08201wPPKx252404217

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at www.esignatur.dk.

Secured by esignatur