

## ÅRSRAPPORT FOR 2024

**ANDELSBOLIGFORENINGEN ØRNSØ  
LYSBROPARKEN 1 - 11  
8600 SILKEBORG**

**Blicher i Herning:**  
Østergade 48  
DK-7400 Herning  
Tel. +45 9712 2700  
herning@blicher.dk

**Blicher i Silkeborg:**  
Søndergade 25  
DK-8600 Silkeborg  
Tel. +45 8682 6244  
silkeborg@blicher.dk

**Blicher i Aulum:**  
Rugbjergvej 6  
Dk-7490 Aulum  
Tel. +45 9747 1322  
aulum@blicher.dk

## **Indholdsfortegnelse**

| <b>Oplysninger og påtegninger</b>          | <b>Side</b> |
|--------------------------------------------|-------------|
| Foreningsoplysninger                       | 2           |
| Ledelsespåtegning                          | 3           |
| Den uafhængige revisors revisionspåtegning | 4 – 5       |
| <b>Årsregnskab</b>                         |             |
| Anvendt regnskabspraksis                   | 6 - 8       |
| Resultatopgørelse                          | 9           |
| Balance                                    | 10 - 11     |
| Egenkapitalopgørelse                       | 12          |
| Noter                                      | 13 - 19     |

## Foreningsoplysninger

**Andelsboligforeningen Ørnsø**  
CVR-nr. 30 85 19 27

**Beliggende**  
Lysbroparken 1 - 11  
8600 Silkeborg

**Bestyrelse**  
Ole Holm, formand  
Lars Bo Christensen, næstformand  
Preben Pedersen, kasserer  
Ib Baisgaard  
Niels Otto Sørensen

**Revision**  
Blicher Revision og Rådgivning  
Statsautoriseret Revisionsaktieselskab  
Søndergade 25  
8600 Silkeborg

Godkendt på foreningens generalforsamling, den 10 / 4 2025

**Dirigent**



## Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2024 for Andelsboligforeningen Ørnsø, Silkeborg.

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. 31. december 2024 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024.

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, der væsentligt vil kunne påvirke vurderingen af foreningens finansielle stilling.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Silkeborg, den     /     2025

### Bestyrelsen:

---

Ole Holm  
formand

---

Lars Bo Christensen  
næstformand

---

Preben Pedersen  
kasserer

---

Ib Baisgaard

---

Niels Otto Sørensen

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til medlemmerne i Andelsboligforeningen Ørnsø, Silkeborg

### Konklusion

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

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

### Grundlag for konklusion

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

### Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligforeningslovens § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8, 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 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.

Silkeborg, den     /     2025

### **Blicher Revision & Rådgivning**

Statsautoriseret Revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 78 33 78 18

Kim Rune Christensen  
statsaut. revisor  
mne33194

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Ørnsø er aflagt i overensstemmelse med bestemmelserne i årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A med enkelte tilvalg 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, oplysninger om andelenes værdi og oplysninger om tilbagebetalingspligt vedrørende modtaget støtte.

Anvendte regnskabspraksis uændret i forhold til sidste år. Årsrapporten aflægges i danske kroner.

## RESULTATOPGØRELSEN

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

### Indtægter

Boligafgift fra andelshavere vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Indtægter fra fælleshus m.v. 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 m.v.

### Finansielle poster

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

Finansielle indtægter består af renter af bankindeståender.

Finansielle omkostninger består af regnskabsperiodens renter og bidrag vedrørende prioritetsgæld, amortiserede kurstab og låneomkostninger (prioritetsgæld) og negative renter af bankindestående.

### Forslag til resultatdisponering

Under resultatdisponering indgår bestyrelsens forslag til disponering af regnskabsperiodens resultat, 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 likviditetsresultat viser årets resultat korrigeret for ikke-likvide transaktioner (fx afskrivninger, indeksring af indekslån, amortisering af kurstab og låneomkostninger) og med fradrag af betalte prioritetsafdrag. Opgørelsen illustrerer om den opkrævede boligafgift er tilstrækkelig til at dække foreningens betalte prioritetsafdrag.

## 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. Kapitalværdi er nutidsværdien af de fremtidige nettoindbetalinger, som ejendommen på balancedagen forventes at indbringe ved fortsat benyttelse i den nuværende funktion.

Der afskrives ikke på foreningens ejendom.

### Tilgodehavender

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

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger måles til nominel værdi, og omfatter kontant beholdning samt kontant indestående i banken.

### Egenkapital

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

”Overført resultat m.v.” indeholder akkumuleret resultat fra tidligere år samt den restandel af årets resultat, der ikke er disponeret til andre formål (fx reserve til vedligeholdelse).

”Andre reserver” omfatter reservede beløb til formål, som generalforsamlingen har besluttet, herunder reserve til vedligeholdelse af foreningens ejendom samt reserve til imødegåelse af værdiforringelse.

Reservede beløb indgår ikke i beregningen af andelsværdien.

### Prioritetsgæld

Prioritetsgæld indregnes ved låneoptagelsen til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder værdiansættes prioritetsgælden til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente. Forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes dermed i resultatopgørelsen over lånets løbetid.

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

### Øvrige gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser værdiansættes til nominel værdi.

### Eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelser

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

**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.

Ved opgørelsen af andelsværdien skal der foretages en række justeringer af de beløb, der fremgår af årsregnskabets balance. Justeringerne skyldes, at andelsværdien skal opgøres efter reglerne i andelsboligloven og foreningens vedtægter, mens årsregnskabets 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.

**Nøgleoplysninger**

Nøgleoplysningerne, der fremgår af note 14, er opgjort i henhold til bekendtgørelsen om oplysningspligt ved salg af andelsboliger m.v.

## Resultatopgørelse for 2024

| Note                                                 | 2024             | Budget<br>2024<br>tkr.<br>(ej revideret) | 2023<br>tkr. |
|------------------------------------------------------|------------------|------------------------------------------|--------------|
| <b>INDTÆGTER</b>                                     |                  |                                          |              |
| 1 Boligafgifter                                      | 2.998.800        | 2.999                                    | 2.999        |
| 2 Øvrige indtægter                                   | 60.301           | 21                                       | 20           |
| <b>INDTÆGTER IALT</b>                                | <b>3.059.101</b> | <b>3.020</b>                             | <b>3.019</b> |
| <b>OMKOSTNINGER</b>                                  |                  |                                          |              |
| Ejendomsskatter                                      | 181.065          | 178                                      | 178          |
| 3 Ejendomsomkostninger                               | 1.013.482        | 1.348                                    | 357          |
| 4 Administrationsomkostninger                        | 138.026          | 133                                      | 142          |
| 5 Fælleshus                                          | 19.041           | 15                                       | 24           |
| <b>OMKOSTNINGER IALT</b>                             | <b>1.351.614</b> | <b>1.674</b>                             | <b>701</b>   |
| <b>RESULTAT FØR FINANSIELLE POSTER</b>               | <b>1.707.487</b> | <b>1.346</b>                             | <b>2.318</b> |
| 6 Finansielle omkostninger                           | 702.260          | 703                                      | 721          |
| <b>ÅRETS RESULTAT</b>                                | <b>1.005.227</b> | <b>643</b>                               | <b>1.597</b> |
| <b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>               |                  |                                          |              |
| Reserveret til vedligeholdelse, jvf. budget          | 350.000          | 350                                      | 350          |
| Anvendelse af reserve til vedligeholdelse            | -535.295         | -894                                     | -30          |
| Overført restandel af årets resultat til egenkapital | 1.190.522        | 1.187                                    | 1.277        |
| <b>DISPONERET IALT</b>                               | <b>1.005.227</b> | <b>643</b>                               | <b>1.597</b> |
| <b>LIKVIDITETSRESULTAT</b>                           |                  |                                          |              |
| Årets resultat                                       | 1.005.227        | 643                                      | 1.597        |
| Betalte prioritetsafdrag                             | -1.157.577       | -1.157                                   | -1.150       |
| Amortisering af kurstab og låneomkostninger på lån   | 1.790            | 2                                        | 2            |
| <b>LIKVIDITETSRESULTAT I ALT</b>                     | <b>-150.560</b>  | <b>-512</b>                              | <b>449</b>   |

**Balance pr. 31/12 2024****AKTIVER**

| Note                     |                                         | 31/12<br>2024     | 31/12<br>2023     |
|--------------------------|-----------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>ANLÆGSAKTIVER</b>     |                                         |                   |                   |
| 7                        | Ejendom, Lysbroparken 1 - 11, Silkeborg | 53.637.009        | 53.637.009        |
|                          | <b>ANLÆGSAKTIVER IALT</b>               | <b>53.637.009</b> | <b>53.637.009</b> |
| <b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b> |                                         |                   |                   |
|                          | Mellemregning vandregnskab              | 23.499            | 21.667            |
|                          | Forudbetalt YouSee kabeltv              | 24.300            | 25.806            |
|                          | Tilgodehavende el og varme              | 4.775             | 0                 |
|                          | <b>Tilgodehavender i alt</b>            | <b>52.574</b>     | <b>47.473</b>     |
| 8                        | <b>Likvide beholdninger</b>             | <b>1.542.640</b>  | <b>1.675.109</b>  |
|                          | <b>OMSÆTNINGSAKTIVER IALT</b>           | <b>1.595.214</b>  | <b>1.722.582</b>  |
|                          | <b>AKTIVER IALT</b>                     | <b>55.232.223</b> | <b>55.359.591</b> |

## Balance pr. 31/12 2024

### PASSIVER

| Note                                   | 31/12<br>2024     | 31/12<br>2023     |
|----------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>EGENKAPITAL</b>                     |                   |                   |
| Andelsindskud                          | 11.900.000        | 11.900.000        |
| Overført resultat m.v.                 | -1.383.527        | -2.574.049        |
|                                        | <b>10.516.473</b> | <b>9.325.951</b>  |
| <b>Andre reserver</b>                  |                   |                   |
| Reserve til vedligeholdelse af ejendom | 745.287           | 930.582           |
| <b>Andre reserver ialt</b>             | <b>745.287</b>    | <b>930.582</b>    |
| <b>EGENKAPITAL IALT</b>                | <b>11.261.760</b> | <b>10.256.533</b> |
| <b>GÆLDSFORPLIGTELSE</b>               |                   |                   |
| <b>LANGFRISTET GÆLD</b>                |                   |                   |
| 9 Prioritetsgæld                       | 42.738.613        | 43.902.581        |
| <b>LANGFRISTET GÆLD IALT</b>           | <b>42.738.613</b> | <b>43.902.581</b> |
| <b>KORTFRISTET GÆLD</b>                |                   |                   |
| Kortfristet del af langfristet gæld    | 1.165.761         | 1.157.580         |
| Mellemregning fraflyttede beboere      | 33.921            | 0                 |
| 10 Skyldige omkostninger               | 32.168            | 42.897            |
| <b>KORTFRISTET GÆLD IALT</b>           | <b>1.231.850</b>  | <b>1.200.477</b>  |
| <b>GÆLDSFORPLIGTELSE IALT</b>          | <b>43.970.463</b> | <b>45.103.058</b> |
| <b>PASSIVER IALT</b>                   | <b>55.232.223</b> | <b>55.359.591</b> |

11 Eventualforpligtelser

12 Valuarvurdering indhentet før 1. juli 2020

13 Beregning af andelsværdi

14 Nøgleoplysninger

## Egenkapitalopgørelse pr. 31/12 2024

|                                               | 31/12<br>2024     | 31/12<br>2023     |
|-----------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Andelsindskud</b>                          |                   |                   |
| 34 stk. á kr. 350.000                         | 11.900.000        | 11.900.000        |
|                                               | <b>11.900.000</b> | <b>11.900.000</b> |
| <b>Overført resultat m.v.</b>                 |                   |                   |
| Saldo primo                                   | -2.574.049        | -3.851.080        |
| Rest af årets resultat                        | 1.190.522         | 1.277.031         |
|                                               | <b>-1.383.527</b> | <b>-2.574.049</b> |
| <b>Egenkapital før andre reserver</b>         | <b>10.516.473</b> | <b>9.325.951</b>  |
| <b>Reserve til vedligeholdelse af ejendom</b> |                   |                   |
| Saldo primo                                   | 930.582           | 610.822           |
| Reserveret i henhold til budget               | 350.000           | 350.000           |
| Anvendt reserve                               | -535.295          | -30.240           |
|                                               | <b>745.287</b>    | <b>930.582</b>    |
| <b>Andre reserver ialt</b>                    | <b>745.287</b>    | <b>930.582</b>    |
| <b>EGENKAPITAL I ALT</b>                      | <b>11.261.760</b> | <b>10.256.533</b> |

## Noter

|                                              | 2024             | Budget<br>2024<br>tkr.<br>(ej revideret) | 2023<br>tkr. |
|----------------------------------------------|------------------|------------------------------------------|--------------|
| <b><u>NOTE 1 BOLIGAFGIFTER</u></b>           |                  |                                          |              |
| 34 andele x 4 mdr. x kr. 7.350               | 999.600          | 1.000                                    | 1.000        |
| 34 andele x 8 mdr. x kr. 7.350               | 1.999.200        | 1.999                                    | 1.999        |
| <b>BOLIGAFGIFTER IALT</b>                    | <b>2.998.800</b> | <b>2.999</b>                             | <b>2.999</b> |
| <b><u>NOTE 2 ØVRIGE INDTÆGTER</u></b>        |                  |                                          |              |
| Adm. gebyr ved salg                          | 15.000           | 0                                        | 5            |
| Ventelistegebyrer                            | 2.300            | 0                                        | 3            |
| Lejeindtægt, fælleshus                       | 22.080           | 12                                       | 9            |
| Salg af strøm el-ladestandere                | 20.921           | 9                                        | 3            |
| <b>ØVRIGE INDTÆGTER IALT</b>                 | <b>60.301</b>    | <b>21</b>                                | <b>20</b>    |
| <b><u>NOTE 3 EJENDOMSOMKOSTNINGER</u></b>    |                  |                                          |              |
| Renovation                                   | 75.255           | 75                                       | 73           |
| Forsikringer                                 | 53.633           | 54                                       | 49           |
| El og fællesbelysning                        | 49.729           | 60                                       | 29           |
| Varmeforbrug i trappetårne                   | 14.086           | 18                                       | 18           |
| Vandregnskab                                 | 3.315            | 4                                        | 3            |
| Drift af elevator                            | 21.184           | 60                                       | 34           |
| Græsslåning                                  | 46.420           | 35                                       | 62           |
| Hækklipning                                  | 89.493           | 40                                       | 19           |
| Vintertjeneste                               | 25.007           | 20                                       | 17           |
| Vedligeholdelse, løbende                     | 90.454           | 75                                       | 10           |
| Vedligeholdelse, tagpap, udhæng og tagrender | 211.434          | 545                                      | 0            |
| Vedligeholdelse af elevatorer og ventilation | 323.861          | 337                                      | 21           |
| Vedligeholdelse af vinduesfuger              | 0                | 0                                        | 9            |
| Vedligeholdelse, VVS-varmeinstallation       | 0                | 12                                       | 0            |
| Vedligeholdelsesplan                         | 0                | 0                                        | 0            |
| Måtteservice                                 | 4.393            | 4                                        | 4            |
| Vinduespolering                              | 5.218            | 9                                        | 9            |
| <b>EJENDOMSOMKOSTNINGER IALT</b>             | <b>1.013.482</b> | <b>1.348</b>                             | <b>357</b>   |

|                                                    | 2024           | Budget<br>2024<br>tkr.<br>(ej revideret) | 2023<br>tkr. |
|----------------------------------------------------|----------------|------------------------------------------|--------------|
| <b><u>NOTE 4 ADMINISTRATIONSOMKOSTNINGER</u></b>   |                |                                          |              |
| Kontorartikler, tlf., porto og gebyrer mm.         | 11.569         | 13                                       | 12           |
| Godtgørelser, bestyrelsen                          | 4.900          | 5                                        | 5            |
| Aktivitetsudvalg, tilskud                          | 1.000          | 1                                        | 1            |
| Gaver og blomster                                  | 2.558          | 2                                        | 0            |
| Mødeudgifter                                       | 1.063          | 2                                        | 3            |
| Forsikringer (arbejdsskade og bestyrelsesansvar)   | 2.933          | 3                                        | 3            |
| Kontingenter og abonnementer                       | 17.048         | 11                                       | 11           |
| Revision og regnskabsmæssig assistance             | 35.500         | 33                                       | 35           |
| Øvrig regnskabsmæssig assistance                   | 7.750          | 10                                       | 19           |
| Administration                                     | 53.705         | 53                                       | 53           |
| <b>ADMINISTRATIONSOMKOSTNINGER IALT</b>            | <b>138.026</b> | <b>133</b>                               | <b>142</b>   |
| <b><u>NOTE 5 FÆLLESHUS</u></b>                     |                |                                          |              |
| Vand                                               | 2.501          | 2                                        | 2            |
| Varme                                              | 8.322          | 8                                        | 7            |
| Driftsudgifter                                     | 3.503          | 5                                        | 1            |
| Vedligeholdelse                                    | 762            | 0                                        | 1            |
| Nyanskaffelser, Pavillon og reol                   | 3.953          | 0                                        | 13           |
| <b>FÆLLESHUS IALT</b>                              | <b>19.041</b>  | <b>15</b>                                | <b>24</b>    |
| <b><u>NOTE 6 FINANSIELLE OMKOSTNINGER</u></b>      |                |                                          |              |
| Prioritetsrenter                                   | 700.470        | 701                                      | 719          |
| Amortisering af kurstab og låneomkostninger på lån | 1.790          | 2                                        | 2            |
| <b>FINANSIELLE OMKOSTNINGER IALT</b>               | <b>702.260</b> | <b>703</b>                               | <b>721</b>   |

2024

2023

**NOTE 7 EJENDOM, LYSBROPARKEN 1 - 11, SILKEBORG****Anskaffelsessum**

|                                     |                   |                   |
|-------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Anskaffelsessum primo               | 53.637.009        | 53.586.159        |
| Årets tilgang                       | 0                 | 50.850            |
| Årets afgang                        | 0                 | 0                 |
| <b>Anskaffelsessum i alt ultimo</b> | <b>53.637.009</b> | <b>53.637.009</b> |

**EJD. LYSBROPARKEN 1-11, SLB. IALT ULTIMO**

|                   |                   |
|-------------------|-------------------|
| <b>53.637.009</b> | <b>53.637.009</b> |
|-------------------|-------------------|

**NOTE 8 LIKVIDE BEHOLDNINGER**

|                          |           |           |
|--------------------------|-----------|-----------|
| Danske Bank 478 81 21687 | 1.535.165 | 1.671.454 |
| Kassebeholdning          | 7.475     | 3.655     |

**LIKVIDE BEHOLDNINGER IALT ULTIMO**

|                  |                  |
|------------------|------------------|
| <b>1.542.640</b> | <b>1.675.109</b> |
|------------------|------------------|

**NOTE 9 PRIORITETSGÆLD**

|                                                        |            |            |
|--------------------------------------------------------|------------|------------|
| Realkredit Danmark, Obligationslån, pantebrevsrestgæld | 12.000.000 | 12.000.000 |
| Amortiseret kurstab og låneomkostninger                | -492.905   | -492.905   |
| <i>Årgang 2050, 0,5%, Fondskode DK0004613262</i>       |            |            |
| <i>Der er aftalt afdragsfrihed frem til 1/7 2030.</i>  |            |            |
| <i>Restløbetid udgør 25,5 år</i>                       |            |            |

|                                                    |            |            |
|----------------------------------------------------|------------|------------|
| Realkredit Danmark, Kontantlån, pantebrevsrestgæld | 32.447.443 | 33.605.020 |
| Amortiseret kurstab og låneomkostninger            | -50.164    | -51.954    |
| Kortfristet del af lånet (afdrag i 2025)           | -1.165.761 | -1.157.580 |
| <i>Årgang 2050, 0,5%, Fondskode DK0004613189</i>   |            |            |
| <i>Restløbetid udgør 25,5 år</i>                   |            |            |

**PRIORITETSGÆLD IALT ULTIMO**

|                   |                   |
|-------------------|-------------------|
| <b>42.738.613</b> | <b>43.902.581</b> |
|-------------------|-------------------|

|                                             | 2024          | 2023          |
|---------------------------------------------|---------------|---------------|
| <b><u>NOTE 10 SKYLDIGE OMKOSTNINGER</u></b> |               |               |
| Skyldig revision                            | 15.000        | 15.000        |
| Skyldige omkostninger                       | 17.168        | 27.897        |
| <b>SKYLDIGE OMKOSTNINGER IALT</b>           | <b>32.168</b> | <b>42.897</b> |

**NOTE 11 EVENTUALFORPLIGTELSE**

**Sikkerhedsstillelser**

Andelsboligforeningen har givet pant i grunde og bygninger til sikkerhed for realkreditgæld kr. 44.447.443. Pantet udgør kr. 49.596.000.

Andelsboligforeningen har givet pant i grunde og bygninger til sikkerhed for engagement med pengeinstitut. Pantet udgør kr. 200.000.

Den regnskabsmæssige værdi af de pantsatte aktiver udgør kr. 53.637.009.

**Bestyrelsesansvars- og besvigelsesforsikring**

Andelsboligforeningen har gennem ABF tegnet en bestyrelsesansvars- og besvigelsesforsikring.

For bestyrelsesansvar er forsikringssummen kr. 2.000.000 pr. skade eksklusiv omkostninger.

For foreningsansvar er forsikringssummen kr. 5.000.000 pr. skade inklusiv omkostninger.

For bøder ved overtrædelse af databeskyttelsesforordningen er forsikringssummen kr. 1.000.000 eksklusiv omkostninger.

For besvigelse er forsikringssummen kr. 500.000 pr. skade inklusiv omkostninger.

**NOTE 12 VALUARVURDERING INDHENTET FØR 1. JULI 2020**

Den fastsatte andelsværdi er fastsat på baggrund af en fastholdt vurdering, fastsat af en valuar den 2. december 2019 forud for den 1. juli 2020, og vurderingen er gyldig den 1. juli 2020.

**NOTE 13 BEREGNING AF ANDELSVÆRDI**

Bestyrelsen foreslår følgende værdiansættelse i henhold til andelsboligforeningslovens § 5, stk. 2 litra B (handelsværdi), samt vedtægternes § 14.

Andelskrone er beregnet på baggrund af den valuarvurdering indhentet inden 1. juli 2020 og som derfor kan anvendes til fastsættelse af andelskrone i en ubegrænset periode, indtil en ny vurdering eller anden opgørelsesmetode for andelskronen beslutes på en generalforsamling.

Foreningens fastholdte valuarvurdering er indhentet den 2. december 2019 af valuar Evald Lützen, valuarfirmaet Nordicals. Ejendommens kontante handelsværdi som udlejningsejendom udgør ifølge valuarrapporten 61 mio. kr. baseret på et forrentningskrav på 4,8 pct.

|                                                                    |            |
|--------------------------------------------------------------------|------------|
| Foreningens egenkapital før generalforsamlingens bestemte reserver | 10.516.473 |
|--------------------------------------------------------------------|------------|

**Regulering vedrørende ejendom**

|                                                           |             |           |
|-----------------------------------------------------------|-------------|-----------|
| Ejendom, regnskabsmæssig værdi.                           | -53.637.009 |           |
| Ejendom, fastholdt valuarvurdering før 1. juli 2020       | 61.200.000  |           |
| Efterfølgende forbedringer ej indeholdt i valuarvurdering | 50.850      | 7.613.841 |

**Regulering vedrørende gældsforpligtelse**

|                                                 |             |            |
|-------------------------------------------------|-------------|------------|
| Langfristet prioritetsgæld, jvf. årsregnskab    | 42.738.613  |            |
| Kortfristet prioritetsgæld, jvf. årsregnskab    | 1.165.761   |            |
| Kontantomregnet obligationsrestgæld             |             |            |
| - Realkredit Danmark, Obligationslån kurs 71,24 | -8.548.800  |            |
| - Realkredit Danmark, Kontantlån kurs 75,86     | -25.253.860 |            |
|                                                 |             | 10.101.714 |

|                                             |                   |
|---------------------------------------------|-------------------|
| <b>Formue til beregning af andelskronen</b> | <b>28.232.028</b> |
|---------------------------------------------|-------------------|

|                                                                             |               |
|-----------------------------------------------------------------------------|---------------|
| <b>Andelskronen udgør (i forhold til oprindelig indskud kr. 11.900.000)</b> | <b>2,3724</b> |
|-----------------------------------------------------------------------------|---------------|

|                                    |                |
|------------------------------------|----------------|
| <b>Andelsbevis max. værdi ialt</b> | <b>830.353</b> |
|------------------------------------|----------------|

Opgørelsen er excl. individuelle indretninger og inventar, individuelle tilvalg og aftalte fravalg i forbindelse med opførelsen.

**NOTE 14 NØGLEOPLYSNINGER**

|           |                                                                                                           | <b>Antal</b> | <b>BBR areal, m<sup>2</sup></b>   |
|-----------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|-----------------------------------|
| B1        | Andelsboliger                                                                                             | 34           | 5.009                             |
| B2        | Erhvervsandele                                                                                            | 0            | 0                                 |
| B3        | Boliglejemål                                                                                              | 0            | 0                                 |
| B4        | Erhvervslejemål                                                                                           | 0            | 0                                 |
| B5        | Øvrige lejemål (kældre, garager mv.)                                                                      | 0            | 0                                 |
| <b>B6</b> | <b>Ialt</b>                                                                                               | <b>34</b>    | <b>5.009</b>                      |
| C1        | Ved opgørelse af andelsværdien benyttes fordelingstallet: Det oprindelige indskud.                        |              |                                   |
| C2        | Ved opgørelse af boligafgiften benyttes fordelingstallet: Andet.                                          |              |                                   |
| C3        | Boligafgiftens størrelse fastsættes til enhver tid bindende for alle andelshavere af generalforsamlingen. |              |                                   |
|           |                                                                                                           |              | <b>År</b>                         |
| D1        | Foreningens stiftelsesår                                                                                  |              | 2003                              |
| D2        | Ejendommens opførelsesår                                                                                  |              | 2003                              |
|           |                                                                                                           |              | <b>Ja/Nej</b>                     |
| E1        | Den enkelte andelshaver hæfter for mere, end der er betalt for andelen                                    |              | Nej                               |
| F1        | Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien:                                                 |              | Valuarvurdering                   |
|           |                                                                                                           |              | <b>Ja/Nej</b>                     |
| F1a       | Er vurdering fastholdt pr. 1. juli 2020                                                                   |              | Ja                                |
|           |                                                                                                           | <b>Kr.</b>   | <b>Gns. kr. pr. m<sup>2</sup></b> |
| F2        | Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip                                                      | 61.250.850   | 12.228                            |
| F3        | Generalforsamlingsbestemte reserver                                                                       | 745.287      | 149                               |
|           |                                                                                                           |              | <b>%</b>                          |
| F4        | Reserver i procent af ejendomsværdi                                                                       |              | 1                                 |

|    |                                                                                                                                                               | <b>Ja/Nej</b> |
|----|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|
| G1 | Foreningen har modtaget offentligt tilskud, som skal tilbagebetales ved foreningens opløsning                                                                 | Nej           |
| G2 | Foreningens ejendom er pålagt tilskudsbestemmelser, jvf. lov om frigørelse for visse tilskudsbestemmelser mv. (lovbekendtgørelse nr. 978 af 19. oktober 2009) | Nej           |
| G3 | Der er tinglyst tilbagekøbsklausul (hjemfaldspligt) på foreningens ejendom                                                                                    | Nej           |

|    |                       | <b>Gns. kr. pr.<br/>andels-m<sup>2</sup> pr. år.</b> |
|----|-----------------------|------------------------------------------------------|
| H1 | Boligafgift           | 599                                                  |
| H2 | Erhvervslejeindtægter | 0                                                    |
| H3 | Boliglejeindtægter    | 0                                                    |

|   |                                                                              | <b>2022</b> | <b>2023</b> | <b>2024</b> |
|---|------------------------------------------------------------------------------|-------------|-------------|-------------|
| J | Årets overskud (før afdrag),<br>gns. kr. andels-m <sup>2</sup> (sidste 3 år) | 311         | 319         | 200         |

|    |                                   | <b>Gns. kr. pr.<br/>andels-m<sup>2</sup></b> |
|----|-----------------------------------|----------------------------------------------|
| K1 | Andelsværdi                       | 5.636                                        |
| K2 | Gæld fratrullet omsætningsaktiver | 8.460                                        |
| K3 | Teknisk andelsværdi               | 14.096                                       |

|   |                                                          | <b>Ja/Nej</b> |
|---|----------------------------------------------------------|---------------|
| L | Er der udarbejdet en plan for vedligeholdelse/renovering | Ja            |

|    |                                                                             | <b>2022</b> | <b>2023</b> | <b>2024</b> |
|----|-----------------------------------------------------------------------------|-------------|-------------|-------------|
| M1 | Vedligeholdelse, løbende, gns. kr. pr. m <sup>2</sup>                       | 9           | 2           | 18          |
| M2 | Vedligeholdelse, genopretning og<br>renovering, gns. kr. pr. m <sup>2</sup> | 0           | 6           | 107         |
| M3 | Vedligeholdelse, ialt kr. pr. m <sup>2</sup>                                | 9           | 8           | 125         |

|   |                                                                                  | <b>%</b> |
|---|----------------------------------------------------------------------------------|----------|
| P | Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi) | 18       |

|   |                                                      | <b>2022</b> | <b>2023</b> | <b>2024</b> |
|---|------------------------------------------------------|-------------|-------------|-------------|
| R | Årets afdrag pr. andels-m <sup>2</sup> (sidste 3 år) | 228         | 229         | 231         |

# 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."

## Preben Ulrik Egebæk Pedersen (CPR valideret)

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: ab3ea5f5-6f52-4210-9ce5-7016da0304af

IP: 85.242.xxx.xxx

2025-03-17 15:05:56 UTC



## Ib Baisgaard (CPR valideret)

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: f3fde56f-4559-4056-a0fa-314fc22a2333

IP: 194.239.xxx.xxx

2025-03-17 15:42:20 UTC



## Niels Otto Tornfeldt Sørensen (CPR valideret)

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: d5c1044d-3491-44c5-97fd-6ce4cbfa1369

IP: 80.197.xxx.xxx

2025-03-17 17:56:50 UTC



## Lars Bo Christensen (CPR valideret)

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: e996e99f-ff67-4447-8125-8a7af66663ac

IP: 2.106.xxx.xxx

2025-03-17 22:45:49 UTC



## Ole Sølvsten Holm (CPR valideret)

Bestyrelsesformand

Serienummer: a0e32c98-a4ed-494c-a4ae-c2cbc4719418

IP: 91.236.xxx.xxx

2025-03-18 18:36:42 UTC



## Kim Rune Christensen

BLICHER REVISION & RÅDGIVNING STATS-AUTORISERET

REVISIONSAKTIESELSKAB CVR: 78337818

Statsautoriseret revisor

Serienummer: 6383fb98-c0e5-4dd6-91f8-609f40d38eaa

IP: 92.246.xxx.xxx

2025-03-19 05:58:56 UTC



Dette dokument er underskrevet digitalt via **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 med brug af certifikat og tidsstempel fra en kvalificeret tillidstjenesteudbyder.

### 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 underskrivernes digitale underskrifter er vedhæftet dokumentet.

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