



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

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Havneholmen 29
DK-1561 København V
CVR-nr. 20 22 26 70

ANDELSBOLIGFORENINGEN SCT. PEDER

ÅRSRAPPORT

1. JANUAR - 31. DECEMBER 2024

Penneo dokumentnøgle: 2XPGT-D5QWO-D1WIM-SO47Y-14PID-3OKMW

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Foreningsoplysninger	
Foreningsoplysninger.....	3
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	4
Administratørerklæring.....	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning.....	5-6
Årsregnskab 1. januar - 31. december	
Anvendt regnskabspraksis.....	7-8
Resultatopgørelse.....	9
Balance.....	10-11
Egenkapitalopgørelse.....	12
Noter.....	13-20
Andelsværdiberegning.....	19-20

FORENINGSOPLYSNINGER

Foreningen	Andelsboligforeningen Sct. Peder Sct. Peders Kirkeplads 6 Farvergade 2 4700 Næstved Ejendomme: Matr.nr. 187 Næstved Bygrunde CVR-nr.: 31 39 04 19 Stiftet: 24. april 2008 Hjemsted: Næstved Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Bestyrelse	Benny Ivan Mandrup, formand Ellen Jacobsen Lene Sanne Mandrup Alice Susanne Mortensen
Administrator	Newsec Property Asset Management Denmark A/S Lyngby Hovedgade 4 2800 Kgs. Lyngby
Revision	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Havneholmen 29 1561 København V
Pengeinstitut	Nykredit Bank Kalvebod Brygge 1-3 1560 København

LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 for Andelsboligforeningen Sct. Peder.

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

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Næstved, den 7. marts 2025

Bestyrelse:

Benny Ivan Mandrup
Formand

Ellen Jacobsen

Lene Sanne Mandrup

Alice Susanne Mortensen

ADMINISTRATORERKLÆRING

Som administrator i Andelsboligforeningen Sct. Peder skal vi hermed erklære, at vi har forestået administrationen af foreningen for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024. Ud fra vores administration og føring af bogholderi for foreningen er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2024.

Kgs. Lyngby, den 7. marts 2025

Administrator:

Newsec Property Asset
Management Denmark A/S

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til andelshaverne i Andelsboligforeningen Sct. Peder

Konklusion

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

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

Grundlag for konklusion

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

Fremhævelse af forhold vedrørende revisionen

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

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

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

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

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af foreningens interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om foreningens evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at foreningen ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med ledelsen om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

København, den 7. marts 2025

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Jesper Buch
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne34089

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Sct. Peder for 2024 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse A med tilvalg af enkelte bestemmelser fra regnskabsklasse B og C, andelsboligloven samt foreningens vedtægter.

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

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

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

RESULTATOPGØRELSEN

Opstillingsform

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

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

Indtægter

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

Indtægter fra parkeringsleje og lignende indtægtsføres løbende. Disse indtægter er således ikke nødvendigvis fuldt ud periodiseret i resultatopgørelsen.

Omkostninger

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

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle indtægter og omkostninger omfatter renteindtægter og -omkostninger.

Finansielle omkostninger består af regnskabsårets renteomkostninger og bidrag vedrørende prioritetsgæld samt bankrenter. Herudover indregnes betalinger på indgået rentesikringsaftale (renteswap).

Likviditetsresultat

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

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Foreningens ejendom måles til kostpris med tillæg af værdien af foretagne forbedringer. Der afskrives ikke på ejendommen, bortset fra afskrivninger på eventuelt indlagte installationer mv., som må antages at have en forkortet levetid.

Værdiforringelse af anlægsaktiver

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

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

Tilgodehavender

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

Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Egenkapital

Under foreningens egenkapital indregnes medlemmers andelsindskud.

"Overført resultat" indeholder akkumuleret resultat fra tidligere år, samt den restandel af årets resultat, der ikke er disponeret til andre formål (fx reserve til vedligeholdelse). Endvidere indeholder posten ændringer i basisværdien af finansielle instrumenter (renteswap).

Gældsforpligtelser

Prioritetsgæld indregnes ved lånoptagelse til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Kurstab og låneomkostninger ved lånoptagelsen indregnes i resultatopgørelsen. I efterfølgende perioder måles prioritetsgælden til pantebrevsrestgæld.

Gæld i øvrigt måles til nominel værdi.

ØVRIGE NOTER

Nøgleoplysninger

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

De lovkrævede oplysninger, anført i note 16, er udarbejdet i overensstemmelse med bilag 1 til bekendtgørelsen og har til formål at give regnskabsbrugeren et bedre grundlag for at analysere foreningens økonomiske situation samt sammenligne foreningens økonomiske situation med andre foreningers økonomiske forhold. Nøgletallene i noten indgår som en del af "Nøgleoplysningsskema for andelsboligforeningen", som skal udleveres til købere af en andel i foreningen.

Herudover indeholder noten visse supplerende nøgletal, der informerer om foreningens økonomi.

Andelskroneopgørelse

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 17. Beregningen af andelskronens værdi foretages i overensstemmelse med § 5 stk. 2 i andelsboligloven samt foreningens vedtægter § 14.

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

RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

		<i>Er ikke underlagt revision</i>		
	Note	Regnskab 2024 kr.	Budget 2024 kr.	Regnskab 2023 kr.
Boligafgift.....		418.396	418.400	392.247
Lejeindtægter.....		2.700	2.700	3.600
INDTÆGTER.....		421.096	421.100	395.847
Forsikring og ejendomsskatter.....	1	-50.745	-54.500	-62.250
Forsyning.....	2	-68.177	-62.900	-57.186
Renholdelse.....	3	-14.698	-21.000	-16.242
Fælles drift.....	4	-13.361	-12.000	-10.780
Vedligeholdelse løbende.....	5	-465.248	-20.000	-38.945
Administrationsomkostninger.....	6	-59.220	-52.000	-80.428
OMKOSTNINGER.....		-671.449	-222.400	-265.831
RESULTAT FØR FINANSIELLE POSTER.....		-250.353	198.700	130.016
Andre finansielle indtægter.....	7	7.374	0	767
Andre finansielle omkostninger.....	8	-233.070	-170.000	-170.058
Finansielle poster.....		-225.696	-170.000	-169.291
ÅRETS RESULTAT.....		-476.049	28.700	-39.275
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING				
Overført restandel af årets resultat.....		-476.049	28.700	-39.275
DISPONERET I ALT.....		-476.049	28.700	-39.275
LIKVIDITETSRESULTAT				
Årets resultat.....		-476.049	28.700	-39.275
Betalte prioritetsafdrag.....		-15.559	-31.200	-32.948
LIKVIDITETSRESULTAT.....		-491.608	-2.500	-72.223

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2024 kr.	2023 kr.
Grunde og bygninger.....		3.419.201	3.419.201
Materielle anlægsaktiver.....	9	3.419.201	3.419.201
ANLÆGSAKTIVER.....		3.419.201	3.419.201
Tilgodehavende boligafgift og leje.....		47.380	628
Periodeafgrænsningsposter.....		14.301	13.552
Tilgodehavender.....		61.681	14.180
Likvide beholdninger.....		920.282	147.043
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		981.963	161.223
AKTIVER.....		4.401.164	3.580.424

BALANCE 31. DECEMBER

PASSIVER	Note	2024 kr.	2023 kr.
Andelsindskud.....		2.132.582	2.132.582
Overført resultat.....		-2.148.659	-1.673.935
EGENKAPITAL.....		-16.077	458.647
Prioritetsgæld.....	10	3.982.000	2.990.602
Renteswap.....	11	0	27.036
Langfristede gældsforpligtelser.....		3.982.000	3.017.638
Prioritetsgæld.....	10	0	31.433
Renteswap.....	11	0	18.024
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		405.143	27.589
Anden gæld.....	12	17.635	15.750
Varmeregnskab.....	13	12.463	11.343
Kortfristede gældsforpligtelser.....		435.241	104.139
GÆLDSFORPLIGTELSE.....		4.417.241	3.121.777
PASSIVER.....		4.401.164	3.580.424
 Bestyrelsesansvarforsikring	14		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	15		
Nøgleoplysninger	16		
Andelsværdiberegning	17		

EGENKAPITALOPGØRELSE 31. DECEMBER

EGENKAPITAL	2024 kr.	2023 kr.
Andelsindskud		
Primo.....	2.132.582	2.132.582
	2.132.582	2.132.582
Overført resultat mv.		
Primo.....	-1.673.935	-1.628.033
Ændring i dagsværdi rentesikring.....	1.325	-6.627
Rest af årets resultat.....	-476.049	-39.275
	-2.148.659	-1.673.935
EGENKAPITAL FØR ANDRE RESERVER.....	-16.077	458.647
EGENKAPITAL.....	-16.077	458.647

NOTER

	Regnskab 2024 kr.	<i>Er ikke underlagt revision</i> Budget 2024 kr.	Regnskab 2023 kr.	Note
Forsikring og ejendomsskatter				1
Ejendomsskat.....	30.043	33.000	43.135	
Bygningsforsikring.....	20.702	21.500	19.115	
	50.745	54.500	62.250	
Forsyning				2
Elforbrug, fællesarealer.....	3.258	4.800	4.171	
Vandudgift.....	36.963	30.000	26.646	
Renovation via skattebillet.....	26.080	26.100	24.613	
Anden containerordning.....	1.876	2.000	1.756	
	68.177	62.900	57.186	
Renholdelse				3
Snerydning, grus og saltning.....	4.704	5.000	4.704	
Pasning af grønne og befæstede arealer.....	9.781	15.000	11.538	
Rengøringsartikler.....	213	1.000	0	
	14.698	21.000	16.242	
Fælles drift				4
Ekstern viceværtsservice.....	13.361	12.000	10.780	
	13.361	12.000	10.780	
Vedligeholdelse løbende				5
Tag.....	0	0	9.000	
Bygning udvendig diverse.....	388.143	0	0	
Trapper og ramper.....	0	0	25.210	
Afløbsinstallationer og sanitet.....	62.130	0	1.307	
Varmeanlæg.....	600	0	3.428	
Selvrisiko, forsikringsskade.....	14.375	0	0	
Diverse vedl. til budgettering.....	0	20.000	0	
	465.248	20.000	38.945	

NOTER

	Er ikke underlagt revision			
	Regnskab 2024 kr.	Budget 2024 kr.	Regnskab 2023 kr.	Note
Administrationsomkostninger				6
Administration.....	24.006	24.000	23.335	
Anden administration.....	11.249	4.600	8.384	
Revision.....	16.673	16.200	22.625	
Konsulentbistand.....	0	0	19.800	
Kontingenter.....	2.722	2.700	2.662	
Møder.....	0	500	371	
Kontorartikler mv.....	0	500	0	
Telefon og porto.....	8	0	0	
Gebyrer, PBS, bank mv.....	4.562	3.500	3.251	
	59.220	52.000	80.428	
Andre finansielle indtægter				7
Renteindtægter bank.....	7.374	0	767	
	7.374	0	767	
Andre finansielle omkostninger				8
Prioritetsrenter.....	158.740	147.000	146.596	
Betaling vedrørende renteswap.....	11.365	23.000	23.462	
Kurstab og låneomkostninger.....	62.965	0	0	
	233.070	170.000	170.058	
Materielle anlægsaktiver				9
			Grunde og bygninger	
Kostpris 1. januar 2024.....			3.419.201	
Kostpris 31. december 2024.....			3.419.201	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2024.....			3.419.201	

NOTER

						Note
						10

Prioritetsgæld

	Restgæld primo	Afdrag i året	Renter og bidrag	Restgæld ultimo	Kursværdi ultimo
NYK 2.000.000 kr.....	1.991.398	0	54.570	0	0
NYK 3.982.000 Kr.....	0	0	76.129	3.982.000	4.128.395
NYK 1.453.000 kr.....	1.030.637	15.559	28.041	0	0
	3.022.035	15.559	158.740	3.982.000	4.128.395
				2024	2023
				kr.	kr.

Specifikation af prioritetsgæld i balancen:

Kort del af gæld (under 1 år).....	0	31.433
Lang del af gæld (mere end 1 år).....	3.982.000	2.990.602
	3.982.000	3.022.035

Informationer om indregnede lån

Obligationslånet fra Nykredit: Hovedstol 2.000.000 kr., er indfriet i indeværende år.

Obligationslånet fra Nykredit: Hovedstol 1.453.000 kr., er indfriet i indeværende år.

Rentetilpasningslånet F10 fra Nykredit: Hovedstol 3.982.000 kr., har en løbetid på 29 år og en aktuel rente på 3,2236%. Lånet rentetilpasses næste gang den 31. december 2033 og er afdragsfrit indtil den 11. september 2034.

	2024 kr.	2023 kr.
Renteswap		
Renteswap, Nykredit 4% renteloft.....	0	45.060
	0	45.060

Specifikation af renteswap i balancen:

Kort del af gæld (under 1 år), lineært fordelt.....	0	18.024
Lang del af gæld (mere end 1 år).....	0	27.036
	0	45.060

Informationer om renteswap

Foreningen har i året indfriet renteswapaftalen med Nykredit.

Anden gæld

Skyldig revision.....	16.200	15.750
Skyldig ejendomsservice.....	1.435	0
	17.635	15.750

NOTER

	2024 kr.	2023 kr.	Note
Varmeregnskab			13
Indbetalt aconto varme.....	54.563	51.803	
Afholdte varmeudgifter.....	-42.100	-40.460	
	12.463	11.343	
 Bestyrelsesansvarforsikring			14
I henhold til vedtægternes § 31, stk. 5, oplyses det, at ansvarsforsikringen har en dækning på 2.000.000 kr..			
 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser			15
Der er tinglyst ejerpantebrev nominelt 200.000 kr. til sikkerhed for Næstved Kommune.			
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 3.982 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2024 udgør 3.419 tkr.			

NOTER

Note

Nøgleoplysninger

16

1. GRUNDLÆGGENDE OPLYSNINGER OM ANDELSBOLIGFORENINGEN

		31-12-2024		31-12-2023	31-12-2022
		Antal	BBR Areal m ²	BBR Areal m ²	BBR Areal m ²
B1	Andelsboliger	6	573	573	573
B2	Erhvervsandele	1	73	73	73
B3	Boliglejemål	0	0	0	0
B4	Erhvervslejemål	0	0	0	0
B5	Øvrige lejemål, kældre, garager mv.	0	0	0	0
B6	I alt	7	646	646	646

	Sæt kryds	Boligernes areal (BBR)	Boligernes areal (anden kilde)	Det oprindelige indskud	Andet
C1	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelsen af andelsværdien?				☒
C2	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelsen af boligafgiften?	☒			
C3	Hvis andet, beskrives fordelingsnøglen her: Fordelingstal				

D1	Foreningens stiftelsesår	1999
D2	Ejendommens opførelsesår	1911

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

	Sæt kryds	Anskaffelsesprisen	Valuarvurdering	Offentlig vurdering	Indekseret offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip ved beregning af andelsværdien		☒		
	Sæt kryds	Ja		Nej	
F1a	Er vurderingen fastholdt fra før 1. juli 2020?			☒	
		kr.		Gns. kr. pr. m ²	
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	8.500.000		13.158	
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	0		0	
		%			
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	0			

NOTER

Note

Nøgleoplysninger (fortsat)

16

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

2. ANDELSBOLIGFORENINGENS DRIFT, HERUNDER UDLEJNINGSVIRKSOMHED

	Gns. kr. pr. andels-m ² pr. år
H1 Boligaftgift	648
H2 Erhvervslejeindtægter	0
H3 Boliglejeindtægter	0

	2022 kr. pr. m ²	2023 kr. pr. m ²	2024 kr. pr. m ²
J Årets resultat pr. andels-m ² (sidste 3 år)	180	-61	-737

	Gns. kr. pr. andels-m ²
K1 Andelsværdi	7.614
K2 Gæld - omsætningsaktiver	5.318
K3 Teknisk andelsværdi	12.932

3. BYGGETEKNIK OG VEDLIGEHOLDELSE

	2022 kr. pr. m ²	2023 kr. pr. m ²	2024 kr. pr. m ²
M1 Vedligeholdelse, løbende	28	60	720
M2 Vedligeholdelse, genopretning og renovering	0	0	0
M3 Vedligeholdelse i alt	28	60	720

4. FINANSIELLE FORHOLD

P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	-29 %
	Alternativ friværdi	41 %

	2022 kr. pr. m ²	2023 kr. pr. m ²	2024 kr. pr. m ²
R Årets afdrag pr. andels-m ² (sidste 3 år)	75	51	24

NOTER

Note

17

Andelsværdiberegning

I henhold til andelsboligloven § 5, stk. 2 skal vi oplyse, at foreningens formue på grundlag af de bogførte værdier udgør kr. -16.077.

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

1. Anskaffelsesprisen (jf. note 9).....	3.419.201
2. Handelsværdi som udlejningsejendom.....	8.500.000
3. Offentlig ejendomsvurdering.....	4.100.000
4. Indexeret offentlig ejendomsvurdering.....	5.006.008

Ejendommen blev den 4. marts 2025 vurderet af ejendomsmægler og valuarfirmaet NEWSEC ADVISORY A/S til en kontant handelspris på kr. 8.500.000 pr. 31. december 2024.

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

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

Bogført egenkapital 31. december 2024.....	-16.077
Handelsværdi som udlejningsejendom.....	8.500.000
- Bogført værdi af ejendom.....	<u>3.419.201</u>
	5.080.799
Bogført værdi prioritetsgæld.....	3.982.000
- Kursværdi prioritetsgæld.....	<u>4.128.395</u>
	-146.395
Foreningens formue pr. 31. december 2024.....	4.918.327

Hver andelshaver kan herefter i henhold til vedtægterne opgøre sin andel af foreningens formue (andelskronen) ved at indsætte fordelingstal i følgende brøk:

$$\frac{4.918.327}{100,30} \times \text{fordelingstal}$$

Bestyrelsen indstiller, at andel af foreningens formue opgøres ved at gange fordelingstallet ifølge vedtægterne med 49.036,1615, svarende til 7.613,51 kr. pr. m².

Ovenstående beregning af andelenes værdi er baseret på foreningens samlede fordelingstal, hvilket ikke er i overensstemmelse med foreningens vedtægter. I henhold til foreningens vedtægter har andelshaverne andel i foreningens formue i forhold til deres indskud. Det er bestyrelsens opfattelse, at beregningen er i overensstemmelse med foreningens praksis samt vedtaget på generalforsamlingen den 30. april 2015.

NOTER

Note

Andelsværdiberegning (fortsat)

17

Fordelingen af andelsværdien på typer af andele:

	Fordelingstal	Andelsværdi andel (kr.)
Sct. Peder Kirkeplads 6, kælder.....	11,30	554.109
Sct. Peder Kirkeplads 6, stuen.....	15,50	760.061
Sct. Peder Kirkeplads 6, 1. sal.....	20,50	1.005.241
Sct. Peder Kirkeplads 6, 2. sal.....	18,50	907.169
Farvergade 2, stuen.....	15,50	760.061
Farvergade 2, 1. sal.....	11,20	549.205
Farvergade 2, 2. sal.....	7,80	382.482
	100	4.918.327

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.”

Ellen Rigmor Jacobsen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: e2b2055d-98b7-496e-a457-bbda27999dc2

IP: 86.52.xxx.xxx

2025-03-07 21:23:45 UTC



Benny Ivan Mandrup

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: e2d0168f-64a1-4a4f-bebe-9d843553f5c

IP: 37.96.xxx.xxx

2025-03-08 10:51:31 UTC



Sanne Mandrup

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 7ffe3ae7-de2d-49b5-8474-b7d77a1c741c

IP: 86.52.xxx.xxx

2025-03-09 16:14:37 UTC



Trine Hedeager Petersen

Newsec Property Asset Management Denmark A/S CVR: 25326296

Administrator

Serienummer: 15a6d676-af72-44e5-badd-3f8aed5ecc16

IP: 87.63.xxx.xxx

2025-03-10 17:12:08 UTC



Alice Susanne Mortensen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 127e7c1e-c8eb-440a-a14c-b0c50e4b63c1

IP: 212.237.xxx.xxx

2025-03-11 12:04:50 UTC



Jesper Norlander Buch

BDO STATSATORISERET REVISIONSAKTIESELSKAB CVR: 20222670

Statsautoriseret revisor

Serienummer: c14d3c0d-5c33-4a7a-9dfc-c4226eb30632

IP: 77.243.xxx.xxx

2025-03-11 12:14:08 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 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