

**Andelsboligforeningen
Vildrose 1**

Årsrapport for 2024
(17. regnskabsår)

Budget for 2025

Administrator:

Sjeldani Boligadministration
P. Knudsens Gade 1
2450 København SV
Telefon 3324 2111

Foreningsoplysninger

Andelsboligforening

Andelsboligforeningen Vildrose 1
Thomas Koppels Allé 14 A - F, 18 A - F, 20 A - F, 22 A - D og 26 A - D
2450 København SV

CVR nr. 30 96 90 06
Matr. nr.: 547 Kongens Enghave
Hjemsted: København
Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Andelshavere: 26 beboelsesandele

Bestyrelse

Jan Boyesen (formand)
Pernille Grünberger
Hasse Holst
Morten Tandrup
Jacob Honig

Administrator

Sjeldani Boligadministration
P. Knudsens Gade 1
2450 København SV
Telefon 3324 2111

Revision

Redmark
Godkendt Revisionspartnerselskab
Dirch Passers Allé 76
2000 Frederiksberg
Telefon 39 16 36 36

Bestyrelses- og administratorpåtegning

Bestyrelsens påtegning:

Undertegnede har aflagt årsrapport for Andelsboligforeningen Vildrose 1.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, andelsboliglovens § 5, stk. 12, og § 6, stk. 2 og 8, 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.

Samtlige aktiver, der tilhører foreningen, er indregnet i balancen og forsvarligt værdiansat. Foreningens aktiver er ikke pantsat eller behæftet med ejendomsforbehold udover de i årsrapporten anførte, og der påhviler ikke foreningen eventualforpligtelser, som ikke fremgår af årsrapporten.

Der er ikke indtil underskriftstidspunktet konstateret besvigelser eller formodning om besvigelser mod foreningen. Der er ligeledes ikke i perioden fra regnskabsårets udløb indtil dato indtruffet ekstraordinære forhold eller opstået tab eller tabsrisici af væsentlig betydning for bedømmelsen af foreningens indtjening eller finansielle stilling.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 7. april 2025

Dette dokument underskrives digitalt

Administrators påtegning:

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

København, den 7. april 2025

Dette dokument underskrives digitalt

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til andelshaverne i Andelsboligforeningen Vildrose 1

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Vildrose 1 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 foreningens 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 revisoreres 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 som sammenligningstal i resultatopgørelsen medtaget generalforsamlingsgodkendt budget. Budget i resultatopgørelsen og budget på side 20 har, som det også fremgår af regnskabet, ikke været underlagt revision.

Bestyrelsens ansvar for årsregnskabet

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

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er bestyrelsen 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 bestyrelsen 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 regnskabsbrugere træffer på grundlag af årsregnskabet.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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 bestyrelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som bestyrelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om bestyrelsens 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 bestyrelsen 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. april 2025
Redmark
Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr.: 29 44 27 89

Jørn Munch
statsautoriseret revisor
MNE-nr.: 30156

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Vildrose 1 er aflagt i overensstemmelse med bestemmelserne i årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, andelsboliglovens § 5, stk. 12, § 6, stk. 2 og 8, samt foreningens vedtægter.

Formålet er at give de, efter bekendtgørelse nr. 1392 af 14. juni 2021, jf. andelsboligforeningslovens § 6, stk. 2, krævede nøgleoplysninger og at give oplysning om andelenes værdi, jf. lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber (andelsboligforeningsloven), § 6, stk. 8.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

Om den anvendte regnskabspraksis kan i øvrigt oplyses følgende:

RESULTATOPGØRELSEN:

Indtægter:

Boligafgift og lejeindtægt vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Øvrige indtægter, der tidsmæssigt vedrører regnskabsåret, indtægtsføres i resultatopgørelsen.

Omkostninger:

Omkostninger vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Forslag til resultatdisponering:

Under resultatdisponering indgår bestyrelsens forslag til disponering af regnskabsperiodens resultat, herunder eventuelle forslag om overførsel til "Andre reserver", f.eks. reservation af beløb til dækning af fremtidige vedligeholdelsesomkostninger på foreningens ejendom.

BALANCEN:

Materielle anlægsaktiver:

Foreningens ejendom (grund og bygning) indregnes på anskaffelsestidspunktet og værdiansættes ved første indregning til kostpris.

Ved efterfølgende målinger værdiansættes foreningens ejendom til dagsværdien på balancedagen. Opskrivninger i forhold til seneste indregning føres direkte på foreningens egenkapital.

Opskrivninger tilbageføres i det omfang, dagsværdien falder. I tilfælde hvor dagsværdien er lavere end den historiske kostpris, nedskrives ejendommen til denne lavere værdi.

Der afskrives ikke på ejendommen.

Tilgodehavender:

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

Periodeafgrænsningsposter:

Periodeafgrænsningsposter er indregnet i balancen og omfatter afholdte indtægter og omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Anvendt regnskabspraksis

Egenkapital:

Under foreningens egenkapital indregnes medlemmers andelsindskud.

Der føres en separat konto for opskrivning af foreningens ejendom til dagsværdi.

”Overført resultat m.v.” indeholder akkumuleret resultat, tillægsværdi ved nyudstedelse af andele samt resterende overførsel af årets resultat.

Under reserver indregnes beløb reserveret til fremtidig vedligeholdelse samt reservation til imødegåelse af værdiforringelse af foreningens ejendom, kursreguleringer m.v. i overensstemmelse med generalforsamlingsbeslutning. De reserverede beløb indgår ikke i beregningen af andelsværdien.

Prioritetsgæld:

Prioritetsgæld indregnes ved låneoptagelsen til kontant restgæld.

Ved efterfølgende målinger værdiansættes prioritetsgælden til kursværdi. Ændringer i kursregulering føres direkte på foreningens egenkapital.

Øvrige gældsforpligtelser:

Øvrige gældsforpligtelser indregnes til nominal værdi.

ØVRIGE NOTER:

Andelsværdi:

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 7. Andelsværdien opgøres i henhold til andelsboligforeningsloven samt vedtægternes § 6 stk. 1.

Vedtægterne bestemmer desuden i § 14 stk. 1, litra a, at selvom der lovligt kan vedtages en højere andelsværdi, er det den på generalforsamlingen vedtagne andelsværdi, der er gældende.

Nøgleoplysninger:

De i note 8 anførte nøgleoplysninger har til formål at leve op til de krav, der følger af § 3 i bekendtgørelse nr. 1392 af 14. juni 2021 fra Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter om oplysningspligt ved salg af andelsboliger.

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

Resultatopgørelse for perioden

1. januar - 31. december

Note	2024 Regnskab	2024 Budget (ej revideret)	2023 Regnskab
INDTÆGTER:			
	4.011.660	4.012.000	4.011.660
	0	0	15.000
	170.498	120.000	43.199
	0	0	2.266
	0	0	10.817.025
	4.182.158	4.132.000	14.889.150
OMKOSTNINGER:			
	2.103.827	2.113.000	1.455.372
	366.668	367.000	642.590
	105.238	111.000	107.286
	44.927	52.000	48.769
	84.558	80.000	82.296
1	205.710	1.024.600	71.622
	0	0	201.175
	41.804	44.000	40.586
	19.000	19.000	17.000
	0	250.000	39.600
2	137.865	50.000	238.111
	6.097	5.900	5.837
	8.701	8.000	8.045
	8.754	7.500	5.908
	3.133.149	4.132.000	2.964.197
	1.049.009	0	11.924.953
Resultatdisponering:			
	0	0	582.825
	1.049.009	0	11.342.128
	1.049.009	0	11.924.953

Balance pr. 31. december

		Aktiver	
<u>Note</u>		2024 kr.	2023 kr.
3	Ejendommens værdi	107.000.000	105.400.000
	Anlægsaktiver i alt	107.000.000	105.400.000
	Forudbetalt forsikring	0	41.576
	Forudbetalt grundejerforeningsbidrag	7.687	0
	Forudbetalt ABF kontingent	4.719	4.524
	Tilgodehavender	12.406	46.100
	Nordea Bank, driftskonto	1.940.358	1.916.963
	Nordea Bank, aftaleindskud	6.000.000	5.000.000
	Mellemregning med administrator	0	21.700
	Likvide beholdninger	7.940.358	6.938.663
	Omsætningsaktiver i alt	7.952.764	6.984.763
	Aktiver i alt	114.952.764	112.384.763

Balance pr. 31. december

		Passiver	
<u>Note</u>		2024 kr.	2023 kr.
	Egenkapital før reserver	<u>50.529.259</u>	<u>40.929.259</u>
	Reserver:		
	Reserve til renovering af tag	12.000.000	0
	Reserve til værdiregulering	<u>4.817.052</u>	<u>24.458.031</u>
	Reserver i alt	<u>16.817.052</u>	<u>24.458.031</u>
	Egenkapital inkl. reserver	<u>67.346.311</u>	<u>65.387.290</u>
4	Prioritetsgæld	<u>47.510.093</u>	<u>46.820.105</u>
	Langfristede gældsforpligtelser	<u>47.510.093</u>	<u>46.820.105</u>
4	Prioritetsgæld	0	0
	Forudbetalt boligafgift m.v.	0	27.421
5	Skyldig omkostninger	<u>96.360</u>	<u>149.947</u>
	Kortfristede gældsforpligtelser	<u>96.360</u>	<u>177.368</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>47.606.453</u>	<u>46.997.473</u>
	Passiver i alt	<u><u>114.952.764</u></u>	<u><u>112.384.763</u></u>
6	Sikkerhedsstillelse og panthæftelse		
7	Beregning af andelsværdi		
8	Nøgleoplysninger		

Egenkapitalopgørelse pr. 31. december

	2024 kr.	2023 kr.
Andelsindskud	<u>16.138.945</u>	<u>16.138.945</u>
	<u>16.138.945</u>	<u>16.138.945</u>
Ejendommens opskrivningsfond:		
Saldo 1. januar	21.022.289	15.822.289
Årets regulering til dagsværdi	<u>1.600.000</u>	<u>5.200.000</u>
	<u>22.622.289</u>	<u>21.022.289</u>
Almindelig reservefond:		
Saldo 1. januar	8.032.129	7.449.304
Årets afdrag prioritetsgæld	<u>0</u>	<u>582.825</u>
	<u>8.032.129</u>	<u>8.032.129</u>
Kursreguleringsfond, prioritetsgæld:		
Saldo 1. januar	7.681.895	19.408.745
Årets kursregulering	<u>-689.988</u>	<u>-11.726.850</u>
	<u>6.991.907</u>	<u>7.681.895</u>
Overført resultat m.v.:		
Saldo 1. januar	-11.945.999	-26.640.592
Overført resultat	1.049.009	11.342.128
Regulering af reserve til renovering af tag	-12.000.000	0
Regulering af reserve til værdiregulering	<u>19.640.979</u>	<u>3.352.465</u>
	<u>-3.256.011</u>	<u>-11.945.999</u>
Egenkapital før reserver	<u><u>50.529.259</u></u>	<u><u>40.929.259</u></u>

Noter

	2024 kr.	2023 kr.
Note 1 - Reparation og vedligeholdelse:		
Materialer, værktøj og småanskaffelser	0	13.293
Murer, fuger ved riste	0	16.088
Snedker og tømrer, køb af brædder	16.250	5.294
Ventilation, service	53.610	0
VVS, montering af vandalarmer	135.850	36.947
	<u>205.710</u>	<u>71.622</u>
Note 2 - Andre honorarer:		
Bunch Bygningsfysik vedr. tagkonstruktion	0	87.906
Force Technology, støj	0	26.517
360 Brandrådgivning, brandteknisk rådgivning	39.600	0
Gaihede, solceller	0	36.875
North, abonnement	5.000	46.938
Dahl advokater, juridisk rådgivning	51.250	0
Scheel & Co., valuarvurdering	27.250	27.250
Sjeldani, øvrige administrationsomkostninger	14.765	12.625
	<u>137.865</u>	<u>238.111</u>
		kr.
Note 3 - Ejendommens værdi:		
Kostpris:		
Anskaffelsessum inkl. forbedringer		<u>84.377.711</u>
Opskrivninger til dagsværdi:		
Saldo 1. januar 2024		21.022.289
Årets regulering til dagsværdi		<u>1.600.000</u>
		<u>22.622.289</u>
Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december 2024		<u>107.000.000</u>
Seneste offentlige vurdering pr. 1. oktober 2021		<u>59.000.000</u>

Noter

Ejendommen er i balancen optaget til valuarvurdering, foretaget den 6. februar 2025 af Civiløkonom, HD, ejendomsmægler og Diplomvaluar Mikkel Scheel og Cand.merc.jur. Og Diplomvaluar Henrik Larsen, Scheel & Co. ApS, Grønningen 19, 1270 København Ø.

Valuaren har beregnet værdien efter en DCF model over 15 år, med et exitafkast på 3,95%. I beregningsmodellen er lejeindtægt baseret på maksimal lovlig leje der kan forventes opkrævet. Driftsudgifter er baseret på kendte og aktuelle tal m.v.

Valuaren har anført følsomhedsanalyser som viser at såfremt exitafkastet var henholdsvis 0,50% - point højere eller lavere ville ejendomsværdien istedet beregnes til henholdsvis ca. kr. 95.000.000 eller 122.500.000.

Såfremt foreningen vedtager en andelsværdi baseret på denne valuarvurdering mistes retten til at anvende den fastholdte valuarvurdering beskrevet herunder.

I andelsværdiberegningen er ejendommen reguleret til fastholdt valuarvurdering på kr. 91.100.000, foretaget den 27. januar 2020 af Civiløkonom, HD, ejendomsmægler og Diplomvaluar Mikkel Scheel og Cand.polit Niels Bollerup Andersen, Scheel & Co. ApS, Hammerensgade 1, 1267 København K.

Valuarvurderingen er fastholdt i andelsværdiberegningen jfr. andelsboligloven §5 stk. 3 og kan fastholdes i en ubegrænset periode, dog kun indtil foreningen den 1. juli 2020 eller senere vælger at anvende en ny vurdering som grundlag for fastsættelse af andelsværdier.

Note 4 - Prioritetsgæld:

	Restgæld 1/1 2024	Afdrag	Restgæld 31/12 2024	Kursværdi 31/12 2024
a)	20.437.000	0	20.437.000	13.445.093
b)	34.065.000	0	34.065.000	34.065.000
	<u>54.502.000</u>	<u>0</u>	54.502.000	47.510.093
Kort del af gæld (næste års afdrag)			<u>0</u>	<u>0</u>
			<u>54.502.000</u>	<u>47.510.093</u>

a) Jyske Realkredit, stående obligationslån, 1,00%, forfalder til fuld indfrielse 1/4 2051

b) Jyske Realkredit, stående obligationslån, 5,00%, forfalder til fuld indfrielse 1/7 2053

	2024 kr.	2023 kr.
Note 5 - Skyldig omkostninger:		
BLC ventilation ApS	53.610	0
Bunch Bygningsfysik	0	87.906
Dahl advokatoer	23.750	0
Gjensidige	0	45.041
Revision og regnskabsudarbejdelse	<u>19.000</u>	<u>17.000</u>
	<u>96.360</u>	<u>149.947</u>

Noter

Note 6 - Sikkerhedsstillelse og panthæftelse:

Udover sædvanlig pant for prioritetsgælden er der tinglyst 3 afgiftspantebreve på i alt kr. 15.370.000.

Ejendommens bogførte værdi er kr. 107.000.000.

Ifølge Vedtægternes § 5 stk. 1 og 2, hæfter andelshaverne kun med deres indskud, medmindre kreditor har taget forbehold herom. Kreditor har ikke taget forbehold herom.

Note 7 - Beregning af andelsværdi:

Opgjort i henhold til § 5 stk. 3 i lov om andelsboligforeninger samt vedtægternes § 6 stk. 1.

		kr.
Egenkapital inkl. reserver ifølge balancen		67.346.311
Reserve til reovering af tag		-12.000.000
Reserve til værdiregulering		-4.817.052
Regulering af ejendomsværdi:		
Fastholdt valuarvurdering jfr. §5 stk. 3	91.100.000	
Ejendomsværdi ifølge balancen	-107.000.000	-15.900.000
Andelsværdi i henhold til § 5 stk. 3 til fordeling		34.629.259
Andelsindskud		16.138.945
Andelskronens værdi	34.629.259	=
	16.138.945	2,145695

Andelskronens værdi, opgjort i henhold til § 5 stk. 3, blev på seneste ordinære generalforsamling vedtaget til 1,650000.

Bestyrelsen foreslår, at andelskronens værdi gældende indtil næste ordinære generalforsamling, fastsættes til 2,145695.

Andelskronens værdi, opgjort i henhold til § 5 stk. 3, kan maksimalt, inkl. frie reserver (reserve til værdiregulering), fastsættes til 2,444169.

Noter

Andelenes værdi ved en andelskrone på 2,145695:

Bolignr. og adresse:	Areal jfr. BBR	Andels- indskud	Andelsværdi senest vedtaget	Andelsværdi til vedtagelse
01 - Thomas Koppels Allé 22 D	121	607.024	1.001.590	1.302.489
02 - Thomas Koppels Allé 22 C	127	629.319	1.038.376	1.350.327
03 - Thomas Koppels Allé 22 B	121	603.043	995.021	1.293.947
04 - Thomas Koppels Allé 22 A	127	633.300	1.044.945	1.358.869
05 - Thomas Koppels Allé 20 F	121	616.977	1.018.012	1.323.845
06 - Thomas Koppels Allé 20 E	131	658.779	1.086.985	1.413.539
07 - Thomas Koppels Allé 20 D	121	612.996	1.011.443	1.315.303
08 - Thomas Koppels Allé 20 C	127	639.272	1.054.799	1.371.683
09 - Thomas Koppels Allé 20 B	121	612.996	1.011.443	1.315.303
10 - Thomas Koppels Allé 20 A	127	643.253	1.061.367	1.380.225
11 - Thomas Koppels Allé 18 A	121	612.001	1.009.802	1.313.168
12 - Thomas Koppels Allé 18 B	127	634.295	1.046.587	1.361.004
13 - Thomas Koppels Allé 18 C	121	608.020	1.003.233	1.304.626
14 - Thomas Koppels Allé 18 D	131	653.803	1.078.775	1.402.862
15 - Thomas Koppels Allé 18 E	121	608.020	1.003.233	1.304.626
16 - Thomas Koppels Allé 18 F	127	638.276	1.053.155	1.369.546
17 - Thomas Koppels Allé 26 D	127	623.347	1.028.523	1.337.513
18 - Thomas Koppels Allé 26 C	121	593.090	978.598	1.272.590
19 - Thomas Koppels Allé 26 B	127	619.366	1.021.954	1.328.971
20 - Thomas Koppels Allé 26 A	121	597.071	985.167	1.281.132
21 - Thomas Koppels Allé 14 F	121	602.048	993.379	1.291.812
22 - Thomas Koppels Allé 14 E	127	624.342	1.030.164	1.339.648
23 - Thomas Koppels Allé 14 D	121	598.067	986.811	1.283.270
24 - Thomas Koppels Allé 14 C	131	643.850	1.062.352	1.381.506
25 - Thomas Koppels Allé 14 B	121	598.067	986.811	1.283.270
26 - Thomas Koppels Allé 14 A	127	628.323	1.036.733	1.348.190
	<u>3.236</u>	<u>16.138.945</u>	<u>26.629.259</u>	<u>34.629.259</u>

Note 8 - Nøgleoplysninger

		31.12.24		31.12.23 *	31.12.22 *
		Antal	BBR Areal m ²	BBR Areal m ²	BBR Areal m ²
B1	Andelsboliger	26	3.236	3.236	3.236
B2	Erhvervsandele	0	0	0	0
B3	Boliglejemål	0	0	0	0
B4	Erhvervslejemål	0	0	0	0
B5	Øvrige lejemål (kældre, garager m.v.)	0	0	0	0
B6	I alt	26	3.236	3.236	3.236

* Sammenligningstallene er ikke krævet i bekendtgørelsen.

	Sæt kryds	Areal (BBR)	Areal (anden kilde)	Det oprin- delige indskud	Andet
C1	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af andelsværdien?			X	
C2	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af boligafgiften?			X	
C3	<i>Hvis andet, beskrives fordelingsnøglen her:</i> Ikke relevant				

	År
D1	Foreningens stiftelsesår
D2	Ejendommens opførelsesår

	Sæt kryds	Ja	Nej
E1	Hæfter andelshaverne for mere end deres indskud?		X
E2	<i>Hvis ja, beskriv hvilken hæftelse der er i foreningen:</i> Ikke relevant		

	Sæt kryds	Anskaffel- sesprisen	Valuar- vurdering	Offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip ved beregning af andelsværdien		X	

	Sæt kryds	Ja	Nej
F1a	Er vurderingen fastholdt fra før 1. juli 2020?	X	

		kr.	Gns. kr. pr. m ²
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	91.100.000	28.152
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	16.817.052	5.197

Note 8 - Nøgleoplysninger

		%
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	18

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

		Gns. kr. pr. andels-m ² pr. år
H1	Boligafgift	1.240
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 de sidste tre år	271	3.685	324

		Gns. kr. pr. andels-m ²
K1	Andelsværdi	10.701
K2	Gæld ÷ omsætningsaktiver	12.254
K3	Teknisk andelsværdi	22.955

		2022 kr. pr. m ²	2023 kr. pr. m ²	2024 kr. pr. m ²
M1	Vedligeholdelse, løbende	43	22	64
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	372	62	0
M3	Vedligeholdelse i alt	415	84	64

		%
P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	56

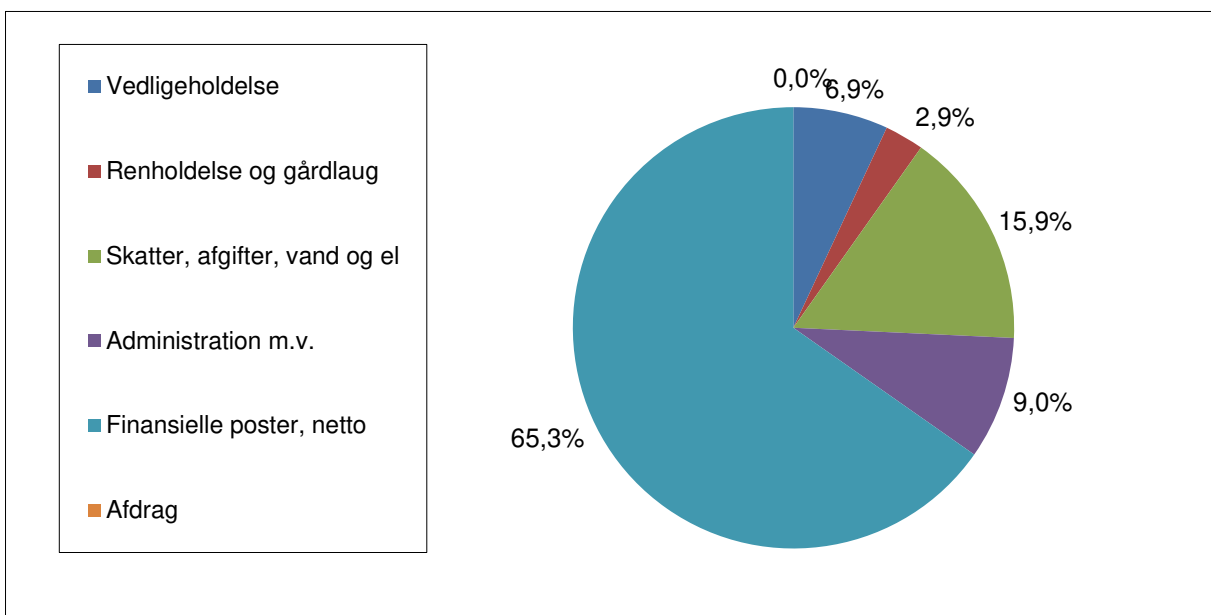
		2022 kr. pr. m ²	2023 kr. pr. m ²	2024 kr. pr. m ²
R	Årets afdrag pr. andels-m ² de sidste tre år	360	180	0

Note 8 - Nøgleoplysninger

Supplerende nøgletal i øvrigt

Udover de lovkrævede nøgleoplysninger ovenfor er der beregnet følgende nøgletal pr. statusdagen, der medvirker til at skabe det fornødne overblik over foreningens økonomiske forhold:

	kr. pr. m ² andel	kr. pr. m ² total
Offentlig ejendomsvurdering	18.232	18.232
Valuarvurdering	33.066	33.066
Anskaffelsessum (kostpris)	26.075	26.075
Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver	12.254	12.254
Foreslået andelsværdi	10.701	10.701
Reserver uden for andelsværdi	5.197	5.197
		kr. pr. m ²
Boligafgift i gennemsnit pr. andels-m ²		1.240
Boliglejeindtægt pr. udlejede bolig-m ²		0
Erhvervslejeindtægt pr. udlejede erhvervs-m ²		0
		%
Boligafgift i pct. af samlede ejendomsindtægter		100
Omkostninger m.v. i pct. af (omkostninger + afdrag - finansielle indtægter):		
Vedligeholdelse		6,9
Renholdelse og gårdlaug		2,9
Skatter, afgifter, vand og el		15,9
Administration m.v.		9,0
Finansielle poster, netto		65,3
Afdrag		0,0
		<u>100,0</u>



Andelsboligforeningen Vildrose 1

Bilag 4 til årsrapporten for 2024

CENTRALE ØKONOMISKE NØGLEOPLYSNINGER TIL BRUG FOR GENERALFORSAMLINGEN

Ejendommens vurderingsprincip og værdi

	Sæt kryds	Anskaffelsesprisen	Valuarvurdering	Offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip ved beregning af andelsværdien		X	

	Sæt kryds	Ja	Nej
F1a	Er vurderingen fastholdt fra før 1. juli 2020?	X	

		kr.	Gns. kr. pr. m ²
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	91.100.000	28.152
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	16.817.052	5.197

Boligafgift

		Gns. kr. pr. andels-m ² pr. år
H1	Boligafgift	1.240

Teknisk andelsværdi

		Gns. kr. pr. andels-m ²
K1	Andelsværdi	10.701
K2	Gæld ÷ omsætningsaktiver	12.254
K3	Teknisk andelsværdi	22.955

Vedligeholdelse

		Ja	Nej
L1	Er der udarbejdet en plan for vedligeholdelse/renovering	X	

Friværdi

		%
P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	56

Budget for 2025

	Regnskab 2024	Budget 2025 (ej revideret)
INDTÆGTER:		
Boligafgift	4.011.660	4.012.000
Bankrenter	170.498	175.000
Indtægter i alt	4.182.158	4.187.000
OMKOSTNINGER:		
Prioritetsrenter	2.103.827	2.153.317
Grundskyld	366.668	367.000
Dagrenovation	105.238	112.000
Forsikringer	44.927	47.000
Grundejerforeningsbidrag	84.558	85.700
Reparation og vedligeholdelse	205.710	1.055.900
Administrationshonorar	41.804	44.000
Revision og regnskabsudarbejdelse	19.000	20.000
Rådgivning vedr. likvidering af forening	0	250.000
Andre honorarer	137.865	200.000
ABF kontingent	6.097	6.100
Kontorhold, porto og gebyrer	8.701	8.000
Møde- og foreningsomkostninger	8.754	10.000
Omkostninger i alt	3.133.149	4.359.017
Årets resultat	1.049.009	-172.017
Resultatdisponering:		
Afdrag på prioritetsgæld	0	0
Overført resultat	1.049.009	-172.017
Disponeret i alt	1.049.009	-172.017

Budgetforudsætninger:

Der er ikke indregnet stigning i boligafgiften.

Hvor udgifterne ikke er kendte, er der regnet med en forventet stigning på 1,5%.

I ovenstående budget er der ikke taget højde for eventuelle større vedligeholdelsesarbejder eller eventuel efterfinansiering, udover hvad der var kendt ved regnskabsafslutning pr. 31. december 2024.

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.”

Morten Tandrup

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: e42bcefa-42da-4a81-9cfc-304eb20cc26d

IP: 80.196.xxx.xxx

2025-04-25 09:53:56 UTC



Hasse Holst

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: efdc480c-b65a-4302-bd62-4b7a4f267f8f

IP: 77.215.xxx.xxx

2025-04-25 14:36:49 UTC



Pernille Grünberger

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: c00f03f7-8b26-4ae4-a561-911a913e3b5f

IP: 79.142.xxx.xxx

2025-04-26 05:25:10 UTC



Carsten Østergaard Volden

Administrator

Serienummer: cd4d9a35-9a37-4dd3-bbff-7ac9685d7457

IP: 195.225.xxx.xxx

2025-04-26 07:56:32 UTC



Jan Boyesen Andersen

Bestyrelsesformand

Serienummer: 373c1e3a-c795-4284-a642-88bb01e5ea96

IP: 212.98.xxx.xxx

2025-04-28 06:18:36 UTC



Jacob Halvor Maagaard Honig

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 0223d71d-bddc-40db-88ae-674e85b487ab

IP: 62.198.xxx.xxx

2025-05-03 14:12:14 UTC



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

Dette dokument er forseglet med et kvalificeret elektronisk segl 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.

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.”

Jørn Munch

Statsautoriseret revisor

Serienummer: 65abdda4-b7a1-4266-b6c3-60b70714e48f

IP: 40.113.xxx.xxx

2025-05-03 19:08:45 UTC



Penneo dokumentnøgle: J755W-B0R9Q-8QU80-2J1Y3-NY1Z1-GV4ME

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

Dette dokument er forseglet med et kvalificeret elektronisk segl 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.