



# RSM

**RSM Danmark**

Statsautoriseret  
Revisionspartnerselskab

Søren Frichs Vej 36 L  
Frichsparken  
8230 Åbyhøj  
T +45 87 40 60 00

CVR nr. 25 49 21 45

aarhus@rsm.dk  
www.rsm.dk

# Andelsboligforeningen Næshøj

Næshøjvej 27-39, 8462 Harlev J

## Årsrapport

**1. januar - 31. december 2024**

## Indholdsfortegnelse

---

|                                                      | Side |
|------------------------------------------------------|------|
| <b>Oplysninger og påtegninger</b>                    |      |
| Foreningsoplysninger                                 | 1    |
| Bestyrelsespåtegning                                 | 2    |
| Den uafhængige revisors revisionspåtegning           | 3    |
| <br><b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2024</b> |      |
| Anvendt regnskabspraksis                             | 6    |
| Resultatopgørelse                                    | 10   |
| Balance                                              | 11   |
| Egenkapitalopgørelse                                 | 13   |
| Noter                                                | 14   |

## Foreningsoplysninger

---

### Andelsboligforeningen

Andelsboligforeningen Næshøj  
Næshøjvej 27-39  
8462 Harlev J

CVR-nr.: 29 55 79 85  
Hjemsted: Aarhus Kommune  
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

Andelskapital: 4.182.389  
Andelshavere: 26

### Bestyrelse

Per Solsbæk, Formand  
Anette Sandberg Frank, Kasserer  
Karen Faber, Næstformand  
Torben Andersen  
Bodil Vestergaard, Sekretær

### Revisor

RSM Danmark Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Søren Frichs Vej 36 L  
8230 Aabyhøj

## Bestyrelsespåtegning

---

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 2024 for Andelsboligforeningen Næshøj.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med 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 andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024.

Ingen af andelsboligforeningens aktiver er pantsat eller behæftet med ejendomsforbehold ud over de anførte, og der påhviler ikke andelsboligforeningen eventualforpligtelser, som ikke fremgår af årsregnskabet.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Harlev J, den 25. februar 2025

### Bestyrelsen

Per Solsbæk  
Formand

Anette Sandberg Frank  
Kasserer

Karen Faber  
Næstformand

Torben Andersen

Bodil Vestergaard  
Sekretær

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på andelsboligforeningens ordinære generalforsamling den

---

Dirigent

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

---

### Til medlemmerne i Andelsboligforeningen Næshøj

#### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Næshøj 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 andelsboligforeningen i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers 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

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

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

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

---

### Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

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

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

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af 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, og 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.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

---

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.

Aabyhøj, den 25. februar 2025

### **RSM Danmark**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 25 49 21 45

### **Erik Dahl**

statsautoriseret revisor  
mne3913

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Næshøj er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, med tilvalg af enkelte bestemmelser fra regnskabsklasse B og C, andelsboligloven årsrapporten.

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 tilbagebetalingspligt vedrørende modtaget støtte.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

## Resultatopgørelsen

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

### Indtægter

Boligafgift fra andelshavere og lejeindtægt vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

### Omkostninger

Omkostninger vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen. Omkostninger består af ejendoms- og forbrugsafgifter, renholdelse, vedligeholdelse, administrations- og foreningsomkostninger, afskrivninger på driftsmidler og inventar m.v.

### Finansielle poster

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

Finansielle indtægter består af renter af bankindeståender og eventuelle andre indeståender.

Finansielle omkostninger består af renteomkostninger og bidrag vedrørende prioritetsgæld, låneomkostninger og kurstab ved optagelse/indfrielse/omlægning af lån (prioritetsgæld), indeksregulering af restgælden vedrørende indekslån, renter af bankgæld og kreditter samt negative renter af bankindeståender.

Låneomkostninger og eventuelt kurstab ved låneoptagelsen er udgiftsført i det år, hvor lånet hjemtages, når beløbene anses for uvæsentlige. Væsentlige låneomkostninger og kurstab fordeles derimod over lånets samlede løbetid.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Forslag til resultatdisponering

Under resultatdisponering indgår bestyrelsens forslag til, hvordan regnskabsperiodens resultat skal anvendes, herunder eventuelle forslag om at reservere beløb til fremtidig vedligeholdelse på andelsboligforeningens ejendom. Det fremgår også, hvis der i årets løb er anvendt og omkostningsført beløb, der i tidligere år er reserveret til vedligeholdelse på andelsboligforeningens ejendom.

### Likviditetsresultat

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

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Andelsboligforeningens ejendom (grund og bygning) værdiansættes til dagsværdien på balancedagen. Opskrivninger til dagsværdi føres direkte på andelsboligforeningens egenkapital på en særskilt opskrivningsreserve.

Opskrivninger tilbageføres i det omfang, ejendommens dagsværdi falder. I tilfælde hvor dagsværdien er lavere end den historiske kostpris, nedskrives ejendommen til denne lavere dagsværdi. Den del af nedskrivningen, der ikke kan rummes i opskrivningsreserven, indregnes i resultatopgørelsen.

Andelsboligforeningen anvender en ekstern valuar til brug for opgørelse af ejendommens dagsværdi.

Der afskrives ikke på andelsboligforeningens ejendom.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter under aktiver, omfatter omkostninger afholdt vedrørende det efterfølgende regnskabsår.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger består af kassebeholdning og indestående i bank.

### Egenkapital

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

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

## Anvendt regnskabspraksis

---

”Overført resultat mv.” indeholder akkumuleret resultat fra tidligere år samt den restandel af årets resultat, der ikke er disponeret til andre formål (fx reserve til vedligeholdelse). Endvidere indeholder posten tillægsværdi ved nyudstedelse af andele og kursregulering af prioritetsgæld. I posten fragår beløb, der er overført til andre reserver, herunder reserverede beløb til imødegåelse af værdiforringelse af andelsboligforeningens ejendom m.v. Posten kan også indeholde beløb, som er overført fra andre reserver.

”Andre reserver” omfatter reserverede beløb til formål, som generalforsamlingen har besluttet, herunder reserve til vedligeholdelse af andelsboligforeningens ejendom og reserve til imødegåelse af værdiforringelse m.v. Reserve for Grundejernes Investeringsfond er en bunden reserve, som kun kan anvendes i henhold til reglerne for Grundejernes Investeringsfond. I henhold til vedtægternes § 14 indgår de reserverede beløb ikke i beregningen af andelsværdien.

Nogle reservationer foretages via resultatdisponeringen som en del af årets resultat. Andre større reservationer overføres direkte fra egenkapitalposten ”overført resultat” og indgår således ikke i resultatdisponeringen.

### Prioritetsgæld

Prioritetsgæld indregnes ved 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 det modtagne provenu og prioritetsgældens nominelle værdi ved låneoptagelsen, indregnes dermed i resultatopgørelsen over lånets løbetid.

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

Eventuelt væsentlige låneomkostninger og kurstab, som ikke udgiftsføres på låneoptagelsestidspunktet, fordeles og udgiftsføres over lånets samlede løbetid. Det endnu ikke udgiftsførte restbeløb pr. statusdagen medtages i årsrapporten under prioritetsgæld.

### Øvrige gældsforpligtelser

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

### Eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelser

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

### Øvrige noter

### Nøgleoplysninger

Nøgleoplysningerne, der fremgår af note 12, er opgjort i henhold til bekendtgørelsen om oplysningspligt ved salg af andelsboliger m.v.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Andelsværdi

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 13. Vedtægterne bestemmer i § 14, at selvom der lovligt kan vedtages en højere andelsværdi, er det den på generalforsamlingen vedtagne andelsværdi, der er gældende.

Ved opgørelsen af andelsværdien skal der foretages en række justeringer af de beløb, der fremgår af årsregnskabet balance. Justeringerne skyldes, at andelsværdien skal opgøres efter reglerne i andelsboligloven og andelsboligforeningens vedtægter, mens årsregnskabet balance og resultatopgørelse skal opgøres efter reglerne i årsregnskabsloven. Afhængig af den valgte regnskabspraksis vil der ofte være væsentlige justeringer i værdien af andelsboligforeningens ejendom og prioritetsgælden samt i en eventuel aftale om rentesikring (renteswap).

"Andre reserver" i årsregnskabet balance omfatter reserve til vedligeholdelse af andelsboligforeningens ejendom, reserve til imødegåelse af værdiforringelse af ejendommen. I henhold til vedtægternes § 14 indgår disse reserver ikke i beregningen af andelsværdi.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

| Note                                                 | 2024            | Budget 2024<br>(ej revideret) | 2023            |
|------------------------------------------------------|-----------------|-------------------------------|-----------------|
| Boligafgift                                          | 200.029         | 200.000                       | 200.029         |
| Fællesdrift                                          | 598.000         | 598.000                       | 577.200         |
| 1 Øvrige indtægter                                   | 23.400          | 0                             | 8.000           |
| <b>Indtægter i alt</b>                               | <b>821.429</b>  | <b>798.000</b>                | <b>785.229</b>  |
| 2 Ejendomsskat og forsikringer                       | -227.253        | -240.000                      | -281.634        |
| 3 Forbrugsafgifter                                   | -20.923         | -35.000                       | -22.374         |
| 4 Renholdelse og udenomsarealer                      | -135.069        | -38.000                       | -38.881         |
| 5 Vedligeholdelse, løbende                           | -245.794        | -90.000                       | -88.448         |
| 6 Administrationsomkostninger                        | -61.380         | -71.500                       | -95.019         |
| <b>Omkostninger i alt</b>                            | <b>-690.419</b> | <b>-474.500</b>               | <b>-526.356</b> |
| <b>Resultat før finansielle poster</b>               | <b>131.010</b>  | <b>323.500</b>                | <b>258.873</b>  |
| 7 Finansielle indtægter                              | 3.114           | 0                             | 2.697           |
| 8 Finansielle omkostninger                           | -235.423        | -195.000                      | -235.423        |
| <b>Finansielle poster netto</b>                      | <b>-232.309</b> | <b>-195.000</b>               | <b>-232.726</b> |
| <b>Resultat før skat</b>                             | <b>-101.299</b> | <b>128.500</b>                | <b>26.147</b>   |
| <b>Årets resultat</b>                                | <b>-101.299</b> | <b>128.500</b>                | <b>26.147</b>   |
| <b>Forslag til resultatdisponering:</b>              |                 |                               |                 |
| Overført til reserve, vedligeholdelse af ejendom     | 75.000          | 75.000                        | 75.000          |
| Overført til "reserveret til konjunkturbuffer m.v."  | -550.000        | 0                             | -500.000        |
| Overført restandel af årets resultat til egenkapital | 373.701         | 53.500                        | 451.147         |
| <b>Disponeret i alt</b>                              | <b>-101.299</b> | <b>128.500</b>                | <b>26.147</b>   |
| Årets resultat                                       | -101.299        | 128.500                       | 26.147          |
| Kurstab og låneomkostninger ved låneomlægning        | 54.207          | 0                             | 54.207          |
| <b>Likviditetsresultat i alt</b>                     | <b>-47.092</b>  | <b>128.500</b>                | <b>80.354</b>   |

## Balance 31. december

| Aktiver                  |                                |                   |                   |
|--------------------------|--------------------------------|-------------------|-------------------|
| Note                     |                                | 2024              | 2023              |
| <b>Anlægsaktiver</b>     |                                |                   |                   |
| 9                        | Ejendom                        | 44.660.000        | 44.800.000        |
|                          | Materielle anlægsaktiver i alt | 44.660.000        | 44.800.000        |
|                          | <b>Anlægsaktiver i alt</b>     | <b>44.660.000</b> | <b>44.800.000</b> |
| <b>Omsætningsaktiver</b> |                                |                   |                   |
|                          | Periodeafgrænsningsposter      | 19.008            | 18.005            |
|                          | Tilgodehavender i alt          | 19.008            | 18.005            |
|                          | Likvide beholdninger           | 632.789           | 682.382           |
|                          | <b>Omsætningsaktiver i alt</b> | <b>651.797</b>    | <b>700.387</b>    |
|                          | <b>Aktiver i alt</b>           | <b>45.311.797</b> | <b>45.500.387</b> |

## Balance 31. december

| <b>Passiver</b>                                            |                   |                   |
|------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Note                                                       | 2024              | 2023              |
| <b>Egenkapital</b>                                         |                   |                   |
| Andelsindskud                                              | 4.182.389         | 4.182.389         |
| Reserve for opskrivning af ejendom                         | 23.696.249        | 23.836.249        |
| Overført resultat m.v.                                     | -455.540          | -829.241          |
| Egenkapital før andre reserver                             | 27.423.098        | 27.189.397        |
| Reserveret til konjunktur og vedligeholdelsesbuffer        | 6.050.000         | 6.600.000         |
| Reserve for vedligeholdelse af ejendom                     | 300.000           | 225.000           |
| Andre reserver                                             | 6.350.000         | 6.825.000         |
| <b>Egenkapital i alt</b>                                   | <b>33.773.098</b> | <b>34.014.397</b> |
| <b>Gældsforpligtelser</b>                                  |                   |                   |
| 10 Gæld til realkreditinstitutter                          | 11.521.071        | 11.466.864        |
| Langfristede gældsforpligtelser i alt                      | 11.521.071        | 11.466.864        |
| Anden gæld                                                 | 15.000            | 19.126            |
| Periodeafgrænsningsposter                                  | 2.628             | 0                 |
| Kortfristede gældsforpligtelser i alt                      | 17.628            | 19.126            |
| <b>Gældsforpligtelser i alt</b>                            | <b>11.538.699</b> | <b>11.485.990</b> |
| <b>Passiver i alt</b>                                      | <b>45.311.797</b> | <b>45.500.387</b> |
| <b>11 Eventualforpligtelser, sikkerhedsstillelser m.v.</b> |                   |                   |
| <b>12 Nøgleoplysninger</b>                                 |                   |                   |
| <b>13 Beregning af andelsværdi</b>                         |                   |                   |

## Egenkapitalopgørelse 31. december

|                                                            | 2024                     | 2023                     |
|------------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| <b>Andelsindskud</b>                                       |                          |                          |
| Andelsindskud                                              | 4.182.389                | 4.182.389                |
|                                                            | <u>4.182.389</u>         | <u>4.182.389</u>         |
| <b>Reserve for opskrivning af ejendom</b>                  |                          |                          |
| Reserve for opskrivning af ejendom, primo                  | 23.836.249               | 24.136.249               |
| Årets tilbageførsel af tidligere års opskrivninger         | -140.000                 | -300.000                 |
|                                                            | <u>23.696.249</u>        | <u>23.836.249</u>        |
| <b>Overført resultat m.v.</b>                              |                          |                          |
| Overført overskud eller underskud                          | -829.241                 | -1.280.388               |
| Restandel af årets resultat                                | 373.701                  | 451.147                  |
|                                                            | <u>-455.540</u>          | <u>-829.241</u>          |
| <b>Egenkapital før andre reserver</b>                      | <b><u>27.423.098</u></b> | <b><u>27.189.397</u></b> |
| <b>Reserveret til konjunktur og vedligeholdelsesbuffer</b> |                          |                          |
| Reserve primo                                              | 6.600.000                | 7.100.000                |
| Reserveret i året                                          | -550.000                 | -500.000                 |
|                                                            | <u>6.050.000</u>         | <u>6.600.000</u>         |
| <b>Reserve for vedligeholdelse af ejendom</b>              |                          |                          |
| Reserve primo                                              | 225.000                  | 150.000                  |
| Reserveret i året                                          | 75.000                   | 75.000                   |
|                                                            | <u>300.000</u>           | <u>225.000</u>           |
| <b>Andre reserver i alt</b>                                | <b><u>6.350.000</u></b>  | <b><u>6.825.000</u></b>  |
| <b>Egenkapital i alt</b>                                   | <b><u>33.773.098</u></b> | <b><u>34.014.397</u></b> |

## Noter

|                                                                              | 2024           | Budget 2024<br>(ej revideret) | 2023           |
|------------------------------------------------------------------------------|----------------|-------------------------------|----------------|
| <b>1. Øvrige indtægter</b>                                                   |                |                               |                |
| Gebyrer ved salg af andele                                                   | 23.400         | 0                             | 8.000          |
|                                                                              | <b>23.400</b>  | <b>0</b>                      | <b>8.000</b>   |
| <b>2. Ejendomsskat og forsikringer</b>                                       |                |                               |                |
| Ejendomsskatter og renovation                                                | 181.851        | 200.000                       | 243.014        |
| Forsikringer                                                                 | 45.402         | 40.000                        | 38.620         |
|                                                                              | <b>227.253</b> | <b>240.000</b>                | <b>281.634</b> |
| <b>3. Forbrugsafgifter</b>                                                   |                |                               |                |
| Vandforbrug                                                                  | 2.200          | 3.000                         | 1.533          |
| El                                                                           | 6.700          | 20.000                        | 13.548         |
| Varme                                                                        | 12.023         | 12.000                        | 7.293          |
|                                                                              | <b>20.923</b>  | <b>35.000</b>                 | <b>22.374</b>  |
| <b>4. Renholdelse og udenomsarealer</b>                                      |                |                               |                |
| Vedligeholdelse, haveaffald , fællesarealer m.v.<br>inkl. udskiftning lamper | 67.852         | 38.000                        | 23.894         |
| Nyanskaffelser til fællesarealer                                             | 67.217         | 0                             | 14.987         |
|                                                                              | <b>135.069</b> | <b>38.000</b>                 | <b>38.881</b>  |
| <b>5. Vedligeholdelse, løbende</b>                                           |                |                               |                |
| Diverse nyanskaffelser samt vedligeholdelse                                  | 245.794        | 75.000                        | 88.448         |
| Nyanskaffelser og vedligeholdelse fælleshus<br>mv.                           | 0              | 15.000                        | 0              |
|                                                                              | <b>245.794</b> | <b>90.000</b>                 | <b>88.448</b>  |

## Noter

|                                               | 2024           | Budget 2024<br>(ej revideret) | 2023           |
|-----------------------------------------------|----------------|-------------------------------|----------------|
| <b>6. Administrationsomkostninger</b>         |                |                               |                |
| Revision og regnskabsmæssig assistance        | 21.000         | 22.000                        | 19.875         |
| Gebyrer m.v.                                  | 11.971         | 15.000                        | 8.446          |
| Kontorartikler/telefon/kørsel                 | 1.724          | 2.500                         | 0              |
| Kontingenter                                  | 6.600          | 7.000                         | 6.334          |
| Bestyrelsesmøder og andre møder               | 11.322         | 15.000                        | 13.351         |
| Valuar, opkrævningsgebyrer mv.                | 6.500          | 10.000                        | 10.625         |
| Energimærkning                                | 0              | 0                             | 11.438         |
| Drifts- og vedligeholdelsesplan               | 0              | 0                             | 24.950         |
| Diverse nyanskaffelser kontor                 | 2.263          | 0                             | 0              |
|                                               | <b>61.380</b>  | <b>71.500</b>                 | <b>95.019</b>  |
| <b>7. Finansielle indtægter</b>               |                |                               |                |
| Renter, pengeinstitutter                      | 3.114          | 0                             | 2.697          |
|                                               | <b>3.114</b>   | <b>0</b>                      | <b>2.697</b>   |
| <b>8. Finansielle omkostninger</b>            |                |                               |                |
| Prioritetsrenter og bidrag                    | 181.216        | 195.000                       | 181.216        |
| Kurstab og låneomkostninger ved låneomlægning | 54.207         | 0                             | 54.207         |
|                                               | <b>235.423</b> | <b>195.000</b>                | <b>235.423</b> |

## Noter

|                                                | 31/12 2024        | 31/12 2023        |
|------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>9. Ejendom</b>                              |                   |                   |
| Anskaffelsessum 1. januar                      | 20.963.751        | 20.963.751        |
| <b>Anskaffelsessum 31. december 2024</b>       | <b>20.963.751</b> | <b>20.963.751</b> |
| Opskrivninger 1. januar                        | 23.836.249        | 24.136.249        |
| Årets opskrivning/nedskrivning                 | -140.000          | -300.000          |
| <b>Opskrivninger 31. december 2024</b>         | <b>23.696.249</b> | <b>23.836.249</b> |
| <b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2024</b> | <b>44.660.000</b> | <b>44.800.000</b> |
| Ejendomsvurdering 1. oktober 2024              | 29.000.000        | 29.000.000        |

Foreningens ejendom er værdiansat til dagsværdi pr. 31. december 2024 i henhold til vurderingsrapport foretaget af valuar Lokalmæglerfirmaet Jette Dalgaard den 7. februar 2025. Ejendommens kontante handelsværdi som udlejningsejendom udgør ifølge valuarrapporten 44,7 mio. kr. baseret på DCF-model med en diskonteringsfaktor på 4,75 pct. inkl. inflation.

### Opsummering af væsentlige forudsætninger i valuarvurderingen

Ejendommens værdi er beregnet på baggrund af en række forudsætninger om ejendommens økonomi og markedsdata. De væsentligste forudsætninger er gengivet nedenfor:

|                             |       |                    |
|-----------------------------|-------|--------------------|
| Budgetperiode               | 10    | år                 |
| OMK-leje pr. m <sup>2</sup> | 1.095 | kr./m <sup>2</sup> |

### Opsummering af følsomhedsberegning i valuarvurderingen

Valuarrapportens følsomhedsberegning viser, at hvis diskonteringsfaktoren stiger med 0,5 %, så vil ejendommens dagsværdi falde med ca. 2,5 mio. kr. Hvis i stedet lejeindtægten falder med 2,5 % vil ejendommens dagsværdi falde med ca. 1 mio. kr.

Dagsværdien er følsom overfor rente- og konjunkturudsving, da værdien bestemmes af markedsudviklingen på ejendomsmarkedet, der påvirkes af rente- og konjunkturudsving som følge af samfundsøkonomiens generelle udvikling.

Hvis ejendommen ikke var opskrevet til dagsværdi, ville den regnskabsmæssige værdi i balancen have udgjort 20.963.751 kr.

## Noter

|                                                   |                  |               |                  | 31/12 2024        | 31/12 2023        |
|---------------------------------------------------|------------------|---------------|------------------|-------------------|-------------------|
| <b>10. Gæld til realkreditinstitutter</b>         | Renter og bidrag | Afdrag i året | Kursværdi        |                   |                   |
| Nykredit, obligationslån                          | 181.216          | 0             | 8.653.064        | 12.944.000        | 12.944.000        |
| Amortiseret kurstab                               | 0                | 0             | 0                | -1.422.929        | -1.477.136        |
| Pantebrevsrestgæld                                |                  |               |                  | 11.521.071        | 11.466.864        |
| <b>Prioritetsgæld i alt</b>                       | <b>181.216</b>   | <b>0</b>      | <b>8.653.064</b> | <b>11.521.071</b> | <b>11.466.864</b> |
| <b>Betalte renter</b>                             | <b>181.216</b>   |               |                  |                   |                   |
| <b>Specifikation af prioritetsgæld i balancen</b> |                  |               |                  |                   |                   |
| Lang del af gæld (mere end 1 år)                  |                  |               |                  | 11.521.071        | 11.466.864        |
|                                                   |                  |               |                  | <b>11.521.071</b> | <b>11.466.864</b> |

Obligationslån med restløbetid 26 år og 3 måneder, 1 % rente - afdragsfrit til 31/3 2051

## Noter

---

### 11. Eventualforpligtelser, sikkerhedsstillelser m.v.

#### Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 12.944 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi 31. december 2024 udgør 44.660 t.kr.

Til sikkerhed for bankmellemværende er der tinglyst ejerpantebrev nominelt 11.769 t.kr. med pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi 31. december 2024 udgør 44.660 t.kr.

#### Eventualforpligtelser

Andelsboligforeningen har modtaget støtte fra staten til etablering af andelsboligforeningen. Af denne støtte kan 8.092.398 kr., jf. § 160 i lov om almene boliger, kræves tilbagebetalt ved salg af andelsboligforeningens ejendom eller ved sammenlægning med en anden andelsboligforening.

Den modtagne støtte fra staten er ligeledes oplyst i note 12, Nøgleoplysninger, Felt nr. G1.

#### Hæftelsesforhold

Andelsboligforeningens medlemmer hæfter alene for andelsboligforeningens forpligtelser med deres indskud.

Hæftelsesforholdene er ligeledes oplyst i note 12, Nøgleoplysninger, Felt nr. E1 og E2.

#### Afgivne garantier

Der er ikke stillet garanti for andelshaverne.

### 12. Nøgleoplysninger

Nøgletallene viser centrale dele af foreningens økonomi og er primært udregnet på baggrund af arealer. I Andelsboligforeningen Næshøj anvendes andelsindskuddene som fordelingsnøgle, og de arealbaserede nøgletal for andelsværdi og boligafgift svarer derfor ikke til de, der konkret gælder for den enkelte andelshaver.

#### Lovkrævede nøgleoplysninger

I bilag 1 til bekendtgørelse nr. 1392 af 14. juni 2021 er opregnet en række nøgleoplysninger om foreningens økonomi, der skal optages som noter til årsregnskabet. Disse nøgleoplysninger følger her:

## Noter

### 12. Nøgleoplysninger (fortsat)

| Felt nr. | Boligtype                             | 31/12 2022                  | 31/12 2023                  | 31/12 2024 |                             |
|----------|---------------------------------------|-----------------------------|-----------------------------|------------|-----------------------------|
|          |                                       | BBR Areal<br>m <sup>2</sup> | BBR Areal<br>m <sup>2</sup> | Antal      | BBR Areal<br>m <sup>2</sup> |
| B1       | Andelsboliger                         | 2.371                       | 2.371                       | 26         | 2.371                       |
| 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.) | 168                         | 168                         | 1          | 168                         |
| B6       | I alt                                 | 2.539                       | 2.539                       | 27         | 2.539                       |

  

| Felt nr. | Sæt kryds                                                      | Boligernes areal (BBR)              | Boligernes areal (anden kilde) | Det oprindelige indskud             | Andet                    |
|----------|----------------------------------------------------------------|-------------------------------------|--------------------------------|-------------------------------------|--------------------------|
| C1       | Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af andelsværdien? | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>       | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| C2       | Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af boligafgiften? | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>       | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/> |

  

| Felt nr. |                          | År   |
|----------|--------------------------|------|
| D1       | Foreningens stiftelsesår | 1987 |
| D2       | Ejendommens opførelsesår | 1988 |

  

| Felt nr. | Sæt kryds                                        | Ja                       | Nej                                 |
|----------|--------------------------------------------------|--------------------------|-------------------------------------|
| E1       | Hæfter andelshaverne for mere end deres indskud? | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> |

  

| Felt nr. | Sæt kryds                                                | Anskaffelsesprisen       | Valuarvurdering                     | Offentlig vurdering      |
|----------|----------------------------------------------------------|--------------------------|-------------------------------------|--------------------------|
| F1       | Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |

  

| Felt nr. | Sæt kryds                                      | Ja                       | Nej                                 |
|----------|------------------------------------------------|--------------------------|-------------------------------------|
| F1a      | Er vurderingen fastholdt fra før 1. juli 2020? | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> |

  

| Felt nr. | Forklaring på udregning:                             | Anvendt værdi<br>31/12 2024 kr. | Ejendomsværdi (F2)                                              |
|----------|------------------------------------------------------|---------------------------------|-----------------------------------------------------------------|
|          |                                                      |                                 | m <sup>2</sup> ultimo året i alt (B6)<br>kr. pr. m <sup>2</sup> |
| F2       | Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip | 44.660.000                      | 17.590                                                          |

  

| Felt nr. | Forklaring på udregning:            | Anvendt værdi<br>31/12 2024 kr. | Andre reserver (F3)                                             |
|----------|-------------------------------------|---------------------------------|-----------------------------------------------------------------|
|          |                                     |                                 | m <sup>2</sup> ultimo året i alt (B6)<br>kr. pr. m <sup>2</sup> |
| F3       | Generalforsamlingsbestemte reserver | 6.350.000                       | 2.501                                                           |

## Noter

### 12. Nøgleoplysninger (fortsat)

| Feltnr. | Forklaring på udregning:            | $(F3 * 100) / F2 \%$ |
|---------|-------------------------------------|----------------------|
| F4      | Reserver i procent af ejendomsværdi | 14                   |

| Feltnr. | Sæt kryds                                                                                                                                                      | Ja                                  | Nej                                 |
|---------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|
| G1      | Har foreningen modtaget offentligt tilskud, som skal tilbagebetales ved foreningens opløsning?                                                                 | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            |
| G2      | Er foreningens ejendom pålagt tilskudsbestemmelser, jf. lov om frigørelse for visse tilskudsbestemmelser m.v. (lovbekendtgørelse nr. 978 af 19. oktober 2009)? | <input type="checkbox"/>            | <input checked="" type="checkbox"/> |
| G3      | Er der tinglyst en tilbagekøbsklausul (hjemfaldspligt) på foreningens ejendom?                                                                                 | <input type="checkbox"/>            | <input checked="" type="checkbox"/> |

#### Forklaring på udregning:

$$\frac{\text{Ultimo månedens indtægt (uden fradrag for tomgang, tab m.v.)} * 12}{\text{m}^2 \text{ pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)}}$$

| Feltnr. |                       |        |        | kr. pr. m <sup>2</sup> |
|---------|-----------------------|--------|--------|------------------------|
| H1      | Boligafgift           | 67.369 | * 12 / | 2.371                  |
| H2      | Erhvervslejeindtægter | 0      | * 12 / | 2.371                  |
| H3      | Boliglejeindtægter    | 0      | * 12 / | 2.371                  |

#### Forklaring på udregning:

$$\frac{\text{Årets resultat}}{\text{m}^2 \text{ pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)}}$$

| Feltnr. |                                                                                | År 2022<br>kr. pr. m <sup>2</sup> | År 2023<br>kr. pr. m <sup>2</sup> | År 2024<br>kr. pr. m <sup>2</sup> |
|---------|--------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| J       | Årets resultat (før afdrag), gns. kr. pr. andels m <sup>2</sup> de sidste 3 år | 40                                | 11                                | -43                               |

#### Forklaring på udregning af K1:

$$\frac{\text{Andelsværdi pr. balancedagen}}{\text{m}^2 \text{ pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)}}$$

#### Forklaring på udregning af K2:

$$\frac{(\text{Gældsforpl. - omsætningsaktiver}) \text{ pr. balancedagen}}{\text{m}^2 \text{ pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)}}$$

| Feltnr. |                              | kr. pr. m <sup>2</sup> |
|---------|------------------------------|------------------------|
| K1      | Andelsværdi                  | 12.776                 |
| K2      | + (Gæld - omsætningsaktiver) | 4.592                  |
| K3      | Teknisk andelsværdi          | 17.368                 |

| Feltnr. | Sæt kryds                                                | Ja                                  | Nej                      |
|---------|----------------------------------------------------------|-------------------------------------|--------------------------|
| L1      | Er der udarbejdet en plan for vedligeholdelse/renovering | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |

## Noter

### 12. Nøgleoplysninger (fortsat)

| Forklaring på udregning: |                                             | Vedligeholdelse pr. år<br>m <sup>2</sup> ultimo året i alt (B6) |                                   |                                   |
|--------------------------|---------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| Felt nr.                 |                                             | År 2022<br>kr. pr. m <sup>2</sup>                               | År 2023<br>kr. pr. m <sup>2</sup> | År 2024<br>kr. pr. m <sup>2</sup> |
| M1                       | Vedligeholdelse, løbende                    | 7                                                               | 35                                | 97                                |
| M2                       | Vedligeholdelse, genopretning og renovering | 0                                                               | 0                                 | 0                                 |
| M3                       | Vedligeholdelse i alt                       | 7                                                               | 35                                | 97                                |

#### Forklaring på udregning:

(Regnskabsmæssig værdi af ejendom - Gældsforpligtelser i alt) på balancedagen \* 100  
Regnskabsmæssig værdi af ejendommen på balancedagen

| Felt nr. |                                                                                  | %  |
|----------|----------------------------------------------------------------------------------|----|
| P        | Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi) | 74 |

#### Forklaring på udregning:

Årets afdrag  
m<sup>2</sup> pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)

| Felt nr. |                                                       | År 2022<br>kr. pr. m <sup>2</sup> | År 2023<br>kr. pr. m <sup>2</sup> | År 2024<br>kr. pr. m <sup>2</sup> |
|----------|-------------------------------------------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| R        | Årets afdrag pr. andels m <sup>2</sup> de sidste 3 år | 0                                 | 0                                 | 0                                 |

### 13. Beregning af andelsværdi

Bestyrelsen foreslår følgende værdiansættelse i henhold til andelsboliglovens § 5, stk. 2, litra b, (andelsværdi) samt vedtægternes § 14:

|                                                                            |                   |
|----------------------------------------------------------------------------|-------------------|
| Andelsboligforeningens egenkapital før generalforsamlingsbestemte reserver | 27.423.098        |
| Korrektioner i henhold til andelsboligloven:                               |                   |
| Prioritetsgæld, regnskabsmæssig værdi                                      | 11.521.071        |
| Prioritetsgæld, kursværdi                                                  | -8.653.064        |
|                                                                            | <b>30.291.105</b> |

Ejendommen er indregnet til valuarvurdering pr. 7. februar 2025.

|                                        |             |
|----------------------------------------|-------------|
| Fordelingstal er indskudt andelskrone. | 4.182.389   |
| Værdi pr. fordelingstal                | <b>7,24</b> |

|                                                                                                    |             |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|
| Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning (vedtaget på generalforsamlingen den 20. marts 2024) | <b>7,24</b> |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|

## Noter

---

### 13. Beregning af andelsværdi (fortsat)

Fordelingen af andelsværdien på typer af andele:

| <b>Antal andele</b> | <b>Indskud pr. andels-<br/>type (kr.)</b> | <b>Indskud i alt (kr.)</b> | <b>Andelsværdi pr.<br/>andelstype (kr.)</b> | <b>Andelsværdi inkl.<br/>indskud (kr.)</b> |
|---------------------|-------------------------------------------|----------------------------|---------------------------------------------|--------------------------------------------|
| 7                   | 125.385                                   | 877.695                    | 908.105                                     | 6.356.740                                  |
| 5                   | 152.248                                   | 761.240                    | 1.102.662                                   | 5.513.308                                  |
| 6                   | 197.025                                   | 1.182.150                  | 1.426.961                                   | 8.561.764                                  |
| 8                   | 170.163                                   | 1.361.304                  | 1.232.412                                   | 9.859.293                                  |
| <b>26</b>           | <b>644.821</b>                            | <b>4.182.389</b>           | <b>4.670.140</b>                            | <b>30.291.105</b>                          |

Bestyrelsen gør opmærksom på, at prisforslaget er baseret på en valuarvurdering af foreningens ejendom. En valuarvurdering er gældende i maks 42 måneder.