

# Andelsboligforeningen Skærbækken

Skærbækvej 23 A-M, 8600 Silkeborg

## Årsrapport

1. januar - 31. december 2024

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på andelsboligforeningens ordinære generalforsamling den 28. marts 2025.



Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

|  | Side |
|--|------|
| <b>Oplysninger og påtegninger</b>                            |      |
| Foreningsoplysninger   | 1    |
| Bestyrelsespåtegning   | 2    |
| Den uafhængige revisors erklæring om review af årsregnskabet | 3    |
| <br>   |      |
| <b>Ledelsesberetning</b>                                     |      |
| Ledelsesberetning  | 5    |
| <br>   |      |
| <b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2024</b>             |      |
| Anvendt regnskabspraksis                                     | 6    |
| Resultatopgørelse  | 9    |
| Balance  | 10   |
| Egenkapitalopgørelse   | 12   |
| Noter  | 13   |

## Foreningsoplysninger

---

### Andelsboligforeningen

Andelsboligforeningen Skærbækken  
Skærbækvej 23 A-M  
8600 Silkeborg

CVR-nr.: 29 87 97 37  
Etableret: 13. august 1991  
Hjemsted: Silkeborg Kommune  
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

Andelskapital: 1.700.690  
Andelshavere: 10

### Ejendommen

Matrikelnr: 1am, 1z og 1al, Skellerup Nygårde, Linå

### Bestyrelse

Bettina Balslev Sørensen, Formand  
Susanne Kruse, Kasserer  
Jens Nielsen, Bestyrelsesmedlem  
Arne Lund, Bestyrelsesmedlem

### Revisor

Revisionshuset Tal & Tanker, Statsautoriseret revisionspartnerselskab  
Stagehøjvej 22  
8600 Silkeborg

### Bankforbindelse

Nykredit Bank, Papirfabrikken 34, 8600 Silkeborg

## Bestyrelsespåtegning

---

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

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.

Ledelsesberetningen indeholder efter vor opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, som beretningen omhandler.

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.

Silkeborg, den 12. marts 2025

### Bestyrelsen



Bettina Balslev Sørensen  
Formand



Arne Lund  
Bestyrelsesmedlem

Susanne Kruse  
Kasserer



Jens Nielsen  
Bestyrelsesmedlem



## **Den uafhængige revisors erklæring om review af årsregnskabet**

---

### **Til medlemmerne i Andelsboligforeningen Skærbækken**

Vi har udført review af årsregnskabet for Andelsboligforeningen Skærbækken for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis.

### **Ledelsens ansvar for årsregnskabet**

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

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

### **Revisors ansvar**

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Vi har udført vores review i overensstemmelse med den internationale standard vedrørende opgaver om review af historiske regnskaber og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi udtrykker en konklusion om, hvorvidt vi er blevet bekendt med forhold, der giver os grund til at mene, at regnskabet som helhed ikke i alle væsentlige henseender er udarbejdet i overensstemmelse med den relevante regnskabsmæssige begrebsramme. Dette kræver også, at vi overholder relevante etiske krav.

Et review af et regnskab udført efter den internationale standard vedrørende opgaver om review af historiske regnskaber er en erklæringsopgave med begrænset sikkerhed. Revisor udfører handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, samt anvendelse af analytiske handlinger og vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af de handlinger, der udføres ved et review, er betydeligt mindre end ved en revision udført efter de internationale standarder om revision. Vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

### **Konklusion**

Ved det udførte review er vi ikke blevet bekendt med forhold, der giver os grund til at mene, at årsregnskabet ikke 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."

## **Den uafhængige revisors erklæring om review af årsregnskabet**

---

### **Fremhævelse af forhold vedrørende reviewet**

Andelsboligforeningen Skærbækken har i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens regnskabsvejledning for andelsboligforeninger, der aflægger årsregnskabs efter årsregnskabsloven, medtaget budgettal som sammenligningstal i resultatopgørelse og noter. Disse budgettal har, som det fremgår af resultatopgørelse og noter, ikke været omfattet af reviewet.

Silkeborg, den 12. marts 2025

### **Revisionshuset Tal & Tanker**

Statsautoriseret revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 37 31 56 64

Martin Husted  
Registreret revisor  
mne34266

## **Ledelsesberetning**

---

### **Generelt**

Andelsboligforeningen ejer og administrerer ejendommen matr.nr. 1am, 1z og 1al, Skellerup Nygårde, Linå, beliggende Skærbækvej 23 A-M, 8600 Silkeborg.

### **Økonomisk udvikling**

Udviklingen i økonomien i løbet af året har været som forventet og som foregående år.

### **Værdiansættelse af ejendom**

Det er ledelsens vurdering, at foreningens ejendomme er vurderet forsvarligt. Ejendommene er vurderet til kostpris, der henvises til note 4 og regnskabspraksis.

### **Resultatdisponering**

Årets resultat foreslås anvendt, jfr. resultatdisponering på side 9.

### **Den forventede udvikling**

Den hidtidige udvikling ser ud til at fortsætte. Der henvises til budgettet for 2025.

### **Begivenheder efter regnskabsårets udløb**

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke andelsboligforeningens finansielle stilling væsentligt.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Skærbækken 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.

### 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.



## Anvendt regnskabspraksis

---

### Balancen

#### **Materielle anlægsaktiver**

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

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

#### **Periodeafgrænsningsposter**

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

#### **Egenkapital**

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

"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.

#### **Prioritetsgæld**

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

#### **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

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Nøgleoplysninger

Nøgleoplysningerne, der fremgår af note 9, er opgjort i henhold til bekendtgørelsen om oplysningspligt ved salg af andelsboliger m.v.

### Andelsværdi

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 10. Vedtægterne bestemmer, at selvom der lovligt kan vedtages en højere andelsværdi, er det den på generalforsamlingen vedtagne andelsværdi, der er gældende.

Ved opgørelsen af andelsværdien skal der foretages en række justeringer af de beløb, der fremgår af 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.

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

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

| Note   | 2024            | Budget 2025<br>(ej revideret) | 2023            |
|--|-----------------|-------------------------------|-----------------|
| Indtægter, andelshavere                              | 591.912         | 599.800                       | 591.912         |
| Indtægt fra leje af carporte                         | 7.200           | 7.200                         | 7.200           |
| Øvrige indtægter                                     | 10.000          | 0                             | 0               |
| <b>Indtægter i alt</b>                               | <b>609.112</b>  | <b>607.000</b>                | <b>599.112</b>  |
| Ejendomsskat og forsikringer                         | -92.455         | -95.600                       | -102.724        |
| Renholdelse og udenomsarealer                        | -26.790         | -28.000                       | -40.527         |
| Vedligeholdelse, løbende                             | -84.355         | -96.000                       | -33.780         |
| 2 Administrationsomkostninger                        | -60.243         | -58.150                       | -41.748         |
| Renovation   | -21.286         | -22.000                       | -22.778         |
| 1 Drift af fælleshus                                 | -15.865         | -11.000                       | -7.628          |
| <b>Omkostninger i alt</b>                            | <b>-300.994</b> | <b>-310.750</b>               | <b>-249.185</b> |
| <b>Resultat før finansielle poster</b>               | <b>308.118</b>  | <b>296.250</b>                | <b>349.927</b>  |
| Finansielle indtægter                                | 1.199           | 0                             | 1.059           |
| 3 Finansielle omkostninger                           | -136.826        | -134.567                      | -139.056        |
| <b>Årets resultat</b>                                | <b>172.491</b>  | <b>161.683</b>                | <b>211.930</b>  |
| <b>Forslag til resultatdisponering:</b>              |                 |                               |                 |
| Overført restandel af årets resultat til egenkapital | 48.184          | 23.994                        | 89.175          |
| <b>Disponeret i alt</b>                              | <b>48.184</b>   | <b>23.994</b>                 | <b>89.175</b>   |
| Årets resultat                                       | 172.491         | 161.683                       | 211.930         |
| Betalte prioritetsafdrag                             | -124.307        | -125.877                      | -122.755        |
| <b>Likviditetsresultat i alt</b>                     | <b>48.184</b>   | <b>35.806</b>                 | <b>89.175</b>   |

## Balance 31. december

---

| <b>Aktiver</b>           |                                |                         |                         |
|--------------------------|--------------------------------|-------------------------|-------------------------|
| Note                     |                                | <u>2024</u>             | <u>2023</u>             |
| <b>Anlægsaktiver</b>     |                                |                         |                         |
| 4                        | Ejendom                        | <u>8.551.467</u>        | <u>8.551.467</u>        |
|                          | Materielle anlægsaktiver i alt | <u>8.551.467</u>        | <u>8.551.467</u>        |
|                          | <b>Anlægsaktiver i alt</b>     | <u><b>8.551.467</b></u> | <u><b>8.551.467</b></u> |
| <b>Omsætningsaktiver</b> |                                |                         |                         |
|                          | Restancer, andelshavere        | 15.705                  | 0                       |
| 5                        | Periodeafgrænsningsposter      | <u>1.665</u>            | <u>1.665</u>            |
|                          | Tilgodehavender i alt          | <u>17.370</u>           | <u>1.665</u>            |
|                          | Likvide beholdninger           | <u>301.029</u>          | <u>290.614</u>          |
|                          | <b>Omsætningsaktiver i alt</b> | <u><b>318.399</b></u>   | <u><b>292.279</b></u>   |
|                          | <b>Aktiver i alt</b>           | <u><b>8.869.866</b></u> | <u><b>8.843.746</b></u> |

## Balance 31. december

---

| Passiver  | 2024                    | 2023                    |
|---|-------------------------|-------------------------|
| Note  | <u>2024</u>             | <u>2023</u>             |
| <b>Egenkapital</b>  |                         |                         |
| Andelsindskud   | 1.700.690               | 1.700.690               |
| Overført resultat m.v.  | -977.742                | -1.150.233              |
| Egenkapital for andre reserver                                | <u>722.948</u>          | <u>550.457</u>          |
| <b>Egenkapital i alt</b>                                      | <b><u>722.948</u></b>   | <b><u>550.457</u></b>   |
| <br><b>Gældsforpligtelser</b>                                 |                         |                         |
| 6 Gæld til realkreditinstitutter                              | <u>8.009.541</u>        | <u>8.135.418</u>        |
| Langfristede gældsforpligtelser i alt                         | <u>8.009.541</u>        | <u>8.135.418</u>        |
| Kortfristet del af langfristet gæld                           | 125.877                 | 124.306                 |
| 7 Anden gæld  | <u>11.500</u>           | <u>33.565</u>           |
| Kortfristede gældsforpligtelser i alt                         | <u>137.377</u>          | <u>157.871</u>          |
| <b>Gældsforpligtelser i alt</b>                               | <b><u>8.146.918</u></b> | <b><u>8.293.289</u></b> |
| <b>Passiver i alt</b>   | <b><u>8.869.866</u></b> | <b><u>8.843.746</u></b> |
| <br><b>8 Eventualforpligtelser, sikkerhedsstillelser m.v.</b> |                         |                         |
| <b>9 Nøgleoplysninger</b>                                     |                         |                         |
| <b>10 Beregning af andelsværdi</b>                            |                         |                         |

## Egenkapitalopgørelse 31. december

---

|                                   | <u>2024</u>           | <u>2023</u>           |
|-----------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| <b>Andelsindskud</b>              |                       |                       |
| Andelsindskud                     | <u>1.700.690</u>      | <u>1.700.690</u>      |
|                                   | <u>1.700.690</u>      | <u>1.700.690</u>      |
| <b>Overført resultat m.v.</b>     |                       |                       |
| Overført overskud eller underskud | -1.674.509            | -1.763.683            |
| Afdrag gæld, primo                | 524.276               | 401.520               |
| Årets afdrag på gæld              | 124.307               | 122.755               |
| Restandel af årets resultat       | <u>48.184</u>         | <u>89.175</u>         |
|                                   | <u>-977.742</u>       | <u>-1.150.233</u>     |
| <b>Egenkapital i alt</b>          | <u><b>722.948</b></u> | <u><b>550.457</b></u> |

## Noter

---

|  | <u>2024</u>    | <u>2023</u>    |
|--|----------------|----------------|
|  | <u>2024</u>    | <u>2023</u>    |
| <b>1. Drift af fælleshus</b>               |                |                |
| El, vand og varme                          | 17.630         | 8.220          |
| Leje værelser, vaskepenge og vinduespudser | -1.765         | -592           |
|  | <u>15.865</u>  | <u>7.628</u>   |
| <br>                                       |                |                |
| <b>2. Administrationsomkostninger</b>      |                |                |
| Udarbejdelse og review af årsrapport       | 15.328         | 12.430         |
| Kontor, møder mm.                          | 3.649          | 2.955          |
| Kontingenter                               | 2.420          | 2.320          |
| Bestyrelsesmøder og andre møder            | 4.157          | 7.932          |
| Rådgivning vedligeholdelsesplan og revisor | 25.991         | 9.371          |
| Hjemmeside                                 | 7.098          | 3.540          |
| Bestyrelseshonorar                         | 1.600          | 3.200          |
|  | <u>60.243</u>  | <u>41.748</u>  |
| <br>                                       |                |                |
| <b>3. Finansielle omkostninger</b>         |                |                |
| Prioritetsrenter og bidrag                 | 136.826        | 139.056        |
|  | <u>136.826</u> | <u>139.056</u> |

## Noter

---

### 4. Materielle anlægsaktiver

|  | <u>Ejendom</u>   |
|--|------------------|
| Kostpris 1. januar                             | 8.551.467        |
| <b>Kostpris 31. december 2024</b>              | <b>8.551.467</b> |
| <b>Opskrivninger 31. december 2024</b>         | <b>0</b>         |
| <b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2024</b> | <b>8.551.467</b> |
| Ejendomsvurdering 1. oktober 2024              | 10.100.000       |

|                                     | <u>31/12 2024</u> | <u>31/12 2023</u> |
|-------------------------------------|-------------------|-------------------|
|                                     | kr.               | kr.               |
| <b>5. Periodeafgrænsningsposter</b> |                   |                   |
| ABF-kontingent                      | 1.665             | 1.665             |
|                                     | <b>1.665</b>      | <b>1.665</b>      |

| 6. <b>Gæld til realkreditinstitutter</b> | Kurs-            |                  |                  |
|--|------------------|------------------|------------------|
|  | værdi            |                  |                  |
| Nykredit, obligationslån, 1%             | 3.594.111        | 4.523.000        | 4.523.000        |
| Nykredit, kontantlån, 1,26%              | 3.065.324        | 3.612.418        | 3.736.724        |
| Pantebrevsrestgæld                       |                  | 8.135.418        | 8.259.724        |
| <b>Prioritetsgæld i alt</b>              | <b>6.659.435</b> | <b>8.135.418</b> | <b>8.259.724</b> |

#### **Specifikation af prioritetsgæld i balancen**

|                                  |                  |                  |
|----------------------------------|------------------|------------------|
| Kort del af gæld (under 1 år)    | 125.877          | 124.306          |
| Lang del af gæld (mere end 1 år) | 8.009.541        | 8.135.418        |
|                                  | <b>8.135.418</b> | <b>8.259.724</b> |



## Noter

---

|                      | <u>31/12 2024</u>    | <u>31/12 2023</u>    |
|----------------------|----------------------|----------------------|
| <b>7. Anden gæld</b> |                      |                      |
| Revisor              | 11.500               | 11.500               |
| Omkostninger         | 0                    | 12.065               |
| Salg af andelsbevis  | <u>0</u>             | <u>10.000</u>        |
|                      | <u><b>11.500</b></u> | <u><b>33.565</b></u> |

## 8. Eventualforpligtelser, sikkerhedsstillelser m.v.

### Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 8.260 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi 31. december 2024 udgør 8.551 t.kr.

### Eventualforpligtelser

#### Pantsatte andelsbeviser:

Der er pantsatte andelsbeviser i andelsboligforeningen.

#### Øvrige forhold:

På baggrund af oplysninger fra Statens administration pr. 26. februar 2014, er det oplyst, at andelsboligforeningen i tilfælde af opløsning skal tilbagebetale kr. 2.695.093 til det offentlige.

## Noter

### 9. Nøgleoplysninger

Nøgletallene viser centrale dele af foreningens økonomi og er primært udregnet på baggrund af arealer. I Andelsboligforeningen Skærbækken 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:

| 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                         | 888                         | 888                         | 10         | 888                         |
| 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                                 | 888                         | 888                         | 10         | 888                         |

| Felt nr. | Sæt kryds  | Boligernes               | Boligernes                | Det                                 | Andet                    |
|----------|--|--------------------------|---------------------------|-------------------------------------|--------------------------|
|          |  | areal<br>(BBR)           | areal<br>(anden<br>kilde) | oprindelige<br>indskud              |                          |
| 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 type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>  | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |

| Felt nr. |                          | År   |
|----------|--------------------------|------|
| D1       | Foreningens stiftelsesår | 1990 |
| D2       | Ejendommens opførelsesår | 1993 |

| 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 checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |

## Noter

### 9. Nøgleoplysninger (fortsat)

| Felt nr.                 | Forklaring på udregning:   | Anvendt værdi<br>31/12 2024 kr.  | Ejendomsværdi (F2)   |                                   |
|--------------------------|--|--|--|-----------------------------------|
|                          |  |  | m <sup>2</sup> ultimo året<br>i alt (B6)<br>kr. pr. m <sup>2</sup> |                                   |
| F2                       | Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip   | 12.000.000   | 13.514   |                                   |
| Felt nr.                 | Forklaring på udregning:   | Anvendt værdi<br>31/12 2024 kr.  | Andre reserver (F3)  |                                   |
|                          |  |  | m <sup>2</sup> ultimo året<br>i alt (B6)<br>kr. pr. m <sup>2</sup> |                                   |
| F3                       | Generalforsamlingsbestemte reserver  | 0  | 0  |                                   |
| Felt nr.                 | Forklaring på udregning:   | (F3 * 100) / F2 %  |  |                                   |
| F4                       | Reserver i procent af ejendomsværdi  | 0  |  |                                   |
| Felt nr.                 | 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: |  | Ultimo månedens indtægt (uden fradrag for tomgang, tab m.v.) * 12<br>m <sup>2</sup> pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2) |  |                                   |
| Felt nr.                 |  |  | kr. pr. m <sup>2</sup>   |                                   |
| H1                       | Boligafgift  | 49.876 * 12 /  | 888  | 674                               |
| H2                       | Erhvervslejeindtægter  | 0 * 12 /   | 888  | 0                                 |
| H3                       | Boliglejeindtægter   | 0 * 12 /   | 888  | 0                                 |
| Forklaring på udregning: |  | Årets resultat<br>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> |
| J                        | Årets resultat (før afdrag), gns. kr. pr. andels m <sup>2</sup> de sidste 3 år   | 118  | 239  | 194                               |

## Noter

### 9. Nøgleoplysninger (fortsat)

| Forklaring på udregning af K1: |  | Andelsværdi pr. balancedagen  |                        |                        |
|--------------------------------|--|---|------------------------|------------------------|
|                                |  | m <sup>2</sup> pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)                         |                        |                        |
| Forklaring på udregning af K2: |  | (Gældsforpl. - omsætningsaktiver) pr. balancedagen                                  |                        |                        |
|                                |  | m <sup>2</sup> pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)                         |                        |                        |
| Felt nr.                       |  | kr. pr. m <sup>2</sup>  |                        |                        |
| K1                             | Andelsværdi  | 6.660   |                        |                        |
| K2                             | + (Gæld - omsætningsaktiver)   | 8.816   |                        |                        |
| K3                             | Teknisk andelsværdi  | 15.476  |                        |                        |
| Forklaring på udregning:       |  | Vedligeholdelse pr. år  |                        |                        |
|                                |  | m <sup>2</sup> ultimo året i alt (B6)   |                        |                        |
|                                |  | År 2022   | År 2023                | År 2024                |
| Felt nr.                       |  | kr. pr. m <sup>2</sup>  | kr. pr. m <sup>2</sup> | kr. pr. m <sup>2</sup> |
| M1                             | Vedligeholdelse, løbende   | 157   | 38                     | 95                     |
| M2                             | Vedligeholdelse, genopretning og renovering                                      | 0   | 0                      | 0                      |
| M3                             | Vedligeholdelse i alt  | 157   | 38                     | 95                     |
| 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) | 5   |                        |                        |
| Forklaring på udregning:       |  | Årets afdrag  |                        |                        |
|                                |  | m <sup>2</sup> pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)                         |                        |                        |
|                                |  | År 2022   | År 2023                | År 2024                |
| Felt nr.                       |  | kr. pr. m <sup>2</sup>  | kr. pr. m <sup>2</sup> | kr. pr. m <sup>2</sup> |
| R                              | Årets afdrag pr. andels m <sup>2</sup> de sidste 3 år                            | 137   | 138                    | 140                    |

## Noter

### 10. Beregning af andelsværdi

Bestyrelsen foreslår følgende værdiansættelse i henhold til andelsboliglovens § 5, stk. 2, litra b, (handelsværdi):

|  |                  |
|--|------------------|
| Andelsboligforeningens egenkapital for generalforsamlingsbestemte reserver                         | 722.948          |
| Ejendommens handelspris i henhold til valuarvurdering fastholdt pr. 18. juni 2020                  | 12.000.000       |
| Ejendommens værdi jf. årsrapport   | -8.551.467       |
|  | <u>4.171.481</u> |
| Korrektioner i henhold til andelsboligloven:   |                  |
| Prioritetsgæld, regnskabsmæssig værdi  | 8.135.418        |
| Prioritetsgæld, kursværdi  | -6.659.435       |
|  | <u>5.647.464</u> |
| Forbedring vinduer 2022 jf. ingeniør   | 266.900          |
|  | <u>5.914.364</u> |
| Fordelingstal er indskudt andelskrone.   | <u>1.700.690</u> |
| Værdi pr. fordelingstal  | <u>3,4776</u>    |
| Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning (vedtaget på generalforsamlingen den 14. marts 2024) | <u>3,62</u>      |

Fordelingen af andelsværdien på typer af andele:

| Type    | Antal andele | Indskud pr. andelstype (kr.) | Indskud i alt (kr.) | Andelsværdi pr. andelstype (kr.) | Andelsværdi inkl. indskud (kr.) |
|---------|--------------|------------------------------|---------------------|----------------------------------|---------------------------------|
| 77 kvm  | 4            | 149.120                      | 596.480             | 518.584                          | 2.074.334                       |
| 92 kvm  | 4            | 176.200                      | 704.800             | 612.758                          | 2.451.031                       |
| 105 kvm | 2            | 199.705                      | 399.410             | 694.499                          | 1.388.999                       |
|         | <b>10</b>    | <b>525.025</b>               | <b>1.700.690</b>    | <b>1.825.841</b>                 | <b>5.914.364</b>                |

Bestyrelsen gør opmærksom på, at ovennævnte valuarvurdering er indhentet for 1. juli 2020 og således omfattet af § 5, stk. 3 i lov om andelsboligforeninger (fastfrysning af valuarvurdering). Jævnfør denne bestemmelse kan ejendommens værdi på baggrund af en gyldig vurdering foretaget inden den 1. juli 2020 fastholdes i en ubegrænset periode, med mindre foreningen den 1. juli 2020 eller senere vælger at anvende en ny vurdering som grundlag for fastsættelsen af andelsværdier.