

**Andelsboligforeningen
GrænseParken af 1977**

Årsrapport for 2024/25

Foreningsoplysninger

Navn	Andelsboligforeningen GrænseParken af 1977	
Beliggenhed	Skeltoftevej 8-30 og 15-31 2800 Kgs. Lyngby	
Oplysninger	CVR nr.	82 12 38 14
	Matr. nr.:	19nu, 19nv, 19nx, 19ny, 19nz, 19næ, 19nø, Kgs. Lyngby By, Christians
	Hjemsted:	Kgs. Lyngby
	Regnskabsår:	1. oktober - 30. september
	Andelshavere:	81 beboelsesandele
	Lejere:	1 bolig
Bestyrelse	Paul Hostrup-Jessen	(formand)
	Steffan Kruse Jensen	
	Martin Emin Arel	
	Boris Vuksanovic	
	Kasper Steen Sørensen	
Administrator	CEJ Ejendomsadministration A/S Meldahlsgade 5 1613 København V	
Revision	Redmark Godkendt Revisionspartnerselskab Dirch Passers Allé 76 2000 Frederiksberg	

Bestyrelses- og administratorpåtegning

Bestyrelsens påtegning:

Undertegnede har aflagt årsrapport for Andelsboligforeningen GrænseParken af 1977.

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. 30. september 2025 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2024 - 30. september 2025.

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 21. januar 2026

Dette dokument underskrives digitalt. Underskrifterne fremgår af sidste side.

Administrators påtegning:

Som administrator i Andelsboligforeningen GrænseParken af 1977 skal vi hermed erklære, at vi har forestået administrationen af foreningen i regnskabsåret 2024/25. 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. 30. september 2025.

København, den 21. januar 2026

Dette dokument underskrives digitalt. Underskrifterne fremgår af sidste side.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til andelshaverne i Andelsboligforeningen GrænseParken af 1977

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen GrænseParken af 1977 for regnskabsåret 1. oktober 2024 - 30. september 2025, 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. 30. september 2025 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2024 - 30. september 2025 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligloven og foreningens vedtægter.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af foreningen i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere 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 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 regnskabsbrugerne 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 21. januar 2026
Redmark
Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr.: 29 44 27 89

Jørn Munch
statsautoriseret revisor
MNE-nr.: 30156

Dette dokument underskrives digitalt. Underskrifterne fremgår af sidste side.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Andelsboligforeningen GrænseParken af 1977 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. 336 af 20. marts 2025, 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.

Foreningens regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

Om den anvendte regnskabspraksis kan i øvrigt oplyses følgende:

RESULTATOPGØRELSEN:

Indtægter:

Boligaftag og lejeindtægt vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

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

Omkostninger:

Omkostninger vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Skat af årets resultat:

Andelsboligforeningen er skattepligtig af den del af overskuddet, der kan henføres til den udlejede bolig. Eventuel skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst. Der indregnes ikke negativ udskudt skat (skatteaktiv) af eventuelt underskud til fremførsel, ligesom der ikke indregnes udskudt skat vedrørende ejendomsavancebeskatning ved salg af sidste udlejningslejlighed.

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.

Ejendommen er værdiansat til kostpris på balancedagen. 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.

Anvendt regnskabspraksis

Periodeafgrænsningsposter:

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

Egenkapital:

Under foreningens egenkapital indregnes medlemmers andelsindskud.

"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 og ved efterfølgende indregninger til kontant restgæld.

Øvrige gældsforpligtelser:

Øvrige gældsforpligtelser indregnes til nominel værdi.

ØVRIGE NOTER:**Andelsværdi:**

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 11. Andelsværdien opgøres i henhold til andelsboligforeningsloven samt vedtægternes § 6 stk. 1.

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

Nøgleoplysninger:

De i note 12 anførte nøgleoplysninger har til formål at leve op til de krav, der følger af § 3 i bekendtgørelse nr. 336 af 20. marts 2025 fra Social- og Boligministeriet om oplysningspligt ved salg af andelsboliger m.v.

Resultatopgørelse for perioden

1. oktober - 30. september

Note	2024/25 Regnskab	2024/25 Budget (ej revideret)	2023/24 Regnskab
INDTÆGTER:			
	3.944.197	3.944.000	3.641.560
	57.727	57.000	56.499
	2.400	2.500	2.400
	28.975	30.000	28.250
	6.000	10.000	7.000
1	20.758	0	23.829
2	420	0	390
	32.921	26.000	27.714
	Indtægter i alt	4.069.500	3.787.642
OMKOSTNINGER:			
	156.490	156.000	166.291
	538.061	538.000	497.913
	306.258	259.000	258.070
	157.471	160.000	156.815
	39.450	50.000	40.882
	375.941	400.000	397.282
3	269.319	330.000	319.654
4	501.449	414.500	748.231
5	458.758	1.240.000	194.521
	181.800	182.000	174.330
	38.000	38.000	36.600
6	159.555	100.000	72.721
	31.275	100.000	4.375
	17.828	17.000	16.740
	22.500	28.000	27.650
	48.000	48.000	28.000
	17.013	15.000	12.909
	24.575	25.000	21.151
	17.580	15.000	14.159
	0	0	-1.255
	0	0	0
	Omkostninger i alt	4.115.500	3.187.039
	Årets resultat	-46.000	600.603
Resultatdisponering:			
	939.293	939.000	933.047
	-207.218	-985.000	-332.444
	Disponeret i alt	-46.000	600.603

Balance pr. 30. september

		Aktiver	
<u>Note</u>		2025 kr.	2024 kr.
7	Ejendommens værdi	54.276.211	54.276.211
	Anlægsaktiver i alt	54.276.211	54.276.211
	Tilgodehavende boligafgift m.v.	12.649	0
	Tilgodehavende vurdering af andel	0	4.700
	Tilgodehavende dobbeltbetalt bolignet	8.128	8.128
	Tilgodehavende renter, aftalekonto	0	27.714
	Forudbetalte forsikringer	39.736	39.831
	Forudbetalt Clever	495	0
	Forudbetalt grundskyld	137.576	125.332
	Forudbetalt dagrenovation	78.528	64.367
	Forudbetalt Lyngby Taarbæk vand	105.552	104.859
	Forudbetalt Yousee	37.923	35.990
	Antenneregnskab:		
	Saldo 1. oktober	0	
	Afholdte udgifter	193.518	
	A conto indbetalinger	-190.908	
	Tilgodehavender	423.197	410.921
	Nordea, driftskonto	2.611.858	1.117.272
	Nordea, aftalekonto	2.060.585	2.000.000
	Likvide beholdninger	4.672.443	3.117.272
	Omsætningsaktiver i alt	5.095.640	3.528.193
	Aktiver i alt	59.371.851	57.804.404

Balance pr. 30. september

		Passiver	
Note		2025 kr.	2024 kr.
	Egenkapital før reserver	<u>2.705.625</u>	<u>4.596.486</u>
	Reserver:		
	Reserve til rør- og tagudskiftning	40.374.121	10.500.000
	Reserve til værdiregulering	<u>0</u>	<u>27.251.185</u>
	Reserver i alt	<u>40.374.121</u>	<u>37.751.185</u>
	Egenkapital inkl. reserver	<u>43.079.746</u>	<u>42.347.671</u>
8	Prioritetsgæld	<u>13.402.515</u>	<u>14.348.095</u>
	Langfristede gældsforpligtelser	<u>13.402.515</u>	<u>14.348.095</u>
8	Prioritetsgæld	945.581	939.293
	Forudbetalt boligafgift m.v.	12.000	0
	Skyldig afregning, fraflyttere	23.000	23.000
	Igangværende handler	1.386.268	0
	Deposita	11.866	11.730
	Gasregnskab:		
	Saldo 1. oktober	10.347	
	Afregnet	-10.347	
	A conto indbetalinger	15.365	
	Afholdte udgifter	<u>-14.608</u>	<u>10.347</u>
	Varmeregnskab:		
	A conto indbetalinger	349.460	
	Afholdte udgifter	<u>-324.735</u>	<u>49.674</u>
9	Skyldige omkostninger	<u>485.393</u>	<u>74.594</u>
	Kortfristede gældsforpligtelser	<u>2.889.590</u>	<u>1.108.638</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>16.292.105</u>	<u>15.456.733</u>
	Passiver i alt	<u><u>59.371.851</u></u>	<u><u>57.804.404</u></u>
10	Eventualforpligtelser, sikkerhedsstillelser m.v.		
11	Beregning af andelsværdi		
12	Nøgleoplysninger		

Egenkapitalopgørelse pr. 30. september

	2025 kr.	2024 kr.
Andelskapital:		
Saldo 1. oktober	126.570	126.570
	126.570	126.570
Overført resultat m.v.:		
Saldo 1. oktober	4.469.916	22.511.232
Overført resultat	-207.218	-332.444
Årets afdrag prioritetsgæld	939.293	933.047
Regulering af reserve til rør- og tagudskiftning	-29.874.121	0
Regulering af reserve til værdiregulering	27.251.185	-18.641.919
	2.579.055	4.469.916
Egenkapital før reserver	2.705.625	4.596.486

Noter

	2024/25 kr.	2023/24 kr.
Note 1 - Vaskeriregnskab:		
Vaskeri, aconto indbetalinger	51.682	53.204
- Almindelig drift, elforbrug og serviceabonnement	-21.908	-22.866
- Reparationer	-9.016	-6.509
	<u>20.758</u>	<u>23.829</u>
Note 2 - Internetregnskab:		
Internet, aconto indbetalinger	97.956	97.896
- Bredbåndsabonnement	-97.536	-97.506
	<u>420</u>	<u>390</u>
Note 3 - Renholdelse:		
Container, bortkørsel af affald	5.717	0
Drift af maskiner, service og benzin m.v.	18.732	26.316
Skadedyrsbekæmpelse	4.500	3.700
Snerydning	19.358	40.860
Trappevaskservice	90.338	86.036
Hovedrengøring	0	32.188
Vicevært	130.674	130.554
	<u>269.319</u>	<u>319.654</u>
Note 4 - Reparation og vedligeholdelse:		
Altaner, reparation af altantagrender og altankasser	27.063	126.048
Diverse vedligeholdelse, reparationer efter vandskade	8.010	0
Elektriker, elarbejde	4.971	3.273
Fællesarbejde indendørs, maling af kældergange m.v.	79.955	530
Fællesarealer udendørs, nye P-skilte, trafikspejl m.v.	30.778	38.906
Grønne arealer, grønservice	139.196	159.841
Kloak og faldstammer, rens af faldstamme	2.116	16.461
Ladestandere	5.445	5.940
Låseservice, låse og nøgler	0	2.690
Materialer og småanskaffelser	4.219	4.581
Tagarbejde, rens af tagrender	47.956	42.521
Varmeanlæg, udskiftet pumpe og varmerør m.v.	30.391	77.611
Vinduer og døre, udskiftning af altanruder og opgangsdør	32.955	44.154
VVS, reparation af rør og stigstreng	88.394	225.675
	<u>501.449</u>	<u>748.231</u>

Noter

	2024/25	2023/24	
	kr.	kr.	
Note 5 - Ekstraordinær vedligeholdelse:			
Basketballkurv	15.056	0	
Fugleredegyng	12.139	0	
Maler-holdet ApS	0	50.662	
Parkeringsprojekt og blomsterenge	322.482	0	
Spyman Security ApS, sikkerhedskameraer	0	143.859	
Tag understrykning	27.556	0	
Udvid el-kapacitet til ladestandere	81.525	0	
	458.758	194.521	
Note 6 - Andre honorarer:			
Brunata, varmeregnskabshonorar	31.307	24.196	
Bergelin Arkitekter, tagboligprojekt	50.000	0	
CEJ, energistyring	15.760	15.375	
CEJ, deltagelse i generalforsamling	14.400	10.500	
CEJ, deltagelse i møde	0	3.500	
CEJ, samtykkeerklærig	1.675	3.150	
CEJ, ændring af P-pladsnumre	5.163	0	
Peter Jahn & Partnere, VVS- og tagprojekt	31.250	0	
Redmark, assistance med regulering af boligafgift	0	10.000	
Redmark, deltagelse i generalforsamling	6.000	6.000	
Total Byggerådgivning, besigtigelse	4.000	0	
	159.555	72.721	
		kr.	
Note 7 - Ejendommens værdi:			
Oprindelig anskaffelsessum		3.503.000	
Tilgang før 2008/09		50.773.211	
Regnskabsmæssig værdi pr. 30. september 2025		54.276.211	
Seneste offentlig vurdering		120.400.000	
Note 8 - Prioritetsgæld:			
	Restgæld	Restgæld	Kursværdi
	1/10 2024	Afdrag	30/9 2025
a)	15.287.388	939.293	14.348.096
	15.287.388	939.293	14.348.096
Kort del af gæld (næste års afdrag)			-945.581
			13.402.515
a)	Nordea Kredit, fastforrentet kontantlån med afdrag, 0,6677%, udløber i 2040		

Noter

	2024/25	2023/24
	kr.	kr.
Note 9 - Skyldige omkostninger:		
A-skat m.v.	7.541	7.301
CEJ Ejendomsadministration A/S	6.413	0
Clever A/S	495	495
Glarvester F. Sewohl ApS	2.170	2.469
Grundskyld	275.153	0
John Jensen A/S	24.950	0
LKS Enterprise	12.219	14.080
Marius Pedersen A/S	5.717	0
Meicker Rengøring	7.619	7.256
Miele A/S	18.750	3.772
Peter Jahn & Partnere A/S	3.801	0
Radius Elnet A/S	81.525	0
Revision og regnskabsudarbejdelse	38.000	36.600
Silvan A/S	1.040	0
Udlæg	0	2.621
	485.393	74.594

Note 10 - Eventualforpligtelser, sikkerhedsstillelser m.v.:

Sikkerhedsstillelse og pant hæftelse:

Udover sædvanlig pant for prioritetsgælden er der tinglyst afgiftspantebreve på i alt nominelt kr. 4.880.000 med pant i foreningens ejendom. Desuden er der tinglyst anden hæftelse på kr. 10.000.

Ejendommens bogførte værdi er kr. 54.276.211.

Iflg. vedtægternes § 5 stk. 2, hæfter andelshaverne kun med deres indskud, medmindre kreditor har taget forbehold herom. Kreditor har ikke taget forbehold herom.

Ejendomsavancebeskatning:

Der er afsagt en kendelse af Landsskatteretten den 29. november 2001 om, at andelsboligforeninger skal beskattes ved ophør af erhvervsmæssig virksomhed. Ophørsbeskatningen vil omfatte avancen på samtlige de lejemål andelsboligforeningen har solgt efter den 18. maj 1994.

Pr. statusdagen har foreningen 1 usolgte lejemål og den erhvervsmæssige virksomhed består hermed fortsat.

Østre Landsret har ved dom af 22. maj 2008 fastslået, hvordan ejendomsavancen skal beregnes og hvor stor en del af denne, der skal beskattes. Det er herefter muligt at beregne en eventuel skat ved ophør af erhvervsmæssig virksomhed.

Der er p. t. ikke beregnet eller hensat en eventuel skat af solgte lejemål siden 18. maj 1994 /usolgte lejemål, idet foreningen ikke påregner ophørsbeskatning (ej sælger sidste lejemål); dersom den eventuelle skat alligevel skulle blive aktuel (sidste lejemål sælges), vil dette påvirke foreningens egenkapital og eventuelt andelsværdiberegningen.

Noter

		kr.
Note 11 - Beregning af andelsværdi:		
Opgjort i henhold til § 5 stk. 2, litra d i lov om andelsboligforeninger samt vedtægternes § 6 stk. 1.		
Egenkapital inkl. reserver ifølge balancen		43.079.746
Reserve til rør- og tagudskiftning		-40.374.121
Regulering af ejendomsværdi:		
Seneste offentlig vurdering indekseret	147.005.703	
Ejendomsværdi ifølge balancen	-54.276.211	92.729.492
Regulering af prioritetsgæld:		
Kursværdi prioritetsgæld	-12.324.313	
Prioritetsgæld ifølge balancen	14.348.096	2.023.783
Andelsværdi i henhold til § 5 stk. 2, litra d til fordeling		97.458.900
Andelsindskud		126.570
Andelskronens værdi	$\frac{97.458.900}{126.570} =$	770,00

Andelskronens værdi, opgjort i henhold til § 5 stk. 2, litra d, blev på seneste ordinære generalforsamling vedtaget til 770,00.

Bestyrelsen foreslår, at andelskronens værdi gældende indtil næste ordinære generalforsamling, fastsættes til 770,00.

Seneste offentlig vurdering på 120.400.000 kr. er i henhold til § 5 stk. 2, litra d i lov om andelsboligforeninger reguleret efter udviklingen i Danmarks Statistiks nettoprisindeks fra oktober 2012 til oktober 2024 til $120.400.000/98,2 \times 119,9 = 147.005.703$ kr.

Andelenes værdi ved en andelskrone på 770,00:

Bolignr. og adresse	Areal jfr. BBR	Andels- indskud	Andelsværdi senest vedtaget	Andelsværdi til vedtagelse
10 - Skeltoftevej 8, st. tv.	65	1.710	1.316.700	1.316.700
20 - Skeltoftevej 8, st. th.	67	1.770	1.362.900	1.362.900
30 - Skeltoftevej 8, 1. tv.	65	1.710	1.316.700	1.316.700
40 - Skeltoftevej 8, 1. th.	67	1.770	1.362.900	1.362.900
50 - Skeltoftevej 10, st. tv.	52	1.365	1.051.050	1.051.050
60 - Skeltoftevej 10, st. th.	52	1.365	1.051.050	1.051.050
70 - Skeltoftevej 10, 1. tv.	52	1.365	1.051.050	1.051.050
80 - Skeltoftevej 10, 1. th.	52	1.365	1.051.050	1.051.050
90 - Skeltoftevej 12, st. tv.	67	1.770	1.362.900	1.362.900
100 - Skeltoftevej 12, st. th.	65	1.710	1.316.700	1.316.700
110 - Skeltoftevej 12, 1. tv.	67	1.770	1.362.900	1.362.900
120 - Skeltoftevej 12, 1. th.	65	1.710	1.316.700	1.316.700
130 - Skeltoftevej 14, st. tv.	65	1.710	1.316.700	1.316.700
Transport	801	21.090	16.239.300	16.239.300

Noter

Bolignr. og adresse	Areal jfr. BBR	Andels- indskud	Andelsværdi senest vedtaget	Andelsværdi til vedtagelse
Transport	801	21.090	16.239.300	16.239.300
140 - Skeltoftevej 14, st. th.	67	1.770	1.362.900	1.362.900
150 - Skeltoftevej 14, 1. tv.	65	1.710	1.316.700	1.316.700
160 - Skeltoftevej 14, 1. th.	67	1.770	1.362.900	1.362.900
170 - Skeltoftevej 16, st. tv.	52	1.365	1.051.050	1.051.050
180 - Skeltoftevej 16, st. th.	52	1.365	1.051.050	1.051.050
190 - Skeltoftevej 16, 1. tv.	52	1.365	1.051.050	1.051.050
200 - Skeltoftevej 16, 1. th.	52	1.365	1.051.050	1.051.050
210 - Skeltoftevej 18, st. tv.	67	1.770	1.362.900	1.362.900
230 - Skeltoftevej 18, 1. tv.	67	1.770	1.362.900	1.362.900
240 - Skeltoftevej 18, 1. th.	65	1.710	1.316.700	1.316.700
250 - Skeltoftevej 20, st. tv.	65	1.710	1.316.700	1.316.700
260 - Skeltoftevej 20, st. th.	67	1.770	1.362.900	1.362.900
270 - Skeltoftevej 20, 1. tv.	65	1.710	1.316.700	1.316.700
280 - Skeltoftevej 20, 1. th.	67	1.770	1.362.900	1.362.900
290 - Skeltoftevej 22, st. tv.	104	2.730	2.102.100	2.102.100
300 - Skeltoftevej 22, st. th.	52	1.365	1.051.050	1.051.050
320 - Skeltoftevej 22, 1. th.	52	1.365	1.051.050	1.051.050
330 - Skeltoftevej 24, st. tv.	67	1.770	1.362.900	1.362.900
340 - Skeltoftevej 24, st. th.	65	1.710	1.316.700	1.316.700
350 - Skeltoftevej 24, 1. tv.	67	1.770	1.362.900	1.362.900
360 - Skeltoftevej 24, 1. th.	65	1.710	1.316.700	1.316.700
370 - Skeltoftevej 26, st. tv.	65	1.710	1.316.700	1.316.700
380 - Skeltoftevej 26, st. th.	67	1.770	1.362.900	1.362.900
390 - Skeltoftevej 26, 1. tv.	65	1.710	1.316.700	1.316.700
400 - Skeltoftevej 26, 1. th.	67	1.770	1.362.900	1.362.900
410 - Skeltoftevej 28, st.	104	2.730	2.102.100	2.102.100
430 - Skeltoftevej 28, 1. tv.	52	1.365	1.051.050	1.051.050
440 - Skeltoftevej 28, 1. th.	52	1.365	1.051.050	1.051.050
450 - Skeltoftevej 30, st. tv.	67	1.770	1.362.900	1.362.900
460 - Skeltoftevej 30, st. th.	65	1.710	1.316.700	1.316.700
470 - Skeltoftevej 30, 1. tv.	67	1.770	1.362.900	1.362.900
480 - Skeltoftevej 30, 1. th.	65	1.710	1.316.700	1.316.700
490 - Skeltoftevej 15, st. tv.	54	1.410	1.085.700	1.085.700
500 - Skeltoftevej 15, st. th.	53	1.410	1.085.700	1.085.700
510 - Skeltoftevej 15, 1. tv.	54	1.410	1.085.700	1.085.700
520 - Skeltoftevej 15, 1. th.	53	1.410	1.085.700	1.085.700
530 - Skeltoftevej 17, st. tv.	53	1.410	1.085.700	1.085.700
540 - Skeltoftevej 17, st. th.	53	1.410	1.085.700	1.085.700
550 - Skeltoftevej 17, 1. tv.	53	1.410	1.085.700	1.085.700
560 - Skeltoftevej 17, 1. th.	53	1.410	1.085.700	1.085.700
570 - Skeltoftevej 19, st. tv.	53	1.410	1.085.700	1.085.700
580 - Skeltoftevej 19, st. th.	54	1.410	1.085.700	1.085.700
590 - Skeltoftevej 19, 1. tv.	53	1.410	1.085.700	1.085.700
Transport	3.465	91.320	70.316.400	70.316.400

Noter

Bolignr. og adresse	Areal jfr. BBR	Andels- indskud	Andelsværdi senest vedtaget	Andelsværdi til vedtagelse
Transport	3.465	91.320	70.316.400	70.316.400
600 - Skeltoftevej 19, 1. th.	54	1.410	1.085.700	1.085.700
610 - Skeltoftevej 21, st. tv.	54	1.410	1.085.700	1.085.700
620 - Skeltoftevej 21, st. th.	53	1.410	1.085.700	1.085.700
630 - Skeltoftevej 21, 1. tv.	54	1.410	1.085.700	1.085.700
640 - Skeltoftevej 21, 1. th.	53	1.410	1.085.700	1.085.700
650 - Skeltoftevej 23, st. tv.	53	1.410	1.085.700	1.085.700
660 - Skeltoftevej 23, st. th.	53	1.410	1.085.700	1.085.700
670 - Skeltoftevej 23, 1. tv.	53	1.410	1.085.700	1.085.700
680 - Skeltoftevej 23, 1. th.	53	1.410	1.085.700	1.085.700
690 - Skeltoftevej 25, st. tv.	53	1.410	1.085.700	1.085.700
700 - Skeltoftevej 25, st. th.	54	1.410	1.085.700	1.085.700
710 - Skeltoftevej 25, 1. tv.	53	1.410	1.085.700	1.085.700
720 - Skeltoftevej 25, 1. th.	54	1.410	1.085.700	1.085.700
730 - Skeltoftevej 27, st. tv.	54	1.410	1.085.700	1.085.700
740 - Skeltoftevej 27, st. th.	53	1.410	1.085.700	1.085.700
750 - Skeltoftevej 27, 1. tv.	54	1.410	1.085.700	1.085.700
760 - Skeltoftevej 27, 1. th.	53	1.410	1.085.700	1.085.700
770 - Skeltoftevej 29, st. tv.	53	1.410	1.085.700	1.085.700
780 - Skeltoftevej 29, st. th.	53	1.410	1.085.700	1.085.700
790 - Skeltoftevej 29, 1. tv.	53	1.410	1.085.700	1.085.700
800 - Skeltoftevej 29, 1. th.	53	1.410	1.085.700	1.085.700
810 - Skeltoftevej 31, st. tv.	53	1.410	1.085.700	1.085.700
820 - Skeltoftevej 31, st. th.	54	1.410	1.085.700	1.085.700
830 - Skeltoftevej 31, 1. tv.	53	1.410	1.085.700	1.085.700
840 - Skeltoftevej 31, 1. th.	54	1.410	1.085.700	1.085.700
	<u>4.799</u>	<u>126.570</u>	<u>97.458.900</u>	<u>97.458.900</u>

Noter

Note 12 - Nøgleoplysninger:

		Antal	BBR areal m ²
B1	Andelsboliger	81	4.799
B2	Erhvervsandele	0	0
B3	Boliglejemål	1	65
B4	Erhvervslejemål	0	0
B5	Øvrige lejemål (kældre, garager m.v.)	0	0
B6	I alt	82	4.864

	Sæt kryds	Areal (BBR)	Areal (anden kilde)	Det oprindelige indskud	Andet
C1	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af andelsværdien?			X	
C2	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af boligafgiften?			X	
C3	Hvis andet eller flere fordelingsnøgler/fordelingsprincipper, beskrives det her:				

		År
D1	Foreningens stiftelsesår	1977
D2	Ejendommens opførelsesår	1944/1945

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

	Sæt kryds	Anskaffelsesprisen	Valuarvurdering	Offentlig vurdering	Indekseret offentlig vurdering
F1	Anvendt værdiansættelsesprincip til beregning af andelsværdien				X

	Sæt kryds	Ja	Nej
F1a	Er vurderingen fastholdt fra før 1. juli 2020?		X
F1b	Tidspunkt for værdiansættelse	Oktober 2024	

Noter

		kr.	Gns. kr. pr. m ²
F2	Ejendommens værdi baseret på det anvendte værdiansættelsesprincip	147.005.703	30.223
F2b	- Heraf forbedringer, jf. andelsbolig-lovens § 5, stk. 4	0	0
F2c	<i>Hvis det ikke er muligt at oplyse værdien af eventuelle forbedringer, anføres årsagen her:</i>		
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	40.374.121	8.301
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi		27%

	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	Boligaft	830
H2	Erhvervslejeindtægter	0
H3	Boliglejeindtægter	12

		2022/23	2023/24	2024/25
J	Årets overskud (før afdrag), gns. kr. pr. andels-m ² (sidste 3 år)	323	125	153

		Gns. kr. pr. andels-m ²
K1	Andelsværdi	20.308
K2	Gæld ÷ omsætningsaktiver	2.333
K3	Teknisk andelsværdi	22.641

		2022/23	2023/24	2024/25
M1	Vedligeholdelse, løbende (gns. kr. pr. m ²)	36	154	103
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering (gns. kr. pr. m ²)	22	40	94
M3	Vedligeholdelse, i alt (gns. kr. pr. m ²)	58	194	197

		2022/23	2023/24	2024/25
R	Årets afdrag pr. andels-m ² (sidste 3 år)	193	194	196

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.”

Paul Hostrup-Jessen

Bestyrelsesformand

Serienummer: e851863d-afe5-43c9-b939-fd61894d954a

IP: 217.71.xxx.xxx

2026-01-21 12:25:38 UTC



Boris Vuksanovic

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 8b4e3c3e-fed7-4db8-992f-bbca210e37b4

IP: 87.49.xxx.xxx

2026-01-21 12:31:54 UTC



Martin Emin Arel

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 4f502f98-26f5-4a3c-83d3-8a53c71e54c8

IP: 203.118.xxx.xxx

2026-01-21 12:36:55 UTC



Helle Britt Andersson

CEJ EJENDOMSADMINISTRATION A/S CVR: 29803250

Administrator

Serienummer: fc1019a7-7b36-4381-a80a-131c19a6cec7

IP: 178.72.xxx.xxx

2026-01-21 12:58:56 UTC



Steffan Kruse Jensen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 6eefb189-e6ca-47ad-a1fd-5004ec832bfb

IP: 89.150.xxx.xxx

2026-01-21 15:28:34 UTC



Kasper Steen Sørensen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 4fead202-f95f-4d04-ac03-4a1392fe6328

IP: 80.62.xxx.xxx

2026-01-27 07:37:32 UTC



Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. De underskrevne data er valideret vha. den matematiske hashværdi af det originale dokument. Alle kryptografiske beviser er indlejret i denne PDF for validering i fremtiden.

Dette dokument er forseglet med et kvalificeret elektronisk segl. For mere information om Penneos kvalificerede tillidstjenester, se <https://eutl.penneo.com>.

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

**REDMARK, GODKENDT REVISIONSPARTNERSELSKAB CVR:
29442789**

Statsautoriseret revisor

Serienummer: c78d46df-0295-4ecf-b6ce-48ee145f3a14

IP: 40.113.xxx.xxx

2026-01-27 09:07:11 UTC



Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. De underskrevne data er valideret vha. den matematiske hashværdi af det originale dokument. Alle kryptografiske beviser er indlejret i denne PDF for validering i fremtiden.

Dette dokument er forseglet med et kvalificeret elektronisk segl. For mere information om Penneos kvalificerede tillidstjenester, se <https://eutl.penneo.com>.

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.