

A/B Gildhøjparken

Hovedgaden 423, 1, 2640 Hedehusene
CVR-nr. 31 19 12 46

Årsrapport for 2024

Årsrapporten er godkendt på den
ordinære generalforsamling, d. / 2025

Dirigent

Andelsboligforeningsoplysninger m.v.	3
Bestyrelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	5 - 7
Resultatopgørelse	8
Balance	9 - 10
Egenkapitalopgørelse	11
Noter	12 - 26

Andelsboligforeningen

A/B Gildhøjparken
c/o Advokatfirmaet Termstrøm
Hovedgaden 423, 1
2640 Hedehusene
Hjemsted: Brøndby kommune
CVR-nr.: 31 19 12 46
Regnskabsår: 01.01 - 31.12

Bestyrelse

Michael Johansen, formand
Lars Gregersen
Christine Humphrys
Thomas Feldstein
Steen Gildesberg

Administrator

Advokatfirmaet Termstrøm

Revision

Beierholm
Godkendt Revisionspartnerselskab

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.24 - 31.12.24 for A/B Gildhøjparken.

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

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.24 og resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.24 - 31.12.24.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hedehusene, den 24. marts 2025

Bestyrelse

Michael Johansen
Formand

Lars Gregersen

Christine Humphrys

Thomas Feldstein

Steen Gildesberg

Til medlemmerne i A/B Gildhøjparken**Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for A/B Gildhøjparken for regnskabsåret 01.01.24 - 31.12.24, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven, andelsboligloven samt andelsboligforeningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.24 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.24 - 31.12.24 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligloven samt andelsboligforeningens 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 har medtaget budgettal som sammenligningstal i resultatopgørelse og tilhørende noter. Disse budgettal har, som det også fremgår af resultatopgørelse og tilhørende noter, ikke været underlagt revision, hvorfor vi ikke udtrykker nogen sikkerhed herom.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligloven samt andelsboligforeningens 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.

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, samt 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- 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 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.

Brøndby, den 24. marts 2025

Beierholm

Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 89 54 68

Gert Hunosøe

Reg. revisor
MNE-nr. mne17802

Note		Ikke revideret	Ikke revideret	2024	2023
		budget	budget		
		2025	2024		
		DKK	DKK	DKK	DKK
	Boligafgifter, beboelse	5.544.000	5.140.000	5.206.295	5.003.793
1	Andre indtægter	19.000	19.000	26.200	38.400
	Indtægter i alt	5.563.000	5.159.000	5.232.495	5.042.193
2	Reparation og vedligeholdelse	-150.000	-315.000	-175.069	-359.513
3	Skatter, afgifter og forsikringer m.v.	-576.000	-545.000	-554.159	-543.606
4	Ejendomsomkostninger	-95.000	-100.000	-132.167	-58.768
5	Foreningsomkostninger	-161.000	-161.000	-143.487	-159.333
	Omkostninger i alt	-982.000	-1.121.000	-1.004.882	-1.121.220
	Resultat før af- og nedskrivninger	4.581.000	4.038.000	4.227.613	3.920.973
6	Af- og nedskrivninger	-12.000	-12.000	-11.835	-11.835
	Resultat før finansielle poster	4.569.000	4.026.000	4.215.778	3.909.138
	Finansielle indtægter	0	0	10.943	13.775
7	Finansielle omkostninger	-4.378.000	-5.008.000	-4.989.850	-4.720.101
	Finansielle poster i alt	-4.378.000	-5.008.000	-4.978.907	-4.706.326
	Årets resultat	191.000	-982.000	-763.129	-797.188

Forslag til resultatdisponering

Overført til "Andre reserver":

Overført fra "reserveret til Værdiforringelse"	0	0	0	-325.000
Overført til "Andre reserver" i alt	0	0	0	-325.000

Overført til "Overført resultat":

Overført restandel af årets resultat	191.000	-982.000	-763.129	-472.188
Overført til "Overført resultat" i alt	191.000	-982.000	-763.129	-472.188
I alt	191.000	-982.000	-763.129	-797.188

AKTIVER		31.12.24	31.12.23
Note		DKK	DKK
8	Ejendom	120.000.000	120.000.000
9	Legeplads	189.348	201.183
	Materielle anlægsaktiver i alt	120.189.348	120.201.183
	Anlægsaktiver i alt	120.189.348	120.201.183
	Tilgodehavende hos andelshavere	0	12.651
10	Andre tilgodehavender	16.784	40.066
	Periodeafgrænsningsposter	48.086	40.824
	Tilgodehavender i alt	64.870	93.541
11	Likvide beholdninger	1.743.714	2.541.619
	Omsætningsaktiver i alt	1.808.584	2.635.160
	Aktiver i alt	121.997.932	122.836.343

Note	PASSIVER		31.12.24	31.12.23
			DKK	DKK
	Indskudskapital		20.121.000	20.121.000
	Reserve for opskrivninger		11.720.400	11.720.400
	Overført resultat		-4.861.559	-4.371.625
	Egenkapital før andre reserver		26.979.841	27.469.775
	Reserveret til forbedrings-projekter		150.000	150.000
	Reserve til vedligeholdelse af ejendom		1.274.150	1.274.150
	Andre reserver i alt		1.424.150	1.424.150
	Egenkapital i alt		28.403.991	28.893.925
12	Gæld til realkreditinstitutter		86.112.310	86.106.566
12	Renteswap		7.200.311	7.473.506
	Langfristede gældsforpligtelser i alt		93.312.621	93.580.072
13	Leverandører af varer og tjenesteydelser		18.421	51.332
14	Anden gæld		262.899	311.014
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt		281.320	362.346
	Gældsforpligtelser i alt		93.593.941	93.942.418
	Passiver i alt		121.997.932	122.836.343
15	Eventualforpligtelser			
16	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser			
17	Beregning af andelsværdi			
18	Fordeling af andelsværdi m.v.			
19	Lovkrævede nøgleoplysninger om foreningens økonomi og supplerende nøgletal			

Egenkapitalopgørelse

Beløb i DKK	Indskuds- kapital	Reserve for opskriv- ninger	Overført resultat	Reserveret til forbedrings- projekter	Reserve til vedlige- holdelse af ejendom	Egenkapital i alt
Egenkapitalopgørelse for 01.01.24 - 31.12.24						
Saldo pr. 01.01.24	20.121.000	11.720.400	-4.371.625	150.000	1.274.150	28.893.925
Regulering kursværdi renteswap	0	0	273.195	0	0	273.195
Årets resultat	0	0	-763.129	0	0	-763.129
Saldo pr. 31.12.24	20.121.000	11.720.400	-4.861.559	150.000	1.274.150	28.403.991

	Ikke revideret budget 2025 DKK	Ikke revideret budget 2024 DKK	2024 DKK	2023 DKK
--	---	---	-------------	-------------

1. Andre indtægter

Parkeringsplads	15.000	15.000	15.600	16.800
Øvrige indtægter	4.000	4.000	2.600	4.600
Havedage	0	0	8.000	17.000
I alt	19.000	19.000	26.200	38.400

2. Reparation og vedligeholdelse

Varmeanlæg	15.000	15.000	65.266	2.153
Kloak	5.000	10.000	5.213	1.625
Låse- og glasreparationer	15.000	10.000	21.320	13.184
Øvrig vedl. af bygninger	50.000	75.000	52.629	262.974
Varme- og vandmålere	50.000	60.000	30.641	56.079
Serviceaftaler bygninger	5.000	5.000	0	2.050
Bygninger, planlagt	0	130.000	0	0
Forsikringssager	10.000	10.000	0	0
Forbedringsprojekter	0	0	0	21.448
I alt	150.000	315.000	175.069	359.513

3. Skatter, afgifter og forsikringer m.v.

Ejendomsskatter	331.000	300.000	308.129	299.737
Forsikringer	75.000	75.000	78.311	73.485
Renovation m.v.	115.000	110.000	114.626	110.895
Udendørsbelysning	45.000	50.000	42.293	49.689
Skadedyrsbekæmpelse	10.000	10.000	10.800	9.800
I alt	576.000	545.000	554.159	543.606

	Ikke revideret budget 2025 DKK	Ikke revideret budget 2024 DKK	2024 DKK	2023 DKK
--	---	---	-------------	-------------

4. Ejendomsomkostninger

Trappevask	25.000	20.000	9.000	7.800
Vinduespolering	15.000	15.000	12.656	8.438
Snerydning	30.000	25.000	27.200	17.806
Vedligeholdelse udearealer	20.000	20.000	83.311	21.911
Reparation af veje	0	15.000	0	2.813
Fællesanlæg	5.000	5.000	0	0
I alt	95.000	100.000	132.167	58.768

5. Foreningsomkostninger

Kontorartikler, porto m.v.	1.000	1.000	0	0
Generalforsamling og bestyrelsesmøder m.v.	5.000	5.000	0	12.897
Småanskaffelser og vedligeholdelse	2.000	2.000	0	0
Fælleslokaler og fælles aktiviteter	0	0	0	2.050
Administration	88.000	87.000	87.745	86.847
Revision og regnskabsmæssig assistance	45.000	44.000	44.825	43.520
Bankgebyr og andre gebyrer	4.000	6.000	8.016	6.502
Hjemmeside	1.000	1.000	140	140
Foreningsarrangementer	5.000	5.000	0	0
Antenneforening	4.000	4.000	2.760	4.080
Bestyrelsesudgifter/kurser	5.000	5.000	0	0
Diverse	1.000	1.000	1	3.297
I alt	161.000	161.000	143.487	159.333

6. Af- og nedskrivninger

Afskrivning på legeplads	12.000	12.000	11.835	11.835
--------------------------	--------	--------	--------	--------

	Ikke revideret budget 2025 DKK	Ikke revideret budget 2024 DKK	2024 DKK	2023 DKK
--	---	---	-------------	-------------

7. Finansielle omkostninger

Renter, realkreditinstitutter	4.370.000	5.000.000	4.984.106	3.591.711
Renter, renteswap	0	0	0	1.121.696
Amortiserede omkostninger vedr. lånoptagelse	6.000	6.000	5.744	5.744
Låneomkostninger	2.000	2.000	0	950
I alt	4.378.000	5.008.000	4.989.850	4.720.101

8. Ejendom

Kostpris pr. 01.01	108.279.600	108.279.600
Kostpris pr. 31.12.24	108.279.600	108.279.600
Opskrivninger pr. 01.01	11.720.400	11.720.400
Opskrivninger pr. 31.12.24	11.720.400	11.720.400
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.24	120.000.000	120.000.000

Foreningens ejendom er indregnet til dagsværdi.

9. Legeplads

Kostpris pr. 01.01	236.688	236.688
Kostpris pr. 31.12.24	236.688	236.688
Af- og nedskrivninger pr. 01.01	-35.505	-23.670
Afskrivninger i året	-11.835	-11.835
Af- og nedskrivninger pr. 31.12.24	-47.340	-35.505
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.24	189.348	201.183

	31.12.24	31.12.23
	DKK	DKK

10. Andre tilgodehavender

Brøndby Fjernvarme	10.135	33.221
Mellemregning handler	3.750	3.750
Udlæg	2.899	3.095
Øvrige andre tilgodehavender i alt	16.784	40.066

11. Likvide beholdninger

Beløb i DKK	Indestående 31.12.24	Indestående 31.12.23
Nykredit	1.743.714	2.541.619
I alt	1.743.714	2.541.619

12. Gæld til kreditinstitutter

Beløb i DKK	Rest-løbetid	Kursværdi 31.12.24	Regnskabs- mæssig værdi 31.12.24
Nykredit - lån 6	15 år 3 mdr.	30.408.037	30.305.000
Nykredit - lån 7	16 år 6 mdr.	56.125.704	55.902.096
Amortisering	x år y mdr.	0	-94.786
Gæld til realkreditinstitutter i alt		86.533.741	86.112.310
Renteswap	x år y mdr.	7.200.311	7.200.311
Renteswap i alt		7.200.311	7.200.311
I alt		93.734.052	93.312.621

Beløb i DKK	Regnskabs- mæssig værdi 31.12.24	Kortfristet gæld	Langfristet gæld	Restgæld efter 5 år
Fordeling mellem langfristet og kortfristet gæld:				
Gæld til realkreditinstitutter	86.112.310	0	86.112.310	86.207.095
Renteswap	7.200.311	0	7.200.311	0
I alt	93.312.621	0	93.312.621	86.207.095

	31.12.24 DKK	31.12.23 DKK
--	-----------------	-----------------

13. Leverandører af varer og tjenesteydelser

Andre skyldige omkostninger	0	11.169
TimeVision, revisor	11.206	0
Ørsted	7.215	7.774
M&M Rengøring	0	1.800
Snedker Vilhelmsen	0	18.375
HOFOR	0	726
HISVA	0	10.789
Afregning vand og varme fraflyttere	0	699
I alt	18.421	51.332

	31.12.24 DKK	31.12.23 DKK
14. Anden gæld		
Tilbageholdt varmeregnskab	14.000	12.000
Afregning	-13.674	13.008
Indeværende års varmeregnskab:		
Opkrævet acontovarme	446.400	446.800
Afholdte udgifter til opvarmning	-277.923	-279.019
Varmeregnskab i alt	168.803	192.789
Tilbageholdt vandregnskab	13.885	11.885
Indeværende års vandregnskab:		
Opkrævet acontovand	3.766	0
Afholdte udgifter til vand	288.168	288.360
	-214.098	-200.020
Vandregnskab i alt	91.721	100.225
Mellemregning med andelshavere	2.375	0
Mellemregning administrator	0	18.000
Øvrig anden gæld i alt	2.375	18.000
Anden gæld, kortfristet i alt	262.899	311.014

15. Eventualforpligtelser

Foreningen har ingen eventualforpligtelser pr. 31.12.24.

16. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Der er tinglyst ejerpantebreve på nominelt t.DKK 2.800, der giver pant i foreningens ejendom. Ejerpantebrevet ligger til sikkerhed for gæld til Nykredit Bank.

Der er tinglyst realkreditpantebreve, der giver pant i foreningens ejendom. Realkreditpantebrevene ligger til sikkerhed for realkreditforeningen for prioritetsgæld med oprindelig hovedstol t.DKK 87.201.

Foreningen har ikke stillet garanti for andelshavernes køb af andele.

17. Beregning af andelsværdi

Bestyrelsen foreslår følgende værdiansættelse i henhold til andelsboligloven § 5, stk. 2, litra d, (pristalsreguleret ejendomsvurdering):

	31.12.24 DKK
Foreningens egenkapital før andre reserver	26.979.841
Ejendommens bogførte værdi	-120.000.000
Ejendommens værdi, kostpris	0
Tilbageførte aktiverede låneomkostninger	0
Ejendommen, pristalsreguleret ejendomsvurdering	123.318.737
Gæld til kreditinstitutter inkl. renteswaps, regnskabsmæssig værdi	93.312.621
Gæld til kreditinstitutter inkl. renteswaps, kursværdi	-93.734.052
Renteswap, dagsværdi	0
Korrektioner i henhold til andelsboligloven i alt	2.897.306
Samlet andelsværdi	29.877.147
Den samlede indskudskapital udgør i alt	20.121.000
Værdi pr. indskudt andelskrone	1,485
Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning (vedtaget på generalforsamlingen d. 16.04.2024 1,149)	

18. Fordeling af andelsværdi m.v.

Fordeling af andelsværdien på de enkelte andele:

Nr. Adresse	Oprindelig indskud	Andelsværdi	Månedlig boligaftgift pr. 1/5 2024
1 Gildhøjparken 23	535.871	795.700,00	11.704,49
2 Gildhøjparken 25	495.357	735.543,00	10.819,59
3 Gildhøjparken 27	421.689	626.155,00	9.210,51
4 Gildhøjparken 29	431.488	640.705,00	9.424,56
5 Gildhøjparken 31	535.871	795.701,00	11.704,49
6 Gildhøjparken 33	502.396	745.995,00	10.973,33
7 Gildhøjparken 21	535.871	795.701,00	11.704,49
8 Gildhøjparken 15, st. tv.	518.684	770.180,00	11.329,10
9 Gildhøjparken 15, 1. tv.	498.685	740.484,00	10.892,26
10 Gildhøjparken 15, st. th.	482.150	715.932,00	10.531,12
11 Gildhøjparken 15, 1. th.	462.150	686.234,00	10.094,29
12 Gildhøjparken 17, st. tv.	417.482	619.908,00	9.118,64
13 Gildhøjparken 17, 1. tv.	397.482	590.211,00	8.681,80
14 Gildhøjparken 17, st. th.	482.150	715.932,00	10.531,12
15 Gildhøjparken 17, 1. th.	462.150	686.234,00	10.094,29
16 Gildhøjparken 19, st.	417.482	619.908,00	9.118,64
17 Gildhøjparken 19, 1.	397.482	590.211,00	8.681,80
18 Gildhøjparken 9, st. tv.	426.280	632.972,00	9.310,81
19 Gildhøjparken 9, 1. tv.	406.280	603.275,00	8.873,98
20 Gildhøjparken 9, st. th.	482.150	715.932,00	10.531,12
21 Gildhøjparken 9, 1. th.	462.150	686.234,00	10.094,29
22 Gildhøjparken 11, st. tv.	417.482	619.908,00	9.118,64
23 Gildhøjparken 11, 1. tv.	397.482	590.211,00	8.681,80
24 Gildhøjparken 11, st. th.	482.150	715.932,00	10.531,12
25 Gildhøjparken 11, 1. th.	462.150	686.234,00	10.094,29
26 Gildhøjparken 13, st. tv.	417.482	619.908,00	9.118,64
27 Gildhøjparken 13, 1. tv.	397.482	590.211,00	8.681,80
28 Gildhøjparken 13, st. th.	426.280	632.972,00	9.310,81
29 Gildhøjparken 13, 1. th.	406.280	603.275,00	8.873,98
30 Gildhøjparken 1, st. tv.	426.280	632.972,00	9.310,81
31 Gildhøjparken 1, 1. tv.	406.280	603.275,00	8.873,98
32 Gildhøjparken 1, st. th.	482.150	715.932,00	10.531,12
33 Gildhøjparken 1, 1. th.	462.150	686.234,00	10.094,29
34 Gildhøjparken 3, st. tv.	417.482	619.908,00	9.118,64
35 Gildhøjparken 3, 1. tv.	397.482	590.211,00	8.681,80
36 Gildhøjparken 3, st. th.	482.150	715.932,00	10.531,12
37 Gildhøjparken 3, 1. th.	462.150	686.234,00	10.094,29
38 Gildhøjparken 5, st. tv.	417.482	619.908,00	9.118,64
39 Gildhøjparken 5, 1. tv.	397.482	590.211,00	8.681,80
40 Gildhøjparken 5, st. th.	482.150	715.932,00	10.531,12
41 Gildhøjparken 5, 1. th.	462.150	686.234,00	10.094,29
42 Gildhøjparken 7, st. tv.	417.482	619.908,00	9.118,64
43 Gildhøjparken 7, 1. tv.	397.482	590.211,00	8.681,80
44 Gildhøjparken 7, st. th.	426.280	632.972,00	9.310,81
45 Gildhøjparken 7, 1. th.	406.280	603.275,00	8.873,98
I alt	20.121.000	29.877.147,00	439.482,93

19. Lovkrævede nøgleoplysninger om foreningens økonomi og supplerende nøgletal*Lovkrævede nøgleoplysninger om foreningens økonomi*

Nøgleoplysninger om foreningens økonomi, jf. bekendtgørelse om oplysningspligt ved salg af andelsboliger, § 3 (bilag 1):

		Antal	BBR-areal, kvm	
		31.12.24	31.12.24	31.12.23
B1	Andelsboliger	45	4.596	4.596
B2	Erhvervsandele	0	0	0
B3	Boliglejemål	0	0	0
B4	Erhvervslejemål	0	0	0
B5	Øvrige lejemål (kældre, garager m.v.)	0	0	0
B6	Andelsboliger i alt	45	4.596	4.596

C1 Benyttet fordelingstal ved opgørelse af andelskroneværdien:
Det oprindelige indskud

C2 Benyttet fordelingstal ved opgørelse af boligafgift:
Det oprindelige indskud

C3 Hvis andet, beskrives fordelingsnøglen her:

D1 Foreningens stiftelsesår:
2005.

D2 Ejendommens opførelsesår:
2006.

		Ja	Nej
E1	Hæfter andelshaverne for mere end deres indskud?	X	
E2	Hvis ja, beskriv hvilken hæftelse der er i foreningen: Foreningens medlemmer hæfter for foreningens forpligtelser med deres indskud. Herudover hæfter andelshaverne personligt og pro rata for gæld til realkreditinstitut og pengeinstitut, såfremt kreditor har taget forbehold herom.		

19. Lovkrævede nøgleoplysninger om foreningens økonomi og supplerende nøgletal - fortsat -

F1 Anvendt vurderingsprincip for foreningens ejendom til beregning af andelsværdien: Pristalsreguleret offentlig vurdering.

Ja Nej

F1A Er vurderingen fastholdt fra før 1. juli 2020?

X

DKK pr. kvm

31.12.24

31.12.23

31.12.24

31.12.23

F2 Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip, jf. note 17

123.318.737

108.279.600

26.832

0

F3 Generalforsamlingsbestemte reserver

1.424.150

1.424.150

310

0

31.12.24

31.12.23

F4 Generalforsamlingsbestemte reserver i procent af ejendomsværdi

1

1

P Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi):

Ejendommens regnskabsmæssige værdi (jf. balancen) – gældsforpligtelser i alt (jf. balancen) divideret med ejendommens regnskabsmæssige værdi (jf. balancen) x 100%

22

22

Ja Nej

G1 Har foreningen modtaget offentlige 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

19. Lovkrævede nøgleoplysninger om foreningens økonomi og supplerende nøgletal - fortsat -

		Gns. indtægt (uden fradrag for tomgang, tab m.v.)		DKK pr. andelskvm pr. år	
		2024	2023	2024	2023
Indtægtsart:					
H1	Boligafgift	5.206.295	5.003.793	1.133	1.089
H2	Erhvervslejeindtægter	0	0	0	0
H3	Boliglejeindtægter	0	0	0	0

		DKK pr. andelskvm	
Beløb i DKK		31.12.24	31.12.23

Værdier på balancedagen/andelsboligernes areal på balancedagen
(B1 + B2):

K1	Andelsværdi	6.501	4.960
K2	Gældsforpligtelser – omsætningsaktiver	19.971	19.867
K3	Teknisk andelsværdi (K1 + K2)	26.472	24.827

		DKK pr. andelskvm		
Beløb i DKK		2024	2023	2022

Værdier for regnskabsåret/andelsboligernes areal på
balancedagen (B1+B2):

J	Årets resultat	-166	-173	223
R	Årets afdrag	0	0	214

		DKK pr. kvm		
Beløb i DKK		2024	2023	2022

Vedligeholdelse/ejendommens samlede areal på
balancedagen (B6):

M1	Vedligeholdelse, løbende	38	74	28
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	0	5	2
M3	Vedligeholdelse i alt	38	79	30

Supplerende nøgletal

Ud over de lovkrævede nøgleoplysninger er der beregnet følgende nøgletal:

	DKK pr. andelskvm	DKK pr. kvm total
Ejendom:		
Offentlig ejendomsvurdering	26.832	26.832
Anskaffelsesværdi (kostpris)	23.560	23.560
Foreslået andelskroneværdi	6.501	6.501
Reserver uden for andelskroneværdi	310	310
		DKK pr. kvm
Nøgletal, resultatopgørelse:		
Boligafgift, beboelse i gennemsnit pr. andelsbolig-kvadratmeter		1.133
	2024	2023
Boligafgift i procent af samlede ejendomsindtægter	99%	99%
Omkostninger og afdrag, procentuel fordeling:		
Vedligeholdelsesudgifter	3%	6%
Øvrige omkostninger	14%	13%
Finansielle poster, netto	83%	81%
Afdrag	0%	0%
I alt	100%	100%

20. Anvendt regnskabspraksis

GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med bestemmelserne i årsregnskabsloven for regnskabsklasse A, andelsboligloven samt foreningens vedtægter.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående år.

RESULTATOPGØRELSEN

Boligafgifter, lejeindtægter m.v.

Boligafgifter og andre indtægter, der vedrører regnskabsperioden, er indtægtsført i resultatopgørelsen.

Omkostninger

Omkostninger, der vedrører regnskabsperioden, indgår i resultatopgørelsen.

Finansielle poster

Under finansielle poster indregnes renteindtægter og renteomkostninger, herunder renter vedrørende renteswapaftaler.

Amortisering af kurstab og låneomkostninger vedrørende optagelse af lån indregnes løbende som finansiell omkostning.

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. Forslag om overførsel af beløb til "Overført resultat m.v." er alene specificeret af hensyn til at kunne vurdere, hvorvidt den opkrævede boligafgift er tilstrækkelig til at dække betalte prioritetsafdrag med fradrag af ikke likvide omkostninger (regnskabsmæssige afskrivninger, amortisering af kurstab.).

20. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -**BALANCEN****Ejendom**

Ejendommen indregnes på anskaffelsestidspunktet til kostpris. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil ejendommen er klar til brug, samt efterfølgende forbedringer.

Ejendommen måles efterfølgende i balancen til dagsværdi. Opskrivninger til dagsværdi føres direkte på egenkapitalen under "Reserve for opskrivninger". Der afskrives ikke på ejendommen.

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.

Legeplads

Legeplads måles i balancen til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivninger

Afskrivninger på driftsmidler og inventar tilsigter, at der sker systematisk afskrivning over aktivernes forventede brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende brugstider og restværdier:

	Brugstid, år	Rest- værdi, procent	Rest- værdi DKK
Legeplads	10	0	0

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til nominel værdi med fradrag for skønnede tabrisici efter en individuel vurdering.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, der er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

20. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -**Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti.

Andre reserver

Andre reserver er indregnet med det beløb, der stilles forslag om på foreningens ordinære generalforsamling.

Egenkapital

Egenkapital i alt udgøres af egenkapital med tillæg af andre reserver.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet.

Prioritetsgæld måles til nominel værdi (restgæld).

Renteswap-aftaler måles til kursværdi på statusdagen. Værdireguleringer indregnes på egenkapitalen.

Prioritetsgæld indregnes ved lånoptagelsen 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 provenuet og den nominelle værdi indregnes dermed i resultatopgørelsen over lånets løbetid,

Prioritetsgælden er således værdiansat til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld, der opgøres som det oprindeligt modtagne provenu ved lånoptagelsen reduceret med betalte afdrag og korrigeret for en over afdragstiden foretagen afskrivning af lånets kurstab og låneomkostninger på optagelsestidspunktet.

Renteswap-aftaler værdiansættes til kostpris på aftaletidspunktet, svarende til DKK 0. Efterfølgende indregnes renteswappen til dagsværdien på balancedagen. Årets regulering af dagsværdien på renteswappen føres direkte på egenkapitalen. Dagsværdien er opgjort af leverandøren af aftalen. Renteswappen indregnes i tilknytning til prioritetsgælden, da den anses for en integreret del af belåningen af foreningens ejendom. Værdien af renteswappen indgår i beregningen af andelsværdien.

Øvrige gældsforpligtelser måles til nominel værdi (restgæld).

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.”

Michael Dannemann Pleidrup Johansen

Bestyrelsesformand

Serienummer: 83d0ca04-045c-4be8-a5e9-6ba50049b790

IP: 185.237.xxx.xxx

2025-04-07 07:09:37 UTC



Steen Gildesberg

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: be234b77-b67e-4814-90d5-bca4a8fb1e2e

IP: 5.56.xxx.xxx

2025-04-07 07:24:27 UTC



Lars Kofoed Gregersen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 38fd9898-34db-424f-8933-a3bf16511b57

IP: 87.53.xxx.xxx

2025-04-07 07:38:33 UTC



Bjarke Vildershøj Jensen

Administrator

Serienummer: 97b033dc-34b7-41c5-a3a6-8dbc799ab044

IP: 185.154.xxx.xxx

2025-04-07 14:04:56 UTC



Christine Joy Humphrys

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 4b4a9479-6949-4423-9a6b-ec2e52f9c52b

IP: 128.0.xxx.xxx

2025-04-09 06:57:38 UTC



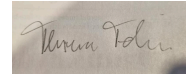
Thomas Feldstein

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: feldstein76@gmail.com

IP: 37.96.xxx.xxx

2025-04-10 07:36:58 UTC



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

Dette dokument er forseglet med et kvalificeret elektronisk segl med brug af certifikat og tidsstempel fra en kvalificeret tillidstjenesteudbyder.

Sådan kan du verificere, at dokumentet er originalt

Når du åbner dokumentet i Adobe Reader, kan du se, at det er certificeret af **Penneo A/S**. Dette beviser, at indholdet af dokumentet er uændret siden underskriftstidspunktet. Bevis for de individuelle underskrivers digitale underskrifter er vedhæftet dokumentet.

Du kan verificere de kryptografiske beviser vha. Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringstjenester for digitale underskrifter.

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.”

Gert Hunosø

Registreret revisor

På vegne af: Beierholm

Serienummer: c4b0caae-322c-4ef6-842a-10bed524d367

IP: 212.98.xxx.xxx

2025-04-10 10:08:20 UTC



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

Dette dokument er forseglet med et kvalificeret elektronisk segl med brug af certifikat og tidsstempel fra en kvalificeret tillidstjenesteudbyder.

Sådan kan du verificere, at dokumentet er originalt

Når du åbner dokumentet i Adobe Reader, kan du se, at det er certificeret af **Penneo A/S**. Dette beviser, at indholdet af dokumentet er uændret siden underskriftstidspunktet. Bevis for de individuelle underskriveres digitale underskrifter er vedhæftet dokumentet.

Du kan verificere de kryptografiske beviser vha. Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringstjenester for digitale underskrifter.