

Andelsboligforeningen

Rosenhøj

8660 Skanderborg

**Assistance med værdiansættelse af andelens værdi
efter andelsboligforeningslovens § 5 stk. 2, litra d**

19. regnskabsår

CVR-nr. 32 36 70 89

A/S Revision Hatting

Indholdsfortegnelse

På efterfølgende sider 2-9 følger opgørelse af andelenes værdi efter andelsboligforeningslovens § 5 stk. 2, litra d for Andelsboligforeningen Rosenhøj, 8660 Skanderborg, bestående af:

	Side
Revisors erklæring om beregning af andelsværdi	2
Anvendt regnskabspraksis	3 - 4
Balance pr. 31/12 2024	5 - 6
Noter, beregning af andelsværdi efter metode d	7
Noter, lovpligtige nøgleoplysninger (opdateret)	8 - 9

A/S Revision Hatting

Revisors erklæring om beregning af andelsværdi

Til bestyrelsen i Andelsboligforeningen Rosenhøj

Vi har beregnet andelsværdien for Andelsboligforeningen Rosenhøj på balancedagen 31/12 2024 på grundlag af oplysninger og forudsætninger, som De har tilvejebragt. Balancen er opgjort på balancedagen 31/12 2024 på baggrund af senest godkendte regnskab.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde værdiansættelsen af andelenes værdi efter principperne i foreningens sædvanlige regnskabspraksis. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Værdiansættelsen af andelenes værdi samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til beregningen af værdiansættelsen, er Deres ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, De har givet os til brug for at beregne andelenes værdi. Vi udtrykker derfor ingen konklusion med sikkerhed om, hvorvidt værdiansættelsesforudsætningerne giver et rimeligt grundlag for værdiansættelsen og hvorvidt værdiansættelsen er udarbejdet i overensstemmelse med principperne i foreningens sædvanlige regnskabspraksis.

Hatting, den 9/4 2025
A/S Revision Hatting
CVR-nr.: 13 73 70 96


Niels Erik Jensen
Registreret revisor, FSR

A/S Revision Hatting

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Erklæringen om værdiansættelse af andelens værdi er aflagt i overensstemmelse med metoderne i "Lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber" § 5 stk. 2.

Formålet med værdiansættelsen af andelenes værdi er at give krævede nøgleoplysninger og oplysninger om andelenes værdi som vedtaget på foreningens årlige generalforsamling afholdt d. 20/3-2025.

Værdiansættelsesforudsætninger

Foreningens aktiver og passiver er opgjort pr. balancedagen på baggrund af foreningens seneste godkendte årsrapport.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

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

Hvis der er indikation 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.

Der afskrives ikke på foreningens ejendom.

Tilgodehavender

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

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under passiver omfatter modtagne indtægter vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger består af indestående i bank.

Egenkapital

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

"Overført resultat mv." indeholder akkumuleret resultat fra tidligere år, betalte afdrag på gæld samt den restandel af årets resultat, der ikke er disponeret til andre formål (fx reserve til vedligeholdelse) .

"Andre reserver" omfatter reservede beløb til formål, som generalforsamlingen har besluttet, herunder reserve til vedligeholdelse af foreningens ejendom og reserve til imødegåelse af værdiforringelse mv.

A/S Revision Hatting

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Prioritetsgæld

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

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

Øvrige gældsforpligtelser

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

Andelsværdi

Bestyrelsens forslag til andelsværdien fremgår af note 1. Andelsværdien opgøres i henhold til andelsboligforeningsloven samt vedtægterne.

Nøgleoplysninger

Nøgleoplysningerne, der fremgår af Note 2 - Nøgleoplysninger, er opgjort i henhold til bekendtgørelsen om oplysningspligt ved salg af andelsboliger mv.

A/S Revision Hatting

BALANCE PR. 31/12 2024

AKTIVER

Note	<u>31/12 2024</u>	<u>31/12 2023</u>
Materielle anlægsaktiver		
1	<u>Ejendommen matr.nr. 1hb Skanderborg Jorder, Mallinggård, beliggende Rosenkjærvej 31-69 (ulige numre), 8660 Skanderborg</u>	
	31.156.700	31.156.700
	<u>23.750</u>	<u>23.750</u>
	<u>31.180.450</u>	<u>31.180.450</u>
	31.180.450	31.180.450
Omsætningsaktiver		
Tilgodehavender		
	31.012	27.939
	<u>3.630</u>	<u>3.480</u>
	<u>34.642</u>	<u>31.419</u>
Likvide beholdninger		
	120.908	73.814
	15.966	214.500
	812.400	800.000
	<u>200.000</u>	<u>0</u>
	<u>1.149.274</u>	<u>1.088.314</u>
	1.183.916	1.119.733
	32.364.366	32.300.183

A/S Revision Hatting

BALANCE PR. 31/12 2024

PASSIVER

Note	<u>31/12 2024</u>	<u>31/12 2023</u>
Egenkapital		
Andelsindskud	<u>6.524.119</u>	<u>6.524.119</u>
Overført resultat mv.		
Betalte afdrag	5.779.411	5.637.279
Overført resultat, primo	-1.157.522	-1.101.606
Overført restandel af årets resultat	<u>-57.272</u>	<u>-55.916</u>
Overført resultat mv. i alt	<u>4.564.617</u>	<u>4.479.757</u>
1 Egenkapital til beregning af andelsværdi	<u>11.088.736</u>	<u>11.003.876</u>
Andre reserver		
Hensat til vedligeholdelse, primo	544.691	510.691
Anvendt i årets løb, fællesarealer	0	0
Anvendt i årets løb, boliger	0	-60.000
Årets hensættelser til vedligeholdelse	<u>94.000</u>	<u>94.000</u>
Andre reserver i alt	<u>638.691</u>	<u>544.691</u>
Egenkapital i alt	<u>11.727.427</u>	<u>11.548.567</u>
Gæld		
Langfristede gældsforpligtelser		
Nykredit, nom. 16.782.000 obl. 1,5% st.	15.843.591	15.816.319
Nykredit, nom. 5.015.200 kontant 1,5 %	4.774.897	4.917.029
Kortfristet del af prioritetsgæld (under 1 år)	<u>-144.512</u>	<u>-142.132</u>
Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>20.473.976</u>	<u>20.591.216</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		
Skyldig til Twentyfor APS, hjemmeside	0	2.268
Skyldig bestyrelsesgodgørelse	2.450	0
Difference boligafgift	1	0
Afsat revision og regnskabsassistance	16.000	16.000
Kortfristet del af prioritetsgæld (under 1 år)	<u>144.512</u>	<u>142.132</u>
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>162.963</u>	<u>160.400</u>
Gældsforpligtelser i alt	<u>20.636.939</u>	<u>20.751.616</u>
PASSIVER I ALT	<u>32.364.366</u>	<u>32.300.183</u>
2 Nøgleoplysninger		

A/S Revision Hatting

NOTER TIL ÅRSRAPPORTEN

Note 1 - Beregning af andelsværdi

Indskuddet hidrører oprindeligt fra 20 andelshavere.

1 stk. a 273.603	273.603
8 stk. a 306.352	2.450.816
8 stk. a 337.054	2.696.432
3 stk. a 367.756	1.103.268
	<u>6.524.119</u>

d) Værdien af andelsbeviserne efter offentlig ejendomsvurdering, indekseret

Andelsværdien er opgjort på baggrund af den seneste ansatte ejendomsværdi reguleret efter udviklingen i Danmarks Statistiks nettoprisindeks fra førstkomende månedsindeks efter vurderingsterminalen oktober 2012 (indeks 98,2) og frem til og med indekset for oktober 2024 (indeks 119,9).

Den seneste ansatte ejendomsværdi var pr. 1/10 2012 kr. 40.000.000.

Foreningens egenkapital før andre reserver	11.088.736
Ejendom reguleret til offentlig ejendomsvurdering, fastholdt	8.819.550
Offentlig ejendomsvurdering indekseret til oktober 2024	8.839.104
Forbedringer	23.750
Prioritetsgæld reguleret til kursværdi	4.439.206
- Generalforsamlingsbestemt reserve, indeholdt i nøgletal F3	-8.858.758
Reguleret egenkapital til beregning af andelsværdi	<u>24.351.588</u>

Værdi af andelsbevis (273.603)	1.021.236
Værdi af andelsbevis (306.352)	1.143.474
Værdi af andelsbevis (337.054)	1.258.070
Værdi af andelsbevis (367.756)	1.372.667

Værdistigningen af andelsbeviserne fra sidste regnskabsår udgør: 22,70%

Andelskrone efter offentlig ejendomsvurdering, indekseret 3,7325

Værdiansættelsen af andelene er opgjort efter andelsboligforeningslovens § 5 stk. 2 , litra d (fastholdt offentlig ejendomsvurdering, indekseret), som foreningen vedtog på den årlige generalforsamling afholdt d. 20/3-2025.

A/S Revision Hatting

NOTER TIL ÅRSRAPPORTEN

Note 2 - Nøgleoplysninger

	Antal	BBR Areal m ²	Antal	BBR Areal m ²	Antal	BBR Areal m ²	
	2022	2022	2023	2023	2024	2024	
B1	Andelsboliger	20	2.064	20	2.064	20	2.064
B2	Erhvervsandele	0	0	0	0	0	0
B3	Boliglejemål	0	0	0	0	0	0
B4	Erhvervslejemål	0	0	0	0	0	0
B5	Øvrige lejemål, kældre, garager m.v.	0	0	0	0	0	0
B6	I alt	20	2.064	20	2.064	20	2.064

Sæt kryds	Boligernes areal (BBR)	Boligernes 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	<i>Hvis andet, beskrives fordelingsnøglen her:</i> Den del af boligafgiften, der modsvarer udgifter til prioritetsydelse, ejendomsskat, forsikring og vedligeholdelsesudgifter vedrørende bygningerne fordeles efter det oprindelige indskud. Den øvrige del af boligafgiften fordeles ligeligt efter antal boliger.			

D1	Foreningens stiftelsesår	2005
D2	Ejendommens opførelsesår	2004/2005

	Ja	Nej	
E1	Hæfter den enkelte andelshaver for mere, end det der er betalt for andelen?		X
E2	<i>Hvis ja, beskriv hvilken hæftelse der er i foreningen:</i>		

Sæt kryds	Anskaf. prisen	Valuarvurdering	Offentlig vurdering	Offentlig vurdering, indekseret
F1	Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien			X

F1a	Ja	Nej
Er vurdering fastholdt pr. 1 juli 2020		X

	Kr.	Gns. kr. pr. m ²	
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	48.839.104	23.662
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	9.497.449	4.601

F4	%
Reserver i procent af ejendomsværdi	19

A/S Revision Hatting

NOTER TIL ÅRSRAPPORTEN

	Ja	Nej
G1		X
G2		X
G3		X

Gns. kr. pr. andels-m² pr. år

H1	Boligafgift	449
----	-------------	-----

H2	Erhvervslejeindtægter	0
----	-----------------------	---

H3	Boliglejeindtægter	0
----	--------------------	---

	2022	2023	2024	
J	Årets overskud (før afdrag), gns. kr. pr. andels-m ² (sidste 3 år)	68	86	87

Gns. kr. pr. andels-m²

K1	Andelsværdi	11.798
K2	Gæld ÷ omsætningsaktiver	9.425
K3	Teknisk andelsværdi	21.223

	2021	2022	2023	
M1	Vedligeholdelse, løbende (gns. kr. pr. m ²)	67	53	38
M2	Vedligeholdelse, genopretning og reovering (gns. kr. pr. m ²)	0	0	0
M3	Vedligeholdelse, i alt (kr. pr. m ²)	67	53	38

%

P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	34
---	--	----

	2021	2022	2023	
R	Årets afdrag pr. andels-m ² (sidste 3 år)	67	68	69