

**Andelsboligforeningen Ørnesædet IV**

Tyreløkke 64 - 106  
4622 Havdrup

**Årsrapport for 2024**

**Indholdsfortegnelse**

	<b>Side</b>
Årsrapportens godkendelse .....	2
Revisionspåtegning .....	3 - 5
Foreningsoplysninger .....	6
Anvendt regnskabspraksis .....	7 - 9
Resultatopgørelse for året 2024.....	10
Balance pr. 31. december 2024.....	11 - 12
Egenkapitalopgørelse .....	13
Noter 1 - 12 .....	14 - 17
Andelsværdiberegning - note 13 .....	18 - 21
Nøgleoplysninger og nøgletal - note 14 .....	22 - 24

## Årsrapportens godkendelse

I forbindelse med aflæggelse af årsrapporten for andelsboligforeningen Ørnesædet IV for 2024 skal bestyrelsen efter bedste overbevisning bekræfte :

- At årsrapporten giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver, finansielle stilling samt resultat.
- At alle for os kendte gældsforpligtelser, eventualforpligtelser samt pantsætninger er oplyst i årsrapporten, og at der ikke findes andre kautions-, gælds- og garantiforpligtelser end de i regnskabet anførte.
- At årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven, foreningens vedtægter samt lov om andelsboliger herunder notekrav og nøgleoplysninger.

Der er i tiden efter regnskabsårets slutning ikke indtruffet begivenheder, der i væsentlig grad påvirker foreningens økonomiske stilling i forhold til nærværende årsregnskab.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Roskilde, den     /     2025

### Administrator:

---

Vestegns Boligadministration ApS

Havdrup, den     /     2025

### I bestyrelsen:

---

Sanne W. Snogdahl

---

Caroline Birck

---

Charlotte Martensen

Således godkendt på foreningens generalforsamling, den     /     2025

---

dirigent

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

### Til andelshaverne i Andelsboligforeningen Ørnesædet IV

#### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for A/B Ørnesædet IV for regnskabsåret 1. januar 2024 - 31. december 2024, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noterne 1 - 14. Årsregnskabet aflægges efter årsregnskabsloven, lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber samt foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2024 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2024 - 31. december 2024 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber samt 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 selskabet i overensstemmelse med international Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres etiske adfærd (IESBA Code) og yderligere 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. Budgettet har, som det også fremgår af regnskabet, ikke været underlagt revision.

#### Bestyrelsens ansvar for årsregnskabet

Foreningens bestyrelse har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven, lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber samt foreningens vedtægter. Foreningens bestyrelse har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som foreningens bestyrelse anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er foreningens bestyrelse 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 foreningens bestyrelse enten har til hensigt at likvidere foreningen, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning - fortsat

### 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. Fejlinformation 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.

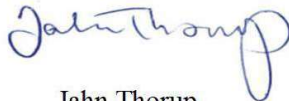
Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- 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 foreningens og administrators interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af bestyrelsen og administrator , er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som bestyrelsen og administrator , har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om foreningens bestyrelse og administrators 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.

**Den uafhængige revisors revisionspåtegning - fortsat**

Vi kommunikerer med foreningens bestyrelse og administrator 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 3. marts 2025  
Advisor Revision  
Statsautoriseret Revisionsanpartsselskab  
CVR.nr. 34 21 37 98



Jahn Thorup  
statsautoriseret revisor

## Foreningsoplysninger

### FORENING :

Andelsboligforeningen Ørnesædet IV  
Tyreløkke 64 - 106  
4622 Havdrup

Hjemstedskommune : Solrød Kommune

Ejendom : Ulvemose, Havdrup 2fæ m.fl.

Beliggenhed : Havdrup

CVR.nr. 32 42 45 46

Regnskabsperiode 1. januar 2024 - 31. december 2024

### BESTYRELSE

Sanne W. Snogdahl  
Caroline Birck  
Charlotte Madsen

### ADMINISTRATOR

Vestegnens Boligadministration ApS  
Darup Mosevej 3 A  
4000 Roskilde

### REVISION

Advisor Revision - Statsautoriseret Revisionsanpartsselskab  
Århusgade 88, 5. sal  
2100 København Ø

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Ørnesædet IV er aflagt i overensstemmelse med bestemmelserne i årsregnskabsloven for Klasse A virksomheder med nødvendige tilpasninger, der følger af, at det er en forening samt andelsboliglovens § 5, stk. 11 og § 6, stk. 2 og 8 og foreningens vedtægter.

Formålet med årsrapporten er at give et retvisende billede af foreningens aktiviteter for regnskabsperioden og dermed vise om den budgetterede og hos medlemmerne opkrævede boligafgift er tilstrækkelig. Der er derfor i årsrapporten indarbejdet en opgørelse af årets resultat med fradrag af betalte prioritetsafdrag og med fradrag af hensættelser for året. Endvidere er det formålet at give oplysning om andelens værdi, jf. lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber § 5, stk. 2 og opfylde vedtægternes bestemmelser. Endvidere er formålet at give de, efter bekendtgørelse nr. 1392 af 14. juni 2021, jfr. andelsboligforeningslovens § 6, stk. 2, krævede nøgleoplysninger og at give oplysning om andelenes værdi, jfr. lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber (andelsboligforeningsloven), §6, stk. 8.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

Om den anvendte regnskabspraksis kan i hovedtræk oplyses følgende:

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde foreningen, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå foreningen, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

### Resultatopgørelsen

Der foretages periodisering af alle væsentlige indtægter og omkostninger.

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger og indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsperioden. Finansielle indtægter består af renter af bankindeståender. Finansielle omkostninger består af regnskabsperiodens rentekomkostninger og bidrag vedrørende prioritetsgæld.

Forslag til resultatdisponering indeholder 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.



## Anvendt regnskabspraksis

### Balancen

#### Ejendom

Foreningens ejendom (grund og bygning) indregnes på anskaffelsestidspunktet og værdiansættes til kostpris.

Der afskrives ikke på foreningens ejendom.

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

#### Periodeafgrænsningsposter

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

#### Egenkapital

Under foreningens egenkapital indregnes medlemmernes andelsindskud.

Der føres en separat konto for opskrivning af foreningens ejendom til dagsværdi.

"Overført resultat" 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 reservede beløb indgår ikke i beregningen af andelsværdien.

#### Prioritetsgæld

Prioritetsgæld værdiansættes og indregnes ved låneoptagelsen til kontant restgæld svarende til det modtagne provenu efter fradrag af transaktionsomkostninger. Ved efterfølgende indregninger 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 låneoptagelsen reduceret med betalte afdrag og korrigeret for en over afdragstiden foretagen afskrivning af lånets kurstab og låneomkostninger på overtagelsestidspunktet.

Finansielle instrumenter i form af indgåede aftaler om rentesikring (renteswap) værdiansættes til kostpris på aftaletidspunktet svarende til kr. 0. Efterfølgende indregnes renteswappen til dagsværdien på balancedagen. Årets regulering af dagsværdien på renteswappen føres direkte 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.

#### Øvrige gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser indregnes til nominel værdi.

## Anvendt regnskabspraksis

### Nøgleoplysninger

De anførte nøgleoplysninger har til formål at leve op til de krav, der følger af § 3 i bekendtgørelse nr. 1392 af 14. juni 2021 fra Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter om oplysningspligt ved salg af andelsboliger.

Herudover indeholder noten visse supplerende nøgletal, der informerer om foreningens økonomi.

### Andelsværdi

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af regnskabet. Andelsværdien opgøres i henhold til Andelsboligforeningsloven samt vedtægternes § 15.

Vedtægterne bestemmer desuden i § 15, stk. 1 A, at selvom der lovligt kan vedtages en højere andelsværdi, er det den på generalforsamlingen vedtagne andelsværdi, der er gældende.

## Resultatopgørelse for 2024

	Note	Realiseret 2024	Budget (ej revideret) 2024	Realiseret 2023
<b>INDTÆGTER:</b>				
Boligafgift .....		516.461	543.552	503.592
Gebyrer, venteliste.....		4.417	8.000	10.600
Gebyrer, arbejdsdag.....		5.950	4.000	4.200
Administrationsbidrag.....		39.600	0	39.600
Øvrige indtægter.....		0	0	355
<b>INDTÆGTER I ALT.....</b>		<b><u>566.428</u></b>	<b><u>555.552</u></b>	<b><u>558.347</u></b>
<b>Ejendomsomkostninger :</b>				
Ejendomsskatter og forsikringer .....	1	-132.502	-128.208	-157.085
Forbrugsafgifter .....	2	-79.565	-77.699	-77.699
Renholdelse .....	3	-15.608	-9.600	-11.087
Vedligeholdelse, løbende .....	4	-1.328.005	-116.450	-227.539
<b>EJENDOMSOMKOSTNINGER I ALT.....</b>		<b><u>-1.555.680</u></b>	<b><u>-331.957</u></b>	<b><u>-473.410</u></b>
<b>Administrationsomkostninger :</b>				
Administrationsomkostninger .....	5	-53.558	-51.258	-60.349
Øvrige foreningsomkostninger .....	6	-39.888	-32.320	-24.573
<b>ADMINISTRATIONSOMKOST. I ALT.....</b>		<b><u>-93.446</u></b>	<b><u>-83.578</u></b>	<b><u>-84.922</u></b>
<b>Finansielle indtægter :</b>				
Renteindtægter bank.....		0	0	0
<b>FINANSIELLE INDTÆGTER I ALT.....</b>		<b><u>0</u></b>	<b><u>0</u></b>	<b><u>0</u></b>
<b>Finansieringsomkostninger :</b>				
Renter af prioritetsgæld m.v.....	7	-93.674	-23.733	-40.558
<b>FINANSIERINGSOMKOSTNINGER I ALT.....</b>		<b><u>-93.674</u></b>	<b><u>-23.733</u></b>	<b><u>-40.558</u></b>
<b>OMKOSTNINGER I ALT.....</b>		<b><u>-1.742.800</u></b>	<b><u>-439.268</u></b>	<b><u>-598.890</u></b>
<b>ÅRETS KONTANTE RESULTAT.....</b>		<b><u>-1.176.372</u></b>	<b><u>116.284</u></b>	<b><u>-40.543</u></b>
Bestyrelsen foreslår nedenstående resultatdisponering				
Overført resultat .....		-1.276.980	0	-40.543
Afdrag på prioritetsgæld.....		100.608	116.284	0
		<b><u>-1.176.372</u></b>	<b><u>116.284</u></b>	<b><u>-40.543</u></b>

## Balance pr. 31. december 2024

AKTIVER	Note	2024	2023
ANLÆGSAKTIVER :			
Ejendom matr. nr. Ulvemose, Havdrup 2fæ m.fl.....	8	12.519.503	12.519.503
Offentlig ejendomsvurdering 1/10-2022 kr. 14.500.000.		<u>                    </u>	<u>                    </u>
<b>MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER I ALT .....</b>		<b><u>12.519.503</u></b>	<b><u>12.519.503</u></b>
OMSÆTNINGSAKTIVER :			
Tilgodehavender :			
Andre tilgodehavender.....		0	20.000
Tilgodehavende boligafgift m.v.....		<u>16.850</u>	<u>0</u>
<b>Tilgodehavender .....</b>		<b><u>16.850</u></b>	<b><u>20.000</u></b>
<b>Likvide Beholdninger .....</b>	9	<b><u>550.118</u></b>	<b><u>164.111</u></b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT .....</b>		<b><u>566.968</u></b>	<b><u>184.111</u></b>
<b>AKTIVER I ALT .....</b>		<b><u>13.086.471</u></b>	<b><u>12.703.614</u></b>

## Balance pr. 31. december 2024

PASSIVER:	Note	2024	2023
<b>Egenkapital:</b>			
Andelsindskud.....	10	2.499.630	2.499.630
Overført resultat m.v. ....		<u>6.410.677</u>	<u>6.862.388</u>
<b>Egenkapital ekskl. reserver.....</b>		<b>8.910.307</b>	<b>9.362.018</b>
Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen.....		<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Egenkapital i alt .....</b>		<b><u>8.910.307</u></b>	<b><u>9.362.018</u></b>
<b>Langfristede gældsforpligtelser :</b>			
Prioritetsgæld .....	7	<u>4.146.825</u>	<u>3.297.883</u>
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b><u>4.146.825</u></b>	<b><u>3.297.883</u></b>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser :</b>			
Vandregnskab.....		19.339	23.338
Skyldige omkostninger .....	11	<u>10.000</u>	<u>20.375</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b><u>29.339</u></b>	<b><u>43.713</u></b>
<b>Gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b><u>4.176.164</u></b>	<b><u>3.341.596</u></b>
<b>PASSIVER I ALT .....</b>		<b><u>13.086.471</u></b>	<b><u>12.703.614</u></b>
<b>Eventualforpligtelser .....</b>	12		
<b>Beregning af andelsværdi .....</b>	13		
<b>Beregning af nøgletal .....</b>	14		

## Egenkapitalopgørelse

	2024	2023
<b>Egenkapital</b>		
<b>Andelsindskud</b>		
Andelsindskud primo.....	2.499.630	2.499.630
<b>Andelsindskud i alt.....</b>	<b>2.499.630</b>	<b>2.499.630</b>
<b>Reserve for opskrivning af foreningens ejendom</b>		
Reserve for opskrivning af foreningens ejendom primo.....	0	0
Regnskabsårets opskrivning .....	0	0
<b>Reserve for opskrivning af foreningens ejendom i alt.....</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Overført resultat</b>		
Overført resultat primo.....	6.862.388	6.902.931
Afdrag prioritetsgæld .....	100.608	0
Kursgevinst omlægning af lån.....	724.661	0
Regnskabsårets resultat.....	-1.276.980	-40.543
<b>Overført resultat i alt.....</b>	<b>6.410.677</b>	<b>6.862.388</b>
<b>Egenkapital før andre reserver i alt (fordelbar Egenkapital).....</b>	<b>8.910.307</b>	<b>9.362.018</b>
<b>Andre generalforsamlingsbestemte reserver</b>		
<b>Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen</b>		
Saldo primo .....	0	0
Regnskabsårets tilgang.....	0	0
<b>Saldo ultimo .....</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Egenkapital i alt.....</b>	<b>8.910.307</b>	<b>9.362.018</b>

## Noter

<b>Note 1. Ejendomskatter og forsikringer m.v.</b>	<b>Realiseret</b>	<b>Budget</b>	<b>Realiseret</b>
	<b>2024</b>	<b>(ej revideret)</b>	<b>2023</b>
		<b>2024</b>	
Ejendomsskatter.....	85.908	86.272	115.732
Forsikringer .....	46.594	41.936	41.353
	<u>132.502</u>	<u>128.208</u>	<u>157.085</u>

### Note 2. Forbrugsafgifter

Renovation.....	79.132	77.699	77.699
Rottebekæmpelse.....	283	0	0
Elforbrug, fællesarealer.....	150	0	0
	<u>79.565</u>	<u>77.699</u>	<u>77.699</u>

### Note 3. Renholdelse

Græsslåning og snerydning.....	10.100	9.600	0
Drift af fælleshus.....	5.508	0	11.087
	<u>15.608</u>	<u>9.600</u>	<u>11.087</u>

### Note 4. Vedligeholdelse, løbende

VVS.....	35.631	0	0
Tømrer- og snedker-arbejde, gennemgang vinduer og døre .....	15.909	0	0
Asfaltarbejde.....	7.016	0	0
Kloak.....	1.650	0	0
Skadedyrsbekæmpelse.....	16.000	0	0
Have og gårdanlæg.....	12.857	0	0
Byggesag, veluxvinduer.....	1.238.942	0	0
Budgetteret vedligeholdelse.....	0	116.450	0
	<u>1.328.005</u>	<u>116.450</u>	<u>227.539</u>

## Noter

<b>Note 5. Administrationsomkostninger</b>	<b>Realiseret</b>	<b>Budget</b>	<b>Realiseret</b>
		<b>(ej revideret)</b>	
	<b>2024</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Rådgivning og administration.....	39.808	41.258	38.649
Administrationshonorar, øvrige .....	3.750	0	1.450
Revision.....	<u>10.000</u>	<u>10.000</u>	<u>20.250</u>
Administrationsomkostninger i alt .....	<u><u>53.558</u></u>	<u><u>51.258</u></u>	<u><u>60.349</u></u>

### Note 6. Øvrige foreningsomkostninger

Kontorhold, porto og gebyrer.....	15.444	19.120	11.623
Gaver og blomster.....	719	0	350
Generalforsamling og andre mødeudgifter.....	10.758	3.100	1.586
ABF kontingent.....	5.854	10.100	0
Småanskaffelser.....	0	0	6.188
Telefon og internet.....	<u>7.113</u>	<u>0</u>	<u>4.826</u>
Øvrige foreningsomkostninger i alt.....	<u><u>39.888</u></u>	<u><u>32.320</u></u>	<u><u>24.573</u></u>

### Note 7. Finansielle omkostninger

	<b>Kurs</b>	<b>Renter</b>	<b>Afdrag</b>	<b>Nominel</b>	<b>Kursværdi</b>
		<b>kr.</b>	<b>kr.</b>	<b>restgæld</b>	<b>kr.</b>
Nordea Kredit, 4,0%.					
kontant. lån med afdrag 4,209375 %					
opr. kr. 4.172.000 (restløbetid 29 år 6 mdr.)....	102,51	70.595	25.175	4.146.825	4.251.100
Nordea Kredit, 0,5 %.					
kontant. lån med afdrag 0,653335 %					
opr. kr. 3.758.000 (indfriet.).....		<u>23.065</u>	<u>75.433</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
		<u><u>93.660</u></u>	<u><u>100.608</u></u>	<u><u>4.146.825</u></u>	<u><u>4.251.100</u></u>



## Noter

<b>Note 7. Finansielle omkostninger - fortsat</b>	<b>Realiseret 2024</b>	<b>Budget (ej revideret) 2024</b>	<b>Realiseret 2023</b>
Prioritetsrenter og bidrag.....	93.660	23.733	40.558
Renteomkostninger bank.....	14	0	0
Finansieringsudgifter i alt.....	93.674	23.733	40.558

<b>Note 8. Ejendommen, matr. nr. Ulvemose, Havdrup 2fæ m.fl.</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Regnskabsmæssig værdi pr. 1. januar 2024.....	12.519.503	12.519.503
Regnskabsårets tilgang.....	0	0
Regnskabsårets afgang .....	0	0
Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december 2024.....	12.519.503	12.519.503

### Note 9. Likvide beholdninger

Nordea.....	550.118	164.111
Likvide beholdninger i alt .....	550.118	164.111



## Noter

### Note 13. Beregning af andelsværdi - kostpris

Ifølge "lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber" fastsættes en andelsværdi ifølge bestemmelserne i foreningens vedtægter. Dog må den udregnede værdi ikke overstige den beregnede maksimalpris ifølge ovenstående lovs § 5.

**Kr.**

Nedenfor er udregnet maksimalprisen med udgangspunkt i kostpris på kr. 12.519.503 ifølge andelsboligloven §5 stk. 2 litra a samt vedtægternes § 15 :

Foreningens regnskabsmæssige egenkapital pr. 31. december 2024.....		<u>8.910.307</u>
		8.910.307
Kostpris ejendom.....	12.519.503	
Bogført værdi ejendom.....	<u>12.519.503</u>	<u>0</u>
		8.910.307
Reserver i henhold til bestyrelsesbeslutning.....		<u>0</u>
		8.910.307
Reguleret egenkapital efter hensættelser og reservationer .....		<u><u>8.910.307</u></u>
<u>Reg. egenkapital</u>	= <u>8.910.307</u>	= <u>3,56465</u>
Andelskapital	2.499.630	

Bestyrelsen kan ifølge vedtægterne fastsætte en lavere værdi, som skal respekteres ved overdragelse af boligandele.

Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning (Årsregnskab 2023)		<u><u>3,74540</u></u>
---	--	-----------------------

Den vedtagne andelsværdi gælder fra vedtagelsen på den ordinære generalforsamling og frem til næste ordinære generalforsamling i 2026.

## Noter

### Note 13. Andelsværdi pr. 31. december 2024 - fordelt på andele

Andelshaver	Indskud	Forslag til	Værdi af
		værdi af	Værdi af
		andele	andele
		31/12 2024	31/12 2023
Bolig 94 m2	158.025	563.304	591.867
Bolig 62 m2	111.069	395.922	415.998
Bolig 46 m2	82.866	295.388	310.366

## Noter

### Note 13. Beregning af andelsværdi - offentlig vurdering

Ifølge "lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber" fastsættes en andelsværdi ifølge bestemmelserne i foreningens vedtægter. Dog må den udregnede værdi ikke overstige den beregnede maksimalpris ifølge ovenstående lovs § 5.

Kr.

Nedenfor er udregnet maksimalprisen med udgangspunkt i offentlig vurdering på kr. 14.500.000 ifølge andelsboligloven §5 stk. 2 litra c samt vedtægternes § 15 :

Foreningens regnskabsmæssige egenkapital pr. 31. december 2024.....	8.910.307		<u>8.910.307</u>
			8.910.307
Offentlig vurdering.....	14.500.000		
Bogført værdi ejendom,.....	<u>12.519.503</u>		<u>1.980.497</u>
			10.890.804
Regnskabsmæssig værdi prioritetsgæld.....	4.146.825		
Kursværdi prioritetsgæld.....	<u>4.251.100</u>		<u>-104.275</u>
			10.786.529
Reserver i henhold til bestyrelsesbeslutning, kursregulering prioritetsgæld.....			<u>0</u>
Reguleret egenkapital efter hensættelser og reservationer .....			<u><u>10.786.529</u></u>
<u>Reg. egenkapital</u>	=	<u>10.786.529</u>	=
Andelskapital		2.499.630	<u><u>4.31525</u></u>

Bestyrelsen kan ifølge vedtægterne fastsætte en lavere værdi, som skal respekteres ved overdragelse af boligandele.

Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning

(Årsregnskab 2023)

4,53770

Den vedtagne andelsværdi gælder fra vedtagelsen på den ordinære generalforsamling og frem til næste ordinære generalforsamling i 2026.

## Noter

### Note 13. Andelsværdi pr. 31. december 2024 - fordelt på andele

Andelshaver	Indskud	Forslag til	Værdi af
		værdi af	Værdi af
		andele	andele
		31/12 2024	31/12 2023
Bolig 94 m2	158.025	681.917	717.070
Bolig 62 m2	111.069	479.291	503.998
Bolig 46 m2	82.866	357.588	376.021

## Noter

### Note 14. Nøgletal

Nøgletallene viser centrale dele af foreningens økonomi og er primært udregnet på baggrund af arealer.

### Lovkrævede nøgleoplysninger

I henhold til bekendtgørelse om oplysningspligt ved salg af andelsboliger er opregnet en række nøgleoplysninger om foreningens økonomi, der skal optages som noter til årsrapporten. Disse nøgleoplysninger følger her :

### Nøgleoplysninger og nøgletal

#### Fordeling af lejligheder.

	Boligtype	Antal	M2
<b>B 1</b>	Andelslejligheder	22	1.428
	Erhvervslejemål (andel)	0	0
	Erhvervslejemål	0	0
	Boliglejemål	0	0
	Øvrige arealer (kælder, garager m.v.)	0	0
<b>B 6</b>	Antal i alt	22	1.428

	Fordelingstal:	BBR	Oprindeligt indskud	Andet
<b>C 1</b>	Fordelingstal benyttet ved opgørelse af andelsværdi		X	
<b>C 2</b>	Fordelingstal benyttet ved opgørelse af boligafgift		X	

**D 1 Stiftet:** 1985

**D 2 Ejendommens opførselsår:** 1985

#### Hæftelse:

**E 1** Medlemmerne hæfter for foreningens forpligtelser alene med deres foreningsindskud, der indgår i foreningens formue som ansvarlig kapital, og som ikke forrentes, jf. vedtægterne.

#### F 1 Anvendt vurderingsprincip:

**F 1 a** Er vurdering fastholdt fra før 1. juli 2020 - Nej

#### Offentlig vurdering

	Kr.	Kr. pr. m2 andel
<b>F 2</b>	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	14.500.000 / 10.154
<b>F 3</b>	Generalforsamlingsbestemte reserver	0 / 0
<b>F 4</b>	Reserver i procent af ejendomsværdien	0,00%

## Noter

### Note 14. Nøgletal fortsat

#### Eventualforpligtelser:

- G 1** Vi har ikke modtaget oplysninger fra Statens Administration vedrørende offentlig tilskud, som skal tilbagebetales ved foreningens ophør.
- G 2** Foreningens ejendom er ikke pålagt tilskudsbestemmelser, jfr. lov om frigørelse for visse tilskudsbestemmelser m.v. (lovbekendtgørelse nr. 978 af 19. oktober 2009).
- G 3** Ejendommen er ikke pålagt hjemfaldspligt

#### Beregnete nøgletal for foreningen:

	Kr.		
Offentlig vurdering	14.500.000		
Anskaffelsessum	12.519.503		
Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver	3.609.196		
Forslået andelsværdi til fordeling	8.910.307		
Reserver uden for andelsværdi	0		
		<b>Kr. pr. m2</b>	<b>Kr. pr. m2</b>
		<b>andel</b>	<b>total</b>
Offentlig ejendomsvurdering	10.154	10.154	10.154
Anskaffelsessum	8.767	8.767	8.767
<b>K 2</b> Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver	2.527	2.527	2.527
<b>K 1</b> Foreslået andelsværdi	7.554	7.554	7.554
<b>K 3</b> Teknisk andelsværdi	10.081	10.081	10.081
Reserver uden for andelsværdi	0	0	0
	<b>Totaler</b>	<b>Kr./pr. m2</b>	
<b>H 1</b> Boligafgift i gennemsnit pr. andelsbolig-kvm (nov. måneds boligafgift)	516.461	362	
Erhvervslejeindtægter pr. andelsbolig-kvm	0	0	
Boligindtægter pr. andelsbolig-kvm	0	0	

#### Omkostninger m.v. i pct. af (omkostninger + finansielle poster netto + afdrag)

	Totaler	Pct.
Vedligeholdelsesomkostninger	1.328.005	72
Øvrige omkostninger	321.121	17
Finansielle poster, netto	93.674	5
Afdrag	100.608	5
		<b>100</b>
Boligafgift i pct. af samlede ejendomsindtægter		91



## Noter

### Note 14. Nøgletal fortsat

	<b>Forrige år</b>	<b>Sidste år</b>	<b>I år</b>
<b>J</b> Årets resultat (før afdrag), gns. kr. pr. andel kvm	-7	-28	-824
	<b>Forrige år</b>	<b>Sidste år</b>	<b>I år</b>
<b>M 1</b> Vedligeholdelse løbende, gns. kr. pr. kvm.	57	153	930
<b>M 2</b> Vedligeholdelse genopretning renovering, gns. kr. pr. kvm.	0	0	0
<b>M 3</b> Vedligeholdelse i alt. kr. pr. kvm.	57	153	930
Friværdi i ejendommen			8.343.339
Friværdi i ejendommen (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)			67%
<b>P</b>			
	<b>Forrige år</b>	<b>Sidste år</b>	<b>I år</b>
<b>R</b> Årets afdrag gns. kr. pr. andel kvm	81	81	70

# 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.”

## Torben Birger Bertel Conduah Hansen

### Underskriver

På vegne af: Administrator

Serienummer: 288e603a-082f-4e73-9938-707da2d25449

IP: 216.128.xxx.xxx

2025-03-21 15:01:17 UTC



## Caroline Birck

### Underskriver

På vegne af: AB Ørnesædet IV

Serienummer: a73a6fc1-cafe-4191-8831-ab9b9fa4794b

IP: 176.67.xxx.xxx

2025-03-21 18:09:59 UTC



## Charlotte Martensen

### Underskriver

På vegne af: AB Ørnesædet IV

Serienummer: 7c5a66ee-9449-47f4-b80b-40ac3f3743ff

IP: 185.125.xxx.xxx

2025-03-23 17:14:56 UTC



## Sanne Ida Snogdahl

### Underskriver

På vegne af: AB Ørnesædet IV

Serienummer: 3215a39c-6396-458e-b2ad-b6119f3157c7

IP: 176.67.xxx.xxx

2025-03-24 11:38:34 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