

**Andelsboligforeningen ”Grevens Fejde”**

**Årsrapport**

**for perioden 1. januar – 31. december 2024**

(28. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på generalforsamlingen  
afholdt den        /        2025

.....

Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

|                                                                   | <u>Side</u> |
|-------------------------------------------------------------------|-------------|
| Foreningsoplysninger.....                                         | 1           |
| Ledelsespåtegning.....                                            | 2           |
| Den uafhængige revisors erklæringer .....                         | 3-5         |
| Anvendt regnskabspraksis.....                                     | 6-8         |
| Resultatopgørelse for perioden 1. januar – 31. december 2024..... | 9           |
| Balance pr. 31. december 2024.....                                | 10-11       |
| Noter.....                                                        | 12-19       |

**Beliggende:** Andelsboligforeningens Grevens Fejde  
Annasvej 2-72  
2690 Karlslunde

**Bestyrelse:** Formand Ken John Møller  
Næstformand Kurt Rasmussen  
Kasserer Lene Hansen  
Sekretær Ingelise Holmquist  
Bestyrelsesmedlem Lisbeth Aastrup

**Administrator:** Real Administration A/S  
RO's Torv 1, 2.  
4000 Roskilde

**Revision:** Leth & Partnere  
Registreret Revisionsanpartsselskab  
Greve Strandvej 19  
2670 Greve

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2024 for Andelsboligforeningen Grevens Fejde.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligloven og 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 foreningens aktiviteter for regnskabsåret 2024.

Den foreliggende årsrapport indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Karlsunde, den 14. februar 2025

## Bestyrelsen:

---

Ken John Møller  
Formand

---

Lene Hansen  
Kasserer

---

Kurt Rasmussen  
Næstformand

---

Lisbeth Aastrup

---

Ingelise Holmqvist  
Sekretær

## Til andelshaverne i Andelsboligforeningen "Grevens Fejde"

### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen "Grevens Fejde" for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2024, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

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 – 31. december 2024 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### 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 internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

### Fremhævelser af forhold vedrørende revisionen

Andelsboligforeningen har i overensstemmelse med ledelsens anvisninger valgt at aflægge årsregnskabet indeholdende budgettal. Disse budgettal har ikke været underlagt revision.

### Ledelsens ansvar for årsregnskabet

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

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere foreningens evne til at forsætte 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 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.

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 selskabets 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 foreningens evne til at forsætte 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

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

---

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 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.

Greve den 14. februar 2025

**LETH & PARTNERE**  
REGISTRERET REVISIONSANPARTSSELSKAB  
CVR-nr. 32 78 91 53

**Carsten Leth**  
Registreret revisor  
*Medlem af FSR – danske revisorer*  
Mne-nr.: mne33702

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Grevens Fejde er aflagt i overensstemmelse med bestemmelserne i årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, andelsboliglovens §5, stk. 11, §6, stk. 2 og 8, samt foreningens vedtægter.

Formålet med årsrapporten er at give et retvisende billede af foreningens aktiviteter for regnskabsperioden, og vise, om den budgetterede og hos medlemmerne opkrævede boligafgift er tilstrækkelig.

Endvidere er formålet at give de efter bekendtgørelse nr. 1539 af 16. december 2013, jf. andelsboligforeningslovens §6, stk. 2, krævede nøgleoplysninger for at give oplysninger om andelenes værdi, jf. lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber (andelsboligforeningsloven), §6, stk. 8 samt at give de efter andelsboliglovens §5, stk. 11 krævede oplysninger om tilbagebetalingspligt vedrørende modtaget støtte.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

Årsrapporten for 2024 er aflagt i kr.

### **Generelt om indregning og måling**

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, 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.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

### **Resultatopgørelsen**

#### **Opstillingsform**

Resultatopgørelsen er opstillet, så denne bedst viser foreningens aktivitet i det forløbne regnskabsår.

Resultatet illustrerer om de opkrævede afgifter er tilstrækkelige til at dække foreningens betalte afdrag på prioritetsgælden.

De i resultatopgørelsen anførte, ureviderede budgettal for regnskabsåret er medtaget for at vise afvigelser i forhold til realiserede tal, og dermed hvorvidt de opkrævede boligafgifter i henhold til budget har været tilstrækkelige til at dække omkostningerne forbundet med de realiserede aktiviteter.

#### **Indtægter**

Boligafgift og lejeindtægt vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Indtægter fra vaskeri, ventelistegebyrer m.v. indtægtsføres i takt med administrators modtagelse af oplysninger om indbetalte indtægter. Disse indtægter er således ikke nødvendigvis periodiseret fuldt ud i regnskabsperioden.

#### **Omkostninger**

Omkostninger vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

#### **Finansielle poster**

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsperioden.

Finansielle indtægter består af eventuelle renter af bankindeståender.

Finansielle omkostninger består af regnskabsperiodens rentekomkostninger og bidrag vedrørende prioritetsgæld.

#### **Balancen**

##### **Materielle anlægsaktiver**

Foreningens ejendom (grund og bygning) indregnes til kostpris med tillæg af forbedringer.

Der afskrives ikke på foreningens ejendom, da det er hensigten at opretholde værdien ved løbende vedligeholdelse.

### **Tilgodehavender**

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

### **Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger består i bankindestående samt kontanter.

### **Prioritetsgæld**

Prioritetsgæld indregnes ved låneoptagelse til kostpris svarende til den nominelle værdi. Kurstab og låneomkostninger føres direkte på egenkapitalen.

### **Øvrige gældsforpligtelser**

Øvrige gældsforpligtelser værdiansættes til nominel værdi.

### **Øvrige noter**

### **Nøgleoplysninger**

De i note 16 anførte nøgleoplysninger har til formål at leve op til de krav, der følger af §3 i bekendtgørelse nr. 1539 af 16. december 2013 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 note 13. Andelsværdien opgøres i henhold til andelsboligforeningslovens §5, stk. 2 litra b samt §14 og §31, stk. 3 i foreningens vedtægter.

Ved beregning af andelsværdien indgår ejendommen med en værdi vurderet af valuar. Prioritetsgæld kursreguleres til statusdagens værdi.

Bestyrelsen kan vælge at regulere andelsværdien ved brug af hensættelser til imødegåelse af udsving i blandt andet kursregulering af foreningens gældsposter.

# Resultatopgørelse for perioden 1. januar – 31. december 2024

|      |                                              | Budget<br>2024    | Regnskab<br>2024  | Regnskab<br>2023 |
|------|----------------------------------------------|-------------------|-------------------|------------------|
| Note |                                              |                   |                   |                  |
|      | <b>Indtægter</b>                             |                   |                   |                  |
|      | Boligydelse.....                             | 774.000           | 774.024           | 698.028          |
|      | Opkrævede fællesudgifter.....                | 1.186.455         | 1.186.452         | 1.310.580        |
|      | Antennebidrag.....                           | 124.125           | 121.388           | 0                |
|      | Lejeindtægter, carporte .....                | 41.400            | 41.693            | 43.050           |
|      | Indtægt tørretumbler .....                   | 2.000             | 2.058             | 2.018            |
|      | Ventelistegebyrer.....                       | 40.000            | 46.200            | 45.600           |
|      | Andre indtægter, tomgang forbrugsafgifter .. | -2.000            | 180               | 5.352            |
|      | <b>Indtægter i alt.....</b>                  | <b>2.165.980</b>  | <b>2.171.995</b>  | <b>2.104.628</b> |
|      | <b>Omkostninger</b>                          |                   |                   |                  |
| 1    | Renter, prioritetsgæld.....                  | 519.000           | 516.916           | 446.869          |
|      | Ejendomsskatter.....                         | 87.212            | 87.212            | 84.837           |
|      | Renovation og rottebekæmpelse .....          | 138.748           | 132.370           | 136.597          |
|      | Forsikringer.....                            | 50.500            | 63.743            | 48.173           |
|      | El-belysning af området.....                 | 12.000            | 9.026             | 10.160           |
|      | Signalforsyning.....                         | 124.125           | 123.576           | 118.741          |
| 2    | Reparation, vedligeholdelse af boliger ..... | 4.548.275         | 4.160.860         | 330.895          |
| 3    | Vedligeholdelse af fællesarealer .....       | 86.000            | 52.219            | 48.375           |
|      | Hensat til kommende vedligeholdelse .....    | 0                 | 0                 | 460.000          |
| 4    | Fælleshuset.....                             | 41.000            | 68.146            | 19.759           |
| 5    | Administrationsomkostninger.....             | 148.729           | 162.189           | 138.960          |
|      | Kontingenter .....                           | 9.500             | 9.027             | 8.677            |
|      | Renter, bank .....                           | 0                 | 0                 | 0                |
|      | <b>Omkostninger i alt .....</b>              | <b>5.765.089</b>  | <b>5.385.284</b>  | <b>1.852.043</b> |
|      | <b>Årets resultat .....</b>                  | <b>-3.599.109</b> | <b>-3.213.289</b> | <b>252.585</b>   |
|      | Årets afdrag på prioritetsgæld               |                   | -253.826          | -250.832         |
|      | <b>Likviditet af årets resultat</b>          |                   | <b>-3.467.115</b> | <b>1.753</b>     |

## Balance pr. 31. december 2024

|      |                                                        | <b>Aktiver</b>           |                          |
|------|--------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
|      |                                                        | <u>2024</u>              | <u>2023</u>              |
| Note |                                                        |                          |                          |
|      | <b>Anlægsaktiver</b>                                   |                          |                          |
| 6    | Ejendommen matr. nr. 3 lø, Mosede by, Karlslunde ..... | <u>34.519.014</u>        | <u>34.519.014</u>        |
|      | <b>Anlægsaktiver i alt .....</b>                       | <b><u>34.519.014</u></b> | <b><u>34.519.014</u></b> |
|      | <b>Omsætningsaktiver</b>                               |                          |                          |
| 7    | Forudbetalte omkostninger .....                        | 67.250                   | 57.340                   |
|      | Andre tilgodehavender.....                             | 1.250                    | 0                        |
| 10   | Vandregnskab .....                                     | 5.064                    | 0                        |
|      | Mellemværende andelshavere.....                        | <u>88.000</u>            | <u>0</u>                 |
|      |                                                        | <b><u>161.564</u></b>    | <b><u>57.340</u></b>     |
| 8    | Likvide beholdninger .....                             | <u>2.609.275</u>         | <u>2.684.734</u>         |
|      | <b>Omsætningsaktiver i alt .....</b>                   | <b><u>2.770.839</u></b>  | <b><u>2.742.074</u></b>  |
|      | <b>Aktiver i alt .....</b>                             | <b><u>37.289.853</u></b> | <b><u>37.261.088</u></b> |

## Balance pr. 31. december 2024

### Passiver

| <u>Note</u> | <u>2024</u>                                                  | <u>2023</u>                                     |
|-------------|--------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------|
| 9           | <b>Egenkapital i alt .....</b>                               | <b><u>1.854.263</u>      <u>5.281.963</u></b>   |
|             | <b>Gæld</b>                                                  |                                                 |
|             | <i>Langfristet gæld:</i>                                     |                                                 |
| 1           | Prioritetsgæld .....                                         | <u>33.609.886</u> <u>30.464.742</u>             |
|             | <b><u>33.609.886</u></b>                                     | <b><u>30.464.742</u></b>                        |
|             | <i>Kortfristet gæld:</i>                                     |                                                 |
| 1           | Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser .....     | 256.856      253.826                            |
|             | Mellemværende andelshavere .....                             | 5.613      3.000                                |
| 10          | Vandregnskab .....                                           | 0      44                                       |
| 11          | Hensat til vedligeholdelse .....                             | 0      1.032.725                                |
| 12          | Skyldige omkostninger .....                                  | 65.842      224.788                             |
|             | Mellemværende salg af andelsbolig .....                      | <u>1.497.393</u> <u>0</u>                       |
|             | <b><u>1.825.704</u></b>                                      | <b><u>1.514.383</u></b>                         |
|             | <b>Gæld i alt.....</b>                                       | <b><u>35.435.590</u>      <u>31.979.125</u></b> |
|             | <b>Passiver i alt .....</b>                                  | <b><u>37.289.853</u>      <u>37.261.088</u></b> |
| 13          | Opgørelse af andelenes kursværdi pr. 31. december 2024       |                                                 |
| 14          | Sikkerhedsstillelser, pantsætninger og eventualforpligtelser |                                                 |
| 15          | Forsikringsforhold                                           |                                                 |
| 16          | Nøgletalsoplysninger                                         |                                                 |

Penneo dokumentnøgle: 6XKXGZ1X5Y4B84-1BQZTP-VCEBWA-CP49ZD

| Note 1. Terminsydelser              | Renter<br>og bidrag | Afdrag         | Pantebrevs-<br>restgæld | Kursværdi<br>31/12 2024 |
|-------------------------------------|---------------------|----------------|-------------------------|-------------------------|
| Realkredit Danmark, opr. 23.120.000 | 323.680             | 0              | 23.120.000              | 17.876.384              |
| Realkredit Danmark, opr. 3.402.000  | 74.049              | 0              | 3.402.000               | 3.380.908               |
| Realkredit Danmark, opr. 8.645.000  | 119.187             | 253.826        | 7.344.742               | 6.001.798               |
|                                     | <u>516.916</u>      | <u>253.826</u> | <u>33.866.742</u>       | <u>27.259.090</u>       |

I alt ydelse i 2024 ..... 770.742

Afdrag i 2025 udgør kr. 256.856. Restgæld efter 5 år udgør kr. 30.413.133.

|                                                         | Budget 2024       | 2024              | 2023           |
|---------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|----------------|
| <b>Note 2. Reparation og vedligeholdelse af boliger</b> |                   |                   |                |
| Varmeanlæg .....                                        | 0                 | 35.000            | 0              |
| Vinduesprojekt .....                                    | 5.426.000         | 5.021.610         | 286.750        |
| Snedker/tømrer .....                                    | 0                 | 4.855             | 20.440         |
| Selvrisiko forsikringssag .....                         | 0                 | 0                 | 11.322         |
| Arbejdsdag .....                                        | 5.000             | 4.037             | 4.955          |
| Diverse vedligehold, håndværkere .....                  | 150.000           | 128.083           | 7.428          |
| Anvendt af hensættelse til vedligeholdelse .....        | <u>-1.032.725</u> | <u>-1.032.725</u> | <u>0</u>       |
|                                                         | <u>4.548.275</u>  | <u>4.160.860</u>  | <u>330.895</u> |

|                                                 |               |               |               |
|-------------------------------------------------|---------------|---------------|---------------|
| <b>Note 3. Vedligeholdelse af fællesarealer</b> |               |               |               |
| Græsslåning og beskæring mv. ....               | 40.000        | 29.125        | 27.812        |
| Snerydning og saltning .....                    | <u>46.000</u> | <u>23.094</u> | <u>20.563</u> |
|                                                 | <u>86.000</u> | <u>52.219</u> | <u>48.375</u> |

|                                                    | Budget 2024    | 2024           | 2023           |
|----------------------------------------------------|----------------|----------------|----------------|
| <b>Note 4. Fælleshuset</b>                         |                |                |                |
| Lejeindtægter, Fælleshus .....                     | -10.000        | -8.500         | -9.700         |
| Rengøringsservice .....                            | 5.000          | 39.819         | 0              |
| Elektricitet .....                                 | 5.000          | 4.656          | 4.860          |
| Varmeforbrug .....                                 | 16.000         | 15.683         | 12.602         |
| Vand .....                                         | 2.500          | 9.956          | 2.455          |
| Inventar .....                                     | 2.500          | 0              | 0              |
| Diverse omkostninger .....                         | <u>20.000</u>  | <u>6.532</u>   | <u>9.542</u>   |
|                                                    | <u>41.000</u>  | <u>68.146</u>  | <u>19.759</u>  |
| <b>Note 5. Diverse administrationsomkostninger</b> |                |                |                |
| Administrationshonorar .....                       | 84.229         | 84.229         | 82.578         |
| Revisionshonorar .....                             | 11.500         | 11.500         | 11.000         |
| Bestyrelsesmøder m.v. ....                         | 2.000          | 1.315          | 1.333          |
| Generalforsamling .....                            | 3.500          | 2.783          | 2.493          |
| Kontorartikler .....                               | 4.000          | 3.209          | 3.568          |
| Porto og gebyrer .....                             | 6.000          | 6.860          | 5.491          |
| Bestyrelsesgodtgørelse .....                       | 10.000         | 10.000         | 10.000         |
| Valuarvurdering .....                              | 0              | 12.000         | 0              |
| Rejseudgifter .....                                | 0              | 1.629          | 0              |
| Repræsentation og gaver .....                      | 3.000          | 4.931          | 4.195          |
| Julesammenkomst – bestyrelse – udvalg .....        | 12.000         | 9.693          | 7.952          |
| Arrangementer .....                                | 10.000         | 10.000         | 10.000         |
| Drift EDB .....                                    | 1.500          | 290            | 350            |
| Hjemmeside .....                                   | 0              | 0              | 0              |
| Diverse omkostninger .....                         | <u>1.000</u>   | <u>3.750</u>   | <u>0</u>       |
|                                                    | <u>148.729</u> | <u>162.189</u> | <u>138.960</u> |

|                                                                | <u>2024</u>              | <u>2023</u>              |
|----------------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| <b>Note 6. Ejendommen</b>                                      |                          |                          |
| Ejendommens anskaffelsessum pr. 1. januar 2024 .....           | 33.946.556               | 33.946.556               |
| Carporte til anskaffelsesværdi.....                            | <u>572.458</u>           | <u>572.458</u>           |
| <b>Ejendommens anskaffelsessum pr. 31. december 2024 .....</b> | <u><b>34.519.014</b></u> | <u><b>34.519.014</b></u> |

Ejendommens kontantværdi udgør pr. 1. oktober 2023 kr. 49.500.000, heraf grundværdi kr. 15.515.000.

**Note 7. Forudbetalte omkostninger**

|                                         |                      |                      |
|-----------------------------------------|----------------------|----------------------|
| TV grundpakke januar kvartal 2025 ..... | 29.583               | 30.483               |
| Forsikringer .....                      | 30.700               | 20.152               |
| Kontingent ABF .....                    | <u>6.967</u>         | <u>6.705</u>         |
|                                         | <u><b>67.250</b></u> | <u><b>57.340</b></u> |

**Note 8. Likvide beholdninger**

|                               |                         |                         |
|-------------------------------|-------------------------|-------------------------|
| Danske Bank, driftskonto..... | 2.608.966               | 2.684.512               |
| Kassebeholdning .....         | <u>309</u>              | <u>222</u>              |
|                               | <u><b>2.609.275</b></u> | <u><b>2.684.734</b></u> |

**Note 9. Egenkapital**

Andelskapital:

*Kontant indskud:*

|                           |                  |                  |
|---------------------------|------------------|------------------|
| 12 boliger á 161.500..... | 1.938.006        | 1.938.006        |
| 16 boliger á 201.612..... | 3.225.789        | 3.225.789        |
| 7 boliger á 232.223.....  | <u>1.625.561</u> | <u>1.625.561</u> |
|                           | <b>6.789.356</b> | <b>6.789.356</b> |

*Reserver:*

|                                                |                   |                         |                         |
|------------------------------------------------|-------------------|-------------------------|-------------------------|
| Saldo pr. 1. januar 2024 .....                 | -1.507.393        |                         |                         |
| Årets låneomkostninger .....                   | -63.532           |                         |                         |
| Årets kurstab .....                            | -150.879          |                         |                         |
| Årets resultat .....                           | <u>-3.213.289</u> | <u>-4.935.093</u>       | <u>-1.507.393</u>       |
| <b>Egenkapital pr. 31. december 2024 .....</b> |                   | <u><b>1.854.263</b></u> | <u><b>5.281.963</b></u> |

|                                                                     | <u>31/12 2024</u> | <u>31/12 2023</u>       |
|---------------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------------|
| <b>Note 10. Vandregnskab</b>                                        |                   |                         |
| Afholdte a conto vand- og vandafledningsafgifter 2024 .....         | -115.464          | -93.956                 |
| Opkrævet a conto vandforbrug 2024 .....                             | <u>110.400</u>    | <u>94.000</u>           |
|                                                                     | <u>5.064</u>      | <u>-44</u>              |
| <b>Note 11. Hensættelse til vedligeholdelse</b>                     |                   |                         |
| Hensættelser pr. 1. januar 2024.....                                | 1.032.725         | 572.725                 |
| Hensættelse 2024 .....                                              | 0                 | 460.000                 |
| Anvendt af tidligere års hensættelser .....                         | <u>-1.032.725</u> | <u>0</u>                |
| <b>Hensættelser til vedligeholdelse pr. 31. december 2024 .....</b> | <u><u>0</u></u>   | <u><u>1.032.725</u></u> |
| <b>Note 12. Skyldige omkostninger</b>                               |                   |                         |
| Deposita, nøgler fælleshus .....                                    | 3.600             | 3.600                   |
| Skyldig snerydning og saltning.....                                 | 16.805            | 9.438                   |
| Vinduesudskiftning .....                                            | 0                 | 186.750                 |
| Elektricitet.....                                                   | 1.062             | 4.000                   |
| Administrator .....                                                 | 10.875            | 0                       |
| Bestyrelsesgodtgørelse.....                                         | 10.000            | 10.000                  |
| Valuarvurdering .....                                               | 12.000            | 0                       |
| Revisionshonorar .....                                              | <u>11.500</u>     | <u>11.000</u>           |
|                                                                     | <u>65.842</u>     | <u>224.788</u>          |

### Note 13. Opgørelse af andelens værdi pr. 31.december 2024

Beregning af den enkelte andels værdi er foretaget i henhold til lov om andelsboligforeninger mv. § 5, stk. 2 litra b samt § 14 og § 31, stk. 3 i foreningens vedtægter.

Bestyrelsen har herefter beregnet følgende værdier af andelene:

|                                                                |                   |                   |
|----------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Egenkapital pr. 31. december 2024 ifølge regnskab .....        |                   | 1.854.263         |
| Valuarvurdering af 26. januar 2025 .....                       | 88.000.000        |                   |
| Bogført værdi .....                                            | <u>34.519.014</u> | 53.480.986        |
| Prioritetsgæld til kursværdi .....                             | 27.259.090        |                   |
| Bogført værdi .....                                            | <u>33.866.742</u> | 6.607.652         |
| Hensættelse til fremtidige kursudsving på prioritetsgæld ..... |                   | -6.607.652        |
| Hensættelse til fremtidige kursudsving på Andelsværdien .....  |                   | <u>-3.786.000</u> |
| Andelsboligforeningens værdi pr. 31. december 2024 .....       |                   | <u>51.549.249</u> |
| Andelens værdi:                                                |                   |                   |
| Type B1, $161.500/6.789.356 \times 51.549.249$ .....           |                   | <u>1.226.214</u>  |
| Type B2, $201.612/6.789.356 \times 51.549.249$ .....           |                   | <u>1.530.771</u>  |
| Type B3, $232.223/6.789.356 \times 51.549.249$ .....           |                   | <u>1.763.190</u>  |

### Note 14. Sikkerhedsstillelser, pantsætninger og eventualforpligtelser

Ved foreningens eventuelle opløsning, jf. Lov om almene boliger m.v. §160k, udgør det samlede tilbagebetalingskrav pr. 31. december 2024, kr. 2.767.899. Beløbet er oplyst af Realkredit Danmark.

### Note 15. Forsikringsforhold

Andelsboligforeningen har gennem Gjensidige Forsikring tegnet bestyrelsesansvarsforsikring med for et beløb af mkr. 2,5.

### Note 16. Nøgletalsoplysninger for andelsboligforeningen

Nøgletalsoplysninger er baseret på senest udarbejdede regnskab pr. 31. december 2024 samt BBR-oplysninger om andelsboligforeningen.

Navn: A/B Grevens Fejde  
 Adresse: Annasvej 2-72, 2690 Karlslunde  
 CVR-nr. 21 16 62 94

Der anvendes 3.436 m<sup>2</sup> ved nedenstående beregninger.

|                                             | <u>Antal</u> | <u>BBR Areal<br/>m<sup>2</sup></u> |
|---------------------------------------------|--------------|------------------------------------|
| Andelsboliger .....                         | 35           | 3.245                              |
| Øvrige lejemål, fælleshus og carporte ..... | 29           | 544                                |
|                                             | <u>64</u>    | <u>3.789</u>                       |

| Sæt kryds                                                             | Boligernes<br>areal (BBR) | Boligernes<br>areal<br>(anden kilde) | Det<br>oprindelige<br>indskud | Andet |
|-----------------------------------------------------------------------|---------------------------|--------------------------------------|-------------------------------|-------|
| Hvilket fordelingstal<br>benyttes ved opgørelsen af<br>andelsværdien? |                           |                                      | X                             |       |
| Hvilket fordelingstal<br>benyttes ved opgørelse af<br>boligydelsen?   |                           | X                                    |                               |       |

Foreningens stiftelsesår..... 1996  
Ejendommens opførelsesår ..... 1998

|                                                                             | Ja | Nej |
|-----------------------------------------------------------------------------|----|-----|
| Hæfter den enkelte andelshaver for mere, end det der er betalt for andelen? | X  |     |
| Personlig og pro rata.                                                      |    |     |

| Sæt kryds                                                     | Anskaffelses-<br>prisen | Valuar-<br>vurdering | Offentlig<br>Vurdering |
|---------------------------------------------------------------|-------------------------|----------------------|------------------------|
| Anvendt vurderingsprincip til be-<br>regning af andelsværdien |                         | X                    |                        |

|                                                         | Kr.        | Gns. kr./m <sup>2</sup> |
|---------------------------------------------------------|------------|-------------------------|
| Ejendommens værdi ved det anvendte<br>vurderingsprincip | 88.000.000 | 25.611                  |
| Generalforsamlingsbestemte reserver                     | -4.935.093 | -1.436                  |

Reserver i procent af ejendomsværdi..... -5,60%

|                                                                                                                                                                | Ja | Nej |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|-----|
| Har foreningen modtaget offentligt tilskud, som skal tilbagebetales ved foreningens opløsning?                                                                 | X  |     |
| Er foreningens ejendom pålagt tilskudsbestemmelser, jf. lov om frigørelse for visse tilskudsbestemmelser m.v. (lovbekendtgørelse nr. 978 af 19. oktober 2009)? |    | X   |
| Er der tinglyst en tilbagekøbsklausul (hjemfaldspligt) på foreningens ejendom?                                                                                 |    | X   |

### Andelsboligforeningens drift, herunder udlejningsvirksomhed

Gns. kr. pr.  
andels-m<sup>2</sup>  
\_\_\_\_\_ pr. år

|                                        |     |
|----------------------------------------|-----|
| Boligydelse inkl. fællesudgifter ..... | 570 |
| Erhvervslejeindtægter .....            | 0   |
| Boliglejeindtægter.....                | 0   |

|                                                                                                | Ja | Nej |
|------------------------------------------------------------------------------------------------|----|-----|
| Er der erhvervslejemål, der er opsagt eller står tomme (hvor der ikke er indgået ny kontrakt)? |    | X   |

|                                                                                     | Forrige år | Sidste år | I år |
|-------------------------------------------------------------------------------------|------------|-----------|------|
| Årets resultat (før afdrag), gns. Kr. pr. andels 3.436 m <sup>2</sup> (sidste 3 år) | 138        | 207       | -935 |
| Afdrag på prioritetsgæld pr. andels 3.436 m <sup>2</sup>                            | 72         | 73        | 74   |

Gns. kr. pr.  
andels-m<sup>2</sup>  
\_\_\_\_\_ pr. år

|                                    |        |
|------------------------------------|--------|
| Andelsværdi .....                  | 15.003 |
| Gæld minus omsætningsaktiver ..... | 9.507  |
| Teknisk andelsværdi .....          | 24.510 |

**Byggeteknik og vedligeholdelse**

|                                                                        | Ja | Nej |
|------------------------------------------------------------------------|----|-----|
| Er der udarbejdet en plan for vedligeholdelse/renovering               | X  |     |
| Er der udarbejdet en rapport, der beskriver ejendommens tilstand?      |    | X   |
| Er der på generalforsamling besluttet større vedligeholdelsesarbejder? | X  |     |
| ... hvis ja, er der en plan for det, herunder for finansieringen?      | X  |     |
| ... og er der hensat midler til disse arbejder?                        | X  |     |

|                                                                                           | <u>Forrige år</u> | <u>Sidste år</u> | <u>I år</u>  |
|-------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|------------------|--------------|
| Vedligeholdelse, løbende (gns. kr. pr. m <sup>2</sup> ).....                              | 290               | 96               | 1.211        |
| Vedligeholdelse, genopretning og renovering<br>(gns. kr. pr. m <sup>2</sup> ) .....       | <u>0</u>          | <u>0</u>         | <u>0</u>     |
| Vedligehold, i alt (kr. pr. m <sup>2</sup> ) .....                                        | <u>290</u>        | <u>96</u>        | <u>1.211</u> |
| Ejendommens energimærke, A (højest), B, C, D, E, F eller G (lavest) .....                 |                   |                  | <u>C</u>     |
| Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens<br>regnskabsmæssige værdi) ..... |                   |                  | <u>1,9%</u>  |
| Friværdi ved valuarvurdering.....                                                         |                   |                  | <u>61,5%</u> |

# 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.”

## Carsten Leth

**LETH & PARTNERE, REGISTRERET REVISIONSANPARTSSELSKAB CVR:  
32789153**

**Registreret revisor**

På vegne af: Leth & Partnere

Serienummer: 525ebc7a-f17e-464c-b3b7-50f2ef76228b

IP: 212.27.xxx.xxx

2025-03-11 15:47:12 UTC



## Lene Brostrup Hansen

**Kasserer**

På vegne af: A/B Grevens Fejde

Serienummer: ab96ce45-030a-4320-a2f8-f76e1a6d47d9

IP: 212.130.xxx.xxx

2025-03-11 19:01:17 UTC



## Kurt Preben Rasmussen

**Næstformand**

På vegne af: A/B Grevens Fejde

Serienummer: 7f9ac0d5-9d72-4b72-bb04-e6bec8f2977d

IP: 188.183.xxx.xxx

2025-03-12 08:30:33 UTC



## Lisbeth Aastrup

**Bestyrelsesmedlem**

På vegne af: A/B Grevens Fejde

Serienummer: 6019a6ec-b3a8-4850-a6ac-2256123f9dae

IP: 188.183.xxx.xxx

2025-03-12 11:51:29 UTC



## Ken John Møller

**Bestyrelsesformand**

På vegne af: A/B Grevens Fejde

Serienummer: 80c5a9d3-ce7f-4965-b254-017ef95ffeb4

IP: 89.150.xxx.xxx

2025-03-14 07:46:58 UTC



## Ingelise Holmqvist

**Sekretær**

På vegne af: A/B Grevens Fejde

Serienummer: 1bb94ad6-3e92-4816-8d61-0f17d30a1056

IP: 2.111.xxx.xxx

2025-03-16 15:47:53 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.”

**Anja Pettersson**

**REAL ADMINISTRATION A/S CVR: 31892872**

**Dirigent**

På vegne af: Real Administration A/S

Serienummer: d4ed8249-3a53-443f-92f5-314a1011f175

IP: 91.215.xxx.xxx

2025-05-01 07:46:35 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.