

# Andelsboligforeningen Gjessøparken

Gjessøparken 12-64, 8600 Silkeborg

## Årsrapport

1. januar - 31. december 2024

## **Indholdsfortegnelse**

---

	Side
<b>Oplysninger og påtegninger</b>	
Foreningsoplysninger	1
Bestyrelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæring om review af årsregnskabet	3
<b>Ledelsesberetning</b>	
Ledelsesberetning	5
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2024</b>	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Egenkapitalopgørelse	13
Noter	14

## Foreningsoplysninger

---

<b>Andelsboligforeningen</b>	Andelsboligforeningen Gjessøparken Gjessøparken 12-64 8600 Silkeborg
	CVR-nr.: 30 25 24 38
	Etableret: 21. august 2003
	Hjemsted: Silkeborg Kommune
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
	Andelskapital: 7.800.000
	Andelshavere: 26
<b>Ejendommen</b>	Matrikelnr: Gjessø By, Them 1cr
<b>Bestyrelse</b>	Aase Hjaltason, Formand Heidi Mikkelsen, Næstformand Ulla Nørgaard Jensen, Kasserer Merete Holm, Bestyrelsesmedlem Peter Carlsen, Bestyrelsesmedlem
<b>Revisor</b>	Revisionshuset Tal & Tanker, Statsautoriseret revisionspartnerselskab Stagehøjvej 22 8600 Silkeborg
<b>Bankforbindelse</b>	Nykredit Bank, Papirfabrikken 34, 8600 Silkeborg

## Bestyrelsespåtegning

---

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 2024 for Andelsboligforeningen Gjessøparken.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligloven og foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2024 samt af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024.

Ledelsesberetningen indeholder efter vor opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, som beretningen omhandler.

Ingen af andelsboligforeningens aktiver er pantsat eller behæftet med ejendomsforbehold ud over de anførte, og der påhviler ikke andelsboligforeningen eventualforpligtelser, som ikke fremgår af årsregnskabet.

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, der væsentligt vil kunne påvirke vurderingen af andelsboligforeningens finansielle stilling.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Silkeborg, den 10. marts 2025

### Bestyrelsen



Aase Hjaltason  
Formand



Heidi Mikkelsen  
Næstformand



Ulla Nørgaard Jensen  
Kasserer

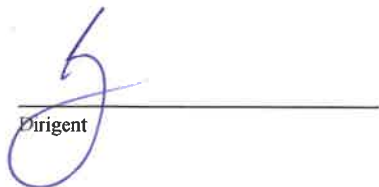


Merete Holm  
Bestyrelsesmedlem



Peter Carlsen  
Bestyrelsesmedlem

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på andelsboligforeningens ordinære generalforsamling den 27. marts 2025.



Dirigent

## **Den uafhængige revisors erklæring om review af årsregnskabet**

---

### **Til medlemmerne i Andelsboligforeningen Gjessøparken**

Vi har udført review af årsregnskabet for Andelsboligforeningen Gjessøparken for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis.

### **Ledelsens ansvar for årsregnskabet**

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligloven og foreningens 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 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 ledelsen enten har til hensigt at likvidere andelsboligforeningen eller indstille driften, eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

### **Revisors ansvar**

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Vi har udført vores review i overensstemmelse med den internationale standard vedrørende opgaver om review af historiske regnskaber og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi udtrykker en konklusion om, hvorvidt vi er blevet bekendt med forhold, der giver os grund til at mene, at regnskabet som helhed ikke i alle væsentlige henseender er udarbejdet i overensstemmelse med den relevante regnskabsmæssige begrebsramme. Dette kræver også, at vi overholder relevante etiske krav.

Et review af et regnskab udført efter den internationale standard vedrørende opgaver om review af historiske regnskaber er en erklæringsopgave med begrænset sikkerhed. Revisor udfører handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, samt anvendelse af analytiske handlinger og vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af de handlinger, der udføres ved et review, er betydeligt mindre end ved en revision udført efter de internationale standarder om revision. Vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

### **Konklusion**

Ved det udførte review er vi ikke blevet bekendt med forhold, der giver os grund til at mene, at årsregnskabet ikke giver et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2024 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligloven og foreningens vedtægter."

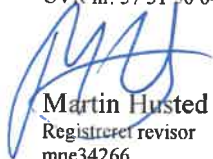
## Den uafhængige revisors erklæring om review af årsregnskabet

Silkeborg, den 10. marts 2025

### **Revisionshuset Tal & Tanker**

Statsautoriseret revisionspartnerselskab

CVR-nr. 37 31 56 64



Martin Husted  
Registreret revisor  
mnc34266

## **Ledelsesberetning**

---

### **Generelt**

Andelsboligforeningen ejer og administrerer ejendommen matr.nr. Gjessø By, Them 1cr, beliggende Gjessøparken 12-64, 8600 Silkeborg.

### **Økonomisk udvikling**

Udviklingen i økonomien i løbet af året har været som forventet og som foregående år.

### **Værdiansættelse af ejendom**

Det er ledelsens vurdering, at foreningens ejendomme er vurderet forsvarligt. Ejendommene er vurderet til anskaffelssum, der henvises til note 5.

### **Resultatdisponering**

Årets resultat foreslås anvendt, jfr. resultatdisponering på side 10.

### **Foreningens finansieringsforhold**

Foreningens finansielle aftale med kreditforeningen har ingen betydning for likviditeten og boligafgiften. Nykredit har pt. frafaldt muligheden for marginkald overfor foreningen.

### **Begivenheder efter regnskabsårets udløb**

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke andelsboligforeningens finansielle stilling væsentligt.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Gjessøparken er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, med tilvalg af enkelte bestemmelser fra regnskabsklasse B og C, andelsboligloven 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 krævede nøgleoplysninger, oplysning om andelenes værdi og oplysninger om tilbagebetalingspligt vedrørende modtaget støtte.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

## Resultatopgørelsen

### Indtægter

Boligafgift fra andelshavere og lejeindtægt vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Indtægter fra fælleshus m.v. indtægtsføres løbende.

### Omkostninger

Omkostninger vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen. Omkostninger består af ejendoms- og forbrugsafgifter, renholdelse, vedligeholdelse, administrations- og foreningsomkostninger, afskrivninger på driftsmidler og inventar m.v.

### Finansielle poster

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

Finansielle indtægter består af renter af bankindeståender og eventuelle andre indeståender.

Finansielle omkostninger består af renteomkostninger og bidrag vedrørende prioritetsgæld, låneomkostninger og kurstab ved optagelse/indfrielse/omlægning af lån (prioritetsgæld), renter af bankgæld og kreditter samt betalinger på indgået rentesikringsaftale.

### Forslag til resultatdisponering

Under resultatdisponering indgår bestyrelsens forslag til, hvordan regnskabsperiodens resultat skal anvendes, herunder eventuelle forslag om at reservere beløb til fremtidig vedligeholdelse på andelsboligforeningens ejendom. Det fremgår også, hvis der i årets løb er anvendt og omkostningsført beløb, der i tidligere år er reserveret til vedligeholdelse på andelsboligforeningens ejendom.



## Anvendt regnskabspraksis

---

### Likviditetsresultat

Opgørelsen af likviditetsresultatet viser årets resultat korrigeret for ikke-likvide transaktioner (fx afskrivninger, indeksregulering af indeksslån, driftsførte kurstab/amortisering af kurstab og låneomkostninger og med fradrag af årets betalte prioritetsafdrag. Opgørelsen illustrerer om den opkrævede boligafgift er tilstrækkelig til at dække andelsboligforeningens betalte prioritetsafdrag.

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

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

Hvis der er indikationer 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 andelsboligforeningens ejendom.

Andelsboligforeningens øvrige materielle anlægsaktiver (inventar og driftsmateriel) herunder installationer værdiansættes til kostpris på anskaffelsestidspunktet med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Aktiverne afskrives lineært over forventet brugstid efter følgende principper:

Inventar, driftsmateriel m.v.	8 år
Installationer mv.	10-20 år

#### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger består af indestående i bank.

#### Egenkapital

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

"Overført resultat mv." indeholder akkumuleret resultat fra tidligere år samt den restandel af årets resultat, der ikke er disponeret til andre formål (fx reserve til vedligeholdelse). I posten fragår beløb, der er overført til andre reserver. Posten kan også indeholde beløb, som er overført fra andre reserver.

"Andre reserver" omfatter reserverede beløb til formål, som generalforsamlingen har besluttet, herunder reserve til vedligeholdelse af andelsboligforeningens ejendom. I henhold til vedtægterne indgår de reserverede beløb ikke i beregningen af andelsværdien.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Nogle reservationer foretages via resultatdisponeringen som en del af årets resultat. Andre større reservationer overføres direkte fra egenkapitalposten "overført resultat" og indgår således ikke i resultatdisponeringen.

### Prioritetsgæld

Prioritetsgæld indregnes ved låneoptagelsen til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Kurstab og låneomkostninger ved låneoptagelsen indregnes i resultatopgørelsen. I efterfølgende perioder værdiansættes prioritetsgælden til pantebrevsrestgæld.

### Rentesikring

Den indgåede aftale om rentesikring værdiansættes til rentesikringsaftalens basisværdi på balancedagen. Årets regulering af basisværdien på rentesikringen indregnes direkte på egenkapitalen.

Basisværdien er opgjort af pengeinstituttet, som er leverandøren af aftalen, og er et udtryk for nutidsværdien af de forventede fremtidige pengestrømme over rentesikringsaftalens løbetid uden værdiansættelsesjusteringer.

Rentesikringen anses for en integreret del af belåningen af andelsboligforeningens ejendom, men vises særskilt i balancen.

### Øvrige gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser værdiansættes til nominel værdi.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter under passiver, omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende regnskabsår.

### Eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelser

Eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelser indregnes ikke i balancen, men oplyses alene i noterne.

### Øvrige noter

#### Nøgleoplysninger

Nøgleoplysningerne, der fremgår af note 11, er opgjort i henhold til bekendtgørelsen om oplysningspligt ved salg af andelsboliger m.v.

#### Andelsværdi

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 12. Vedtægterne bestemmer at selvom der lovligt kan vedtages en højere andelsværdi, er det den på generalforsamlingen vedtagne andelsværdi, der er gældende.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Ved opgørelsen af andelsværdien skal der foretages en række justeringer af de beløb, der fremgår af årsregnskabet balance. Justeringerne skyldes, at andelsværdien skal opgøres efter reglerne i andelsboligloven og andelsboligforeningens vedtægter, mens årsregnskabet balance og resultatopgørelse skal opgøres efter reglerne i årsregnskabsloven. Afhængig af den valgte regnskabspraksis vil der ofte være væsentlige justeringer i værdien af andelsboligforeningens ejendom og prioritetsgælden samt i en eventuel aftale om rentesikring.

"Andre reserver" i årsregnskabet balance omfatter reserve til vedligeholdelse af andelsboligforeningens ejendom. I henhold til vedtægterne indgår disse reserver ikke i beregningen af andelsværdi.

Aftalen om rentesikring værdiansættes til basisværdi i årsregnskabet balance. Denne værdi indgår også i beregningen af andelsværdien.

Aftalen om rentesikring værdiansættes til basisværdi i årsregnskabet balance. Ved beregning af andelsværdien indgår aftalen om rentesikring til værdien 0 kr., svarende til kostprisen på aftaletidspunktet.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

Note	2024	2023
Boligafgifter	2.142.400	2.111.202
Lejeindtægt, fælleshus	21.300	19.450
Gebyrer ved salg af andele	10.000	5.000
<b>Indtægter i alt</b>	<b>2.173.700</b>	<b>2.135.652</b>
Ejendomsskat	-129.963	-126.646
Forsikringer	-37.207	-33.919
Renovation	-46.447	-47.387
Vedligeholdelse, plæneklipper mv.	-11.039	-8.276
1 Vedligeholdelse, fælleshus	-23.874	-21.468
Vedligeholdelse, boliger	-176.975	-58.488
Vedligeholdelse, udenomsarealer	-12.446	-33.278
2 Administrationsomkostninger	-41.428	-32.502
3 Afskrivninger	-6.208	-6.625
<b>Omkostninger i alt</b>	<b>-485.587</b>	<b>-368.589</b>
<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>1.688.113</b>	<b>1.767.063</b>
Finansielle indtægter	8.952	6.756
4 Finansielle omkostninger	-1.664.241	-1.665.118
<b>Årets resultat</b>	<b>32.824</b>	<b>108.701</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Overført til reserve, vedligeholdelse af ejendom	30.000	100.000
Overført restandel af årets resultat til egenkapital	2.824	8.701
<b>Disponeret i alt</b>	<b>32.824</b>	<b>108.701</b>
Årets resultat	32.824	108.701
<b>Likviditetsresultat i alt</b>	<b>32.824</b>	<b>108.701</b>

## Balance 31. december

---

<b>Aktiver</b>			
<u>Note</u>		<u>2024</u>	<u>2023</u>
<b>Anlægsaktiver</b>			
5	Ejendom	38.052.423	38.052.423
6	Inventar, driftsmateriel m.v.	4.813	11.021
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>38.057.236</u></b>	<b><u>38.063.444</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
	Tilgodehavender hos andelshavere	0	14.300
7	Likvide beholdninger	<u>820.171</u>	<u>1.072.413</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>820.171</u></b>	<b><u>1.086.713</u></b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>38.877.407</u></b>	<b><u>39.150.157</u></b>

## Balance 31. december

---

<b>Passiver</b>		
Note	2024	2023
<b>Egenkapital</b>		
Andelsindskud	7.800.000	7.800.000
Overført resultat m.v.	-10.335.921	-9.912.545
Egenkapital før andre reserver	-2.535.921	-2.112.545
Reserve for vedligeholdelse af ejendom	503.000	473.000
Andre reserver	503.000	473.000
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>-2.032.921</b>	<b>-1.639.545</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
8 Gæld til realkreditinstitutter	30.350.000	30.350.000
Rentesikring	10.531.477	10.105.277
Langfristede gældsforpligtelser i alt	40.881.477	40.455.277
Forudbetalt boligafgift	6.900	6.800
9 Anden gæld	21.951	327.625
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	28.851	334.425
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>40.910.328</b>	<b>40.789.702</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>38.877.407</b>	<b>39.150.157</b>
<b>10 Eventualforpligtelser, sikkerhedsstillelser m.v.</b>		
<b>11 Nøgleoplysninger</b>		
<b>12 Beregning af andelsværdi</b>		

## Egenkapitalopgørelse 31. december

---

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
<b>Andelsindskud</b>		
Andelsindskud	7.800.000	7.800.000
	<u>7.800.000</u>	<u>7.800.000</u>
<b>Overført resultat m.v.</b>		
Overført overskud eller underskud	192.732	184.031
Markedsværdi, rentesikring	-10.531.477	-10.105.277
Restandel af årets resultat	2.824	8.701
	<u>-10.335.921</u>	<u>-9.912.545</u>
<b>Egenkapital før andre reserver</b>	<u>-2.535.921</u>	<u>-2.112.545</u>
<b>Reserve for vedligeholdelse af ejendom</b>		
Reserve primo	473.000	373.000
Reserveret i året	30.000	100.000
	<u>503.000</u>	<u>473.000</u>
<b>Andre reserver i alt</b>	<u>503.000</u>	<u>473.000</u>
<b>Egenkapital i alt</b>	<u>-2.032.921</u>	<u>-1.639.545</u>

## Noter

---

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
<b>1. Vedligeholdelse, fælleshus</b>		
Vedligeholdelse fælleshus	3.723	19.045
El- og naturgasforbrug	13.999	977
Vandforbrug	2.487	1.446
Gasfyrservice	3.665	0
	<u>23.874</u>	<u>21.468</u>
<b>2. Administrationsomkostninger</b>		
Administrationshonorar	3.850	3.850
Udarbejdelse og review af årsrapport	12.954	9.100
Møder, porto, kontor m.v.	9.114	8.969
ABF-kontingent	6.292	6.032
Kurser	0	301
Hjemmeside	4.312	2.628
Småanskaffelser	4.906	1.622
	<u>41.428</u>	<u>32.502</u>
<b>3. Afskrivninger</b>		
Driftsmidler	6.208	6.625
	<u>6.208</u>	<u>6.625</u>
<b>4. Finansielle omkostninger</b>		
Prioritetsrenter og bidrag	1.377.496	1.245.186
Betaling vedrørende rentesikring	286.630	419.932
Renter, kreditorer	115	0
	<u>1.664.241</u>	<u>1.665.118</u>



## Noter

---

	<u>31/12 2024</u>	<u>31/12 2023</u>
<b>5. Ejendom</b>		
Anskaffelsessum 1. januar	<u>38.052.423</u>	<u>38.052.423</u>
<b>Anskaffelsessum 31. december 2024</b>	<b><u>38.052.423</u></b>	<b><u>38.052.423</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2024</b>	<b><u>38.052.423</u></b>	<b><u>38.052.423</u></b>
Ejendomsvurdering 1. oktober 2024	<u>40.000.000</u>	<u>40.000.000</u>
<b>6. Inventar, driftsmateriel m.v.</b>		
Anskaffelsessum 1. januar	<u>95.704</u>	<u>95.704</u>
<b>Anskaffelsessum 31. december 2024</b>	<b><u>95.704</u></b>	<b><u>95.704</u></b>
Af- og nedskrivninger 1. januar	84.683	78.058
Årets af- og nedskrivninger	<u>6.208</u>	<u>6.625</u>
<b>Af- og nedskrivninger 31. december 2024</b>	<b><u>90.891</u></b>	<b><u>84.683</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2024</b>	<b><u>4.813</u></b>	<b><u>11.021</u></b>
<b>7. Likvide beholdninger</b>		
Nykredit Bank, 8117-1599067	293.770	498.961
Nykredit Bank, 8117-1599075	10	10
Nykredit Bank, 8117-3098626	520.237	513.315
Nykredit Bank, 8117-3456247	<u>6.154</u>	<u>60.127</u>
	<b><u>820.171</u></b>	<b><u>1.072.413</u></b>

## Noter

---

	<u>31/12 2024</u>	<u>31/12 2023</u>
<b>8. Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Nykredit Realkredit, obligationslån med variabel rente	<u>30.350.000</u>	<u>30.350.000</u>
<b>Prioritetsgæld i alt</b>	<b><u>30.350.000</u></b>	<b><u>30.350.000</u></b>
 <b>Specifikation af prioritetsgæld i balancen</b>		
Lang del af gæld (mere end 1 år)	<u>30.350.000</u>	<u>30.350.000</u>
	<b><u>30.350.000</u></b>	<b><u>30.350.000</u></b>
 Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>30.350.000</u>	<u>30.350.000</u>
 <b>9. Anden gæld</b>		
Afsat review og regnskabsmæssig assistance	10.625	10.625
Skyldige omkostninger	11.326	10.000
Modtaget forudbetaling ved salg af andel	<u>0</u>	<u>307.000</u>
	<b><u>21.951</u></b>	<b><u>327.625</u></b>

### 10. Eventualforpligtelser, sikkerhedsstillelser m.v.

#### Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 30.350 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi 31. december 2024 udgør 38.052 t.kr.

#### Eventualforpligtelser

Der er pantsatte andelsbeviser i andelsboligforeningen.

#### Aftale om rentesikring

Det kan oplyses, at værdien af andelsboligforeningens rentesikring pr. 31. december 2024 er negativ med 10.531 t.kr. Bestyrelsen har oplyst, at det er meningen, at rentesikringen skal fortsætte til udløb, hvor værdien bliver 0 kr. Rentesikringen udløber d. 30. december 2042.

Bestyrelsen samt køber og sælger af andelsbeviser, skal være opmærksom på, at værdien af rentesikringen ændres løbende.

Bestyrelsen har oplyst at renten er låst fast til 4,86 % til 2042.

Rentesikringen har ingen betydning for likviditeten eller boligafgiften. Nykredit har pt. frafaldt muligheden for marginkald overfor foreningen.

## Noter

### 11. Nøgleoplysninger

Nøgletallene viser centrale dele af foreningens økonomi og er primært udregnet på baggrund af arealer. I Andelsboligforeningen Gjessøparken anvendes andelsindskuddene som fordelingsnøgle, og de arealbaserede nøgletal for andelsværdi og boligafgift svarer derfor ikke til de, der konkret gælder for den enkelte andelshaver.

#### Lovkrævede nøgleoplysninger

I bilag 1 til bekendtgørelse nr. 1392 af 14. juni 2021 er opregnet en række nøgleoplysninger om foreningens økonomi, der skal optages som noter til årsregnskabet. Disse nøgleoplysninger følger her:

Felt nr.	Boligtype	31/12 2022	31/12 2023	31/12 2024	
		BBR Areal m <sup>2</sup>	BBR Areal m <sup>2</sup>	Antal	BBR Areal m <sup>2</sup>
B1	Andelsboliger	2.704	2.704	26	2.704
B2	Erhvervsandele	0	0	0	0
B3	Boliglejemål	0	0	0	0
B4	Erhvervslejemål	0	0	0	0
B5	Øvrige lejemål (kældre, garager m.v.)	0	0	0	0
B6	I alt	2.704	2.704	26	2.704

Felt nr.	Sæt kryds	Boligernes	Boligernes	Det	Andet
		areal (BBR)	areal (anden kilde)	oprindelige indskud	
C1	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af andelsværdien?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
C2	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af boligafgiften?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Felt nr.		År
D1	Foreningens stiftelsesår	2003
D2	Ejendommens opførelsesår	2005

Felt nr.	Sæt kryds	Ja	Nej
E1	Hæfter andelshaverne for mere end deres indskud?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

Felt nr.	Sæt kryds	Anskaffelsesprisen	Valuarvurdering	Offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Felt nr.	Sæt kryds	Ja	Nej
F1a	Er vurderingen fastholdt fra før 1. juli 2020?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

## Noter

### 11. Nøgleoplysninger (fortsat)

Felt nr.	Forklaring på udregning:	Anvendt værdi 31/12 2024 kr.	Ejendomsværdi (F2)	
			m <sup>2</sup> ultimo året i alt (B6) kr. pr. m <sup>2</sup>	
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	38.052.423	14.073	
Felt nr.	Forklaring på udregning:	Anvendt værdi 31/12 2024 kr.	Andre reserver (F3)	
			m <sup>2</sup> ultimo året i alt (B6) kr. pr. m <sup>2</sup>	
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	503.000	186	
Felt nr.	Forklaring på udregning:	(F3 * 100) / F2 %		
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	1		
Felt nr.	Sæt kryds	Ja	Nej	
G1	Har foreningen modtaget offentligt tilskud, som skal tilbagebetales ved foreningens opløsning?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
G2	Er foreningens ejendom pålagt tilskudsbestemmelser, jf. lov om frigørelse for visse tilskudsbestemmelser m.v. (lovbekendtgørelse nr. 978 af 19. oktober 2009)?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
G3	Er der tinglyst en tilbagekøbsklausul (hjemfaldspligt) på foreningens ejendom?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Forklaring på udregning:		Ultimo månedens indtægt (uden fradrag for tomgang, tab m.v.) * 12 m <sup>2</sup> pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)		
Felt nr.			kr. pr. m <sup>2</sup>	
H1	Boligafgift	179.400 * 12 /	2.704	796
H2	Erhvervslejeindtægter	0 * 12 /	2.704	0
H3	Boliglejeindtægter	0 * 12 /	2.704	0
Forklaring på udregning:		Årets resultat m <sup>2</sup> pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)		
Felt nr.		År 2022 kr. pr. m <sup>2</sup>	År 2023 kr. pr. m <sup>2</sup>	År 2024 kr. pr. m <sup>2</sup>
J	Årets resultat (før afdrag), gns. kr. pr. andels m <sup>2</sup> de sidste 3 år	-11	40	12

## Noter

### 11. Nøgleoplysninger (fortsat)

Forklaring på udregning af K1:		Andelsværdi pr. balancedagen	
		m <sup>2</sup> pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)	
Forklaring på udregning af K2:		(Gældsforpl. - omsætningsaktiver) pr. balancedagen	
		m <sup>2</sup> pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)	
Felt nr.		kr. pr. m <sup>2</sup>	
K1	Andelsværdi	2.957	
K2	+ (Gæld - omsætningsaktiver)	14.826	
K3	Teknisk andelsværdi	17.783	

Forklaring på udregning:		Vedligeholdelse pr. år		
		m <sup>2</sup> ultimo året i alt (B6)		
Felt nr.		År 2022	År 2023	År 2024
		kr. pr. m <sup>2</sup>	kr. pr. m <sup>2</sup>	kr. pr. m <sup>2</sup>
M1	Vedligeholdelse, løbende	44	22	65
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	0	0	0
M3	Vedligeholdelse i alt	44	22	65

Forklaring på udregning:  
$$\frac{\text{(Regnskabsmæssig værdi af ejendom - Gældsforpligtelser i alt) på balancedagen} \cdot 100}{\text{Regnskabsmæssig værdi af ejendommen på balancedagen}}$$

Felt nr.		%
P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	-8

Forklaring på udregning:		Årets afdrag		
		m <sup>2</sup> pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)		
Felt nr.		År 2022	År 2023	År 2024
		kr. pr. m <sup>2</sup>	kr. pr. m <sup>2</sup>	kr. pr. m <sup>2</sup>
R	Årets afdrag pr. andels m <sup>2</sup> de sidste 3 år	0	0	0

## Noter

---

### 12. Beregning af andelsværdi

Bestyrelsen foreslår følgende værdiansættelse i henhold til andelsboliglovens § 5 stk. 2 litra a (kostpris):

Andelsboligforeningens egenkapital før generalforsamlingsbestemte reserver	-2.535.921
Korrektioner i henhold til andelsboligloven: Rentesikringsaftale, dagsværdi	<u>10.531.477</u>
	<u><b>7.995.556</b></u>

Ejendommen er indregnet til kostpris pr. 31. december 2024.

Fordelingstal er indskudt andelskrone	<u>7.800.000</u>
---------------------------------------	------------------

Værdi pr. fordelingstal	<u><b>1,025</b></u>
-------------------------	---------------------

Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning (vedtaget på generalforsamlingen den 18. april 2024)	<u><b>1,025</b></u>
--	---------------------

Fordelingen af andelsværdien på typer af andele:

Type	Antal andele	Indskud pr. andelstype (kr.)	Indskud i alt (kr.)	Andelsværdi pr. andelstype (kr.)	Andelsværdi inkl. indskud (kr.)
104 kvm	<u>26</u>	<u>300.000</u>	<u>7.800.000</u>	<u>307.521</u>	<u>7.995.556</u>
	<u><b>26</b></u>	<u><b>300.000</b></u>	<u><b>7.800.000</b></u>	<u><b>307.521</b></u>	<u><b>7.995.556</b></u>