

# Advokatfirmaet Ternstrøm

Møderet for højesteret

Hovedgaden 423 • Postbox 19 • 2640 Hedehusene • Tlf 46 56 00 65 • Fax 46 59 00 66 • E-mail advokaterne@ternstrom.dk

Uno Ternstrøm administratør

Mette Ternstrøm advokat (L)

Steen Ternstrøm advokat (L)

J.nr. 1002416

## Referat af ekstraordinær generalforsamling 4. december 2024 Andelsboligforeningen Karlslunde Kysthave 1

År 2024, den 4. december, kl. 18.30 afholdtes på parkeringspladsen ved carportene ekstraordinær generalforsamling i Andelsboligforeningen Karlslunde Kysthave 1.

Til stede var 25 andelshavere repræsenteret, heraf 3 ved fuldmagt, og administrator ved Bjarke Jensen.

Bjarke Jensen bød på vegne af foreningen alle velkommen på generalforsamlingen og henviste herefter til den i indkaldelsen af 22. november 2024 fremsendte dagsorden:

### 1. Valg af dirigent/referent.

Bjarke Jensen blev valgt som dirigent og referent.

### 2. Valg til bestyrelse:

Dirigenten bemærkede, at der kunne vælges op til 5 bestyrelsesmedlemmer, hvoraf et medlem skulle vælges særskilt som formand. Dirigenten foreslog, at generalforsamlingen valgte formanden og to bestyrelsesmedlemmer for 2 år og de sidste to bestyrelsesmedlemmer for 1 år.

- a. Valg af formand:  
Anita Nielsen blev valgt for 2 år.
- b. Valg af bestyrelsesmedlemmer:  
Flemming Lundgaard og Jesper Bjørn Jensen blev valgt for 2 år.  
Helle Wiil og Søren Hagbart-Madsen blev valgt for 1 år.
- c. Valg af suppleanter:  
Lotte Vilmar blev valgt som 1. suppleant.

### Bestyrelsen består herefter af:

Anita Nielsen (12 1. mf.) indtil 2026  
Flemming Lundgaard (12 1. tv.) indtil 2026  
Jesper Bjørn Jensen (8 st. tv.) indtil 2026  
Helle Wiil (10 st. th.) indtil 2025  
Søren Hagbart-Madsen (12 3. th.) indtil 2025

Anita Nielsen oplyste, at hun havde et ønske om et godt fællesskab i andelsboligforeningen, og at det er et fælles ansvar for alle andelshavere at få det til at fungere.

Anita Nielsen understregede vigtigheden af, at andelshaverne har en åben dialog med hinanden.

Anita Nielsen opfordrede alle andelshavere til at støtte op om bestyrelsen og foreningen og til at deltage i fælles arrangementer som f.eks. havedage.

Anita Nielsen bemærkede, at bestyrelsen vil arbejde på, at der skabes en fælles platform, hvor andelshaverne kan kommunikere med hinanden.


Anita Nielsen fremhævede, at bestyrelsen endvidere vil sørge for, at der bliver lavet en vedligeholdelsesplan for andelsboligforeningen, idet bygningerne efterhånden er 20 år gamle. Det blev bemærket, at det i den forbindelse også er nødvendigt, at andelsboligforeningen begynder at spare op.

Anita Nielsen oplyste, at foreningen også står foran en refinansiering af foreningens lån i 2025. Det er bestyrelsens ønske, at der nedsættes et arbejdsudvalg, der i foråret 2025 skal arbejde med refinansieringen, således at foreningen er så godt forberedt som muligt, når refinansieringen skal gennemføres i efteråret 2025.

Dirigenten konstaterede herefter, at dagsordenen var udtømt og takkede for god ro og orden.


Anita Nielsen takkede for fremmødet, ønskede alle en glædelig jul og hævdede generalforsamlingen.

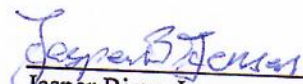
Som dirigent/referent

  
Bjarke Jensen

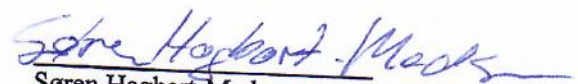
I bestyrelsen:

  
Anita Nielsen

  
Flemming Lundgaard

  
Jesper Bjørn Jensen

  
Helle Wiil

  
Søren Hagbart-Madsen



# Advokatfirmaet Ternstrøm

Møderet for højesteret

Hovedgaden 423 • 2640 Hedehusene • Tlf 46 56 00 65 • Fax 46 59 00 66 • E-mail advokateme@ternstrom.dk

Uno Ternstrøm administrator

Mette Ternstrøm advokat (L)

Steen Ternstrøm advokat (L)

J. nr. 1002416

**AB Karlslunde Kysthave I**

**Omdelt den 22. november 2024**

## Indkaldelse til ekstraordinær generalforsamling

Andelshaverne i Andelsboligforeningen Karlslunde Kysthave I indkaldes herved til ekstraordinær generalforsamling, der afholdes på parkeringspladsen ved carportene (hvor julearrangementet normalt afholdes)

**onsdag, den 4. december 2024, kl. 18.30**

med følgende

### DAGSORDEN:

1. Valg af dirigent/referent.
2. Valg til bestyrelse:
  - a. Valg af formand:  
Anita Nielsen er villig til at modtage valg.
  - b. Valg af bestyrelsesmedlemmer:  
Helle Wiil, Søren Hagbart-Madsen, Flemming Lundgaard og Jesper Bjørn Jensen er villige til at modtage valg.
  - c. Valg af suppleanter:  
Lotte Vilmar er villig til at modtag valg.

### Vedlagt:

Referat fra andelsboligforeningens ordinære generalforsamling 2024 og fuldmagt.

OBS: Andelsboligforeningen byder på gløgg og æbleskiver efter generalforsamlingen. Andelshaverne bedes medbringe egne krus.

Med venlig hilsen

Bjarke Jensen, administrator

Andelsboligforeningen Karlslunde Kysthave I  
c/o advokatfirmaet Ternstrøm  
Hovedgaden 423, 1  
2640 Hedehusene

CVR-nummer: 32 42 45 03

**ÅRSRAPPORT**  
1. september 2023 - 31. august 2024

Godkendt på andelsboligforeningens ordinære generalforsamling, den / 2024

\_\_\_\_\_  
dirigent

TimeVision  
Godkendt Revisionspartnerselskab  
Park Allé 295, 2. sal  
DK-2605 Brøndby

Telefon: +45 4355 0505  
Mail: [timevision@time.dk](mailto:timevision@time.dk)

CVR-nr.: 38 26 71 32  
Bank: 8117 4434077  
Web: [www.timevision.dk](http://www.timevision.dk)

Member of IEC - [www.iecnet.net](http://www.iecnet.net)

---

|  |    |
|--|----|
| <b>Ledelsesberetning mv.</b>                           |    |
| Foreningsoplysninger                                   | 3  |
| <b>Påtegninger</b>                                     |    |
| Ledelsespåtegning                                      | 4  |
| Administratørklæring                                   | 5  |
| Den uafhængige revisors revisionspåtegning             | 6  |
| <b>Årsregnskab 1. september 2023 - 31. august 2024</b> |    |
| Anvendt regnskabspraksis                               | 8  |
| Resultatopgørelse                                      | 11 |
| Balance, aktiver                                       | 12 |
| Balance, passiver                                      | 13 |
| Egenkapitalopgørelse                                   | 14 |
| Noter  | 15 |

---

|                      |   |
|----------------------|---|
| <b>Foreningen</b>    | Andelsboligforeningen Karlslunde Kysthave I<br>c/o advokatfirmaet Ternstrøm<br>Hovedgaden 423, 1<br>2640 Hedehusene |
|                      | CVR-nr: 32 42 45 03<br>Regnskabsår: 1. september - 31. august   |
| <b>Bestyrelse</b>    | Claus Petersen, formand<br>Karsten Frederiksen<br>Helle Wiil<br>Lone Schønnemann<br>Irene Andersen                  |
| <b>Administrator</b> | Advokatfirmaet Ternstrøm<br>Hovedgaden 423, 1<br>2640 Hedehusene  |
| <b>Revisor</b>       | TimeVision<br>Godkendt Revisionspartnerselskab<br>Park Allé 295, 2. sal<br>2605 Brøndby                             |

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. september 2023 til 31. august 2024 for Andelsboligforeningen Karlslunde Kysthave I.

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. august 2024 samt af foreningens aktiviteter for perioden 1. september 2023 til 31. august 2024.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hedehusene, den 25. september 2024

#### Bestyrelse

Claus Petersen  
Formand

Karsten Frederiksen

Helle Wiil

Lone Schønnemann

Irene Andersen

Som administrator for andelsboligforeningen har vi forestået administrationen af foreningen i perioden 1. september 2023 til 31. august 2024. Ud fra vores administration og føring af bogholderi for foreningen er det vores opfattelse, at årsregnskabet er opstillet i overensstemmelse med bogføringen.

Vi har på bestyrelsens vegne indhentet valuarvurdering og har kontrolleret stamdata heri. Vi har gennemgået valuarvurderingen og kontrolleret, at vurderingen opfylder de ufravigelige krav til valuarvurderinger, der fremgår af bekendtgørelse om vurdering af ejendomme tilhørende private andelsboligforeninger ved valuar.

Hedehusene, den 25. september 2024

**Administrator**

Advokatfirmaet Ternstrøm



**Til medlemmerne i Andelsboligforeningen Karlslunde Kysthave I.  
Revisionspåtegning på årsregnskabet**

**Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Karlslunde Kysthave I for perioden 1. september 2023 - 31. august 2024, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven, andelsboligloven og foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. august 2024 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for perioden 1. september 2023 - 31. august 2024 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligloven og 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 foreningen i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorerets etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

**Fremhævelse af forhold ved revisionen**

Foreningen har i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens vejledning om årsregnskaber for andelsboligforeninger, der aflægger årsregnskab efter årsregnskabsloven, medtaget budgettal som sammenligningstal i resultatopgørelse og noter. Disse budgettal har, som det også fremgår af resultatopgørelse og noter, 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, 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 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. 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 regnskabsbrugere 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 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 fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabets 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.
- Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Brøndby, den 25. september 2024

TimeVision  
Godkendt Revisionspartnerselskab  
CVR-nr.: 38267132

Gert Hunosøe  
Registreret revisor  
mne17802



## GENERELT

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Karlslunde Kysthave I er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, 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 de krævede nøgleoplysninger, oplysning om andelenes værdi og oplysninger om tilbagebetalingspligt vedrørende modtaget støtte.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

### Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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.

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 afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb.

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

Som målevaluta benyttes danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

## RESULTATOPGØRELSEN

### Opstillingsform

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

De ureviderede budgettal for regnskabsåret, der fremgår af resultatopgørelsen, er medtaget for at vise afvigelser mellem budgetterede og realiserede beløb og dermed vise, hvorvidt de opkrævede boligafgifter i henhold til budgettet har været tilstrækkelige til at dække de realiserede omkostninger.

### Indtægter

Boligafgift vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Indtægter fra 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. Omkostninger består af ejendoms- og forbrugsudgifter, renholdelse, vedligeholdelse, administrations- og foreningsomkostninger, afskrivning på tekniske anlæg m.v.

#### **Finansielle poster**

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

Finansielle omkostninger består af rentekomkostninger vedrørende prioritetsgæld, renter af bankgæld og kreditter.

#### **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 foreningens ejendom. Det fremgår også, hvis der i årets løb er anvendt og omkostningsført beløb, der i tidligere år er reserveret til vedligeholdelse på foreningens ejendom.

#### **BALANCEN**

##### **Materielle anlægsaktiver**

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

Hvis der er 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 foreningens ejendom.

Foreningens øvrige materielle anlægsaktiver (tekniske anlæg) værdiansættes til kostpris på anskaffelsestidspunktet med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Aktiverne afskrives lineært over forventet brugstid efter følgende principper:

|                 |                   |               |
|-----------------|-------------------|---------------|
| Tekniske anlæg. | Brugstid - 10 år. | Restværdi: 0% |
|-----------------|-------------------|---------------|

##### **Tilgodehavender**

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

##### **Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

##### **Egenkapital**

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

"Overført resultat m.v." 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 foreningens ejendom og reserve til oliering.

#### **Prioritetsgæld**

Prioritetsgæld indregnes ved lånoptagelse 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.

#### **Øvrige gældsforpligtelser**

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

#### **Nøgleoplysninger**

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

#### **Andelsværdi**

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af notene. Vedtægterne bestemmer i § 13, at selvom der lovligt kan vedtages en højere andelsværdi, er det den på generalforsamlingen vedtagne andelsværdi, der er gældende.

Ved opgørelsen af andelsværdien skal der foretages en række justeringer af de beløb, der fremgår af årsregnskabet balance. Justeringen skyldes, at andelsværdien skal opgøres efter reglerne i andelsboligloven og foreningens 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 foreningens ejendom og prioritetsgælden samt i en eventuel aftale om rentesikring (renteswap).

"Andre reserver" i årsregnskabet balance omfatter reserve til vedligeholdelse af foreningens ejendom, reserve til oliering indgår disse reserver ikke i beregningen af andelsværdien.

|   | 2024/25<br>DKK<br>Budget<br>Ej revideret | 2023/24<br>DKK<br>Budget<br>Ej revideret | 2023/24<br>DKK    | 2022/23<br>DKK    |
|---|--|--|-------------------|-------------------|
| 1 Boligafgift fra andelshavere                      | 2.536.246                                | 2.536.246                                | 2.536.246         | 2.536.246         |
| Øvrige indtægter                                    | 19.000                                   | 18.000                                   | 25.000            | 17.215            |
| <b>Indtægter i alt</b>                              | <b>2.555.246</b>                         | <b>2.554.246</b>                         | <b>2.561.246</b>  | <b>2.553.461</b>  |
| 2 Ejendomsskat og forsikringer                      | -74.000                                  | -69.500                                  | -71.265           | -67.533           |
| 3 Forbrugsafgifter                                  | -331.500                                 | -327.000                                 | -334.971          | -299.012          |
| 4 Renholdelse                                       | -271.760                                 | -265.760                                 | -269.963          | -262.742          |
| 5 Vedligeholdelse, løbende                          | -15.000                                  | -156.000                                 | -106.825          | -124.381          |
| 6 Administrationsomkostninger                       | -146.100                                 | -117.500                                 | -125.031          | -110.278          |
| 7 Øvrige foreningsomkostninger                      | -41.500                                  | -38.500                                  | -45.684           | -51.207           |
| 8 Afskrivninger m.v.                                | -79.338                                  | -80.500                                  | -79.338           | -83.232           |
| <b>Omkostninger i alt</b>                           | <b>-959.198</b>                          | <b>-1.054.760</b>                        | <b>-1.033.077</b> | <b>-998.385</b>   |
| <b>Resultat før finansielle poster</b>              | <b>1.596.048</b>                         | <b>1.499.486</b>                         | <b>1.528.169</b>  | <b>1.555.076</b>  |
| 9 Finansieringsomkostninger                         | -1.275.000                               | -1.230.000                               | -1.270.978        | -1.241.915        |
| <b>Finansiering i alt</b>                           | <b>-1.275.000</b>                        | <b>-1.230.000</b>                        | <b>-1.270.978</b> | <b>-1.241.915</b> |
| <b>Årets resultat</b>                               | <b>321.048</b>                           | <b>269.486</b>                           | <b>257.191</b>    | <b>313.161</b>    |
| <b>Forslag til resultatdisponering:</b>             |  |  |                   |                   |
| Årets hensættelse til vedligeholdelse af ejendommen | 0  | 20.000                                   | 20.000            | 60.000            |
| Anvendelse af hensættelse til vedligeholdelse       | 0  | -98.000                                  | -98.000           | 0                 |
| Årets hensættelse til oliering                      | 0  | 25.000                                   | 25.000            | 25.000            |
| Anvendelse af hensættelse oliering                  | 0  | 0  | 0                 | -79.200           |
| <b>Overført til "Overført resultat m.v.":</b>       |  |  |                   |                   |
| Betalte prioritetsafdrag                            | 317.402                                  | 308.175                                  | 310.980           | 304.669           |
| Overført restandel af årets resultat                | 3.646                                    | 14.311                                   | -789              | 2.692             |
| <b>Resultatdisponering i alt</b>                    | <b>321.048</b>                           | <b>269.486</b>                           | <b>257.191</b>    | <b>313.161</b>    |

AKTIVER

|                                       | 2023/24<br>DKK    | 2022/23<br>DKK    |
|---------------------------------------|-------------------|-------------------|
| 10 Grunde og bygninger                |                   |                   |
| 11 Tekniske anlæg                     | 79.776.000        | 79.776.000        |
|                                       | 324.117           | 412.456           |
| <b>Materielle anlægsaktiver i alt</b> | <b>80.100.117</b> | <b>80.188.456</b> |
| <b>Anlægsaktiver</b>                  | <b>80.100.117</b> | <b>80.188.456</b> |
| Beholdningsregnskab                   |                   |                   |
| Restancer, andelshavere               | 177.489           | 0                 |
| 12 Andre tilgodehavender              | 0                 | 5.063             |
| 13 Periodeafgrænsningsposter          | 1.250             | 85.072            |
|                                       | 21.248            | 68.135            |
| <b>Tilgodehavender i alt</b>          | <b>199.987</b>    | <b>158.270</b>    |
| <b>Omsætningsaktiver</b>              | <b>199.987</b>    | <b>158.270</b>    |
| <b>AKTIVER</b>                        | <b>80.300.104</b> | <b>80.346.726</b> |

PASSIVER

|   | 2023/24<br>DKK    | 2022/23<br>DKK    |
|---|-------------------|-------------------|
| Andelsindskud   |                   |                   |
| Overført resultat m.v.  | 19.944.082        | 19.944.082        |
|   | 3.548.954         | 3.238.763         |
|   | <b>23.493.036</b> | <b>23.182.845</b> |
| Andre reserver (jf. forslag til generalforsamlingsbeslutning) |                   |                   |
| Reserveret til vedligeholdelse af ejendom                     | 426.521           | 504.521           |
| Reserveret til ollering                                       | 77.436            | 52.436            |
| <b>Andre reserver i alt</b>                                   | <b>503.957</b>    | <b>556.957</b>    |
| <b>Egenkapital</b>  | <b>23.996.993</b> | <b>23.739.802</b> |
| 14 Prioritetsgæld   |                   |                   |
| <b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>                  | <b>52.275.662</b> | <b>52.595.870</b> |
| Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser          |                   |                   |
| Handelsbanken, kassekredit                                    | 317.402           | 308.175           |
| 15 Varme- og vandregnskab                                     | 3.235.629         | 3.341.741         |
| 16 Skyldige omkostninger                                      | 152.318           | 7.455             |
| Periodiserede prioritetsrenter                                | 101.196           | 134.111           |
| Periodiserede bankrenter                                      | 187.757           | 185.870           |
|   | 33.147            | 33.702            |
| <b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>                  | <b>4.027.449</b>  | <b>4.011.054</b>  |
| <b>Gældsforpligtelser</b>                                     | <b>56.303.111</b> | <b>56.606.924</b> |
| <b>PASSIVER</b>   | <b>80.300.104</b> | <b>80.346.726</b> |
| 17 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.           |                   |                   |
| 18 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser                      |                   |                   |
| 19 Beregning af andelsværdi                                   |                   |                   |
| 20 Nøgleoplysninger   |                   |                   |



|  | 2023/24<br>DKK    | 2022/23<br>DKK    |
|--|-------------------|-------------------|
| Andelsindskud                                    |                   |                   |
| Saldo primo                                      | 19.944.082        | 19.944.082        |
| <b>Andelsindskud</b>                             | <b>19.944.082</b> | <b>19.944.082</b> |
| Overført resultat m.v.                           |                   |                   |
| Overført overskud eller tab, primo               | 3.238.763         | 2.931.402         |
| Betalte prioritetsafdrag                         | 310.980           | 304.669           |
| Rest årets resultat                              | -789              | 2.692             |
| <b>Overført resultat m.v.</b>                    | <b>3.548.954</b>  | <b>3.238.763</b>  |
| <b>Egenkapital før andre reserver</b>            | <b>23.493.036</b> | <b>23.182.845</b> |
| Reserveret til vedligeholdelse af ejendom        |                   |                   |
| Saldo primo                                      | 504.521           | 444.521           |
| Årets tilgang                                    | 20.000            | 60.000            |
| Årets afgang                                     | -98.000           | 0                 |
| <b>Reserveret til vedligeholdelse af ejendom</b> | <b>426.521</b>    | <b>504.521</b>    |
| Reserveret til oliering                          |                   |                   |
| Saldo primo                                      | 52.436            | 106.636           |
| Årets tilgang                                    | 25.000            | 25.000            |
| Årets afgang                                     | 0                 | -79.200           |
| <b>Reserveret til oliering</b>                   | <b>77.436</b>     | <b>52.436</b>     |
| <b>EGENKAPITAL</b>                               | <b>23.996.993</b> | <b>23.739.802</b> |

|  | 2024/25<br>DKK<br>Budget<br>Ej revideret | 2023/24<br>DKK<br>Budget<br>Ej revideret | 2023/24<br>DKK | 2022/23<br>DKK |
|--|--|--|----------------|----------------|
| <b>1 Øvrige indtægter</b>                  |  |  |                |                |
| Gebyr ved salg                             | 0  | 0  | 6.000          | 0              |
| Ventelistegebyr                            | 19.000                                   | 15.000                                   | 19.000         | 17.000         |
| Øvrige indtægter                           | 0  | 3.000                                    | 0              | 215            |
| <b>Øvrige indtægter i alt</b>              | <b>19.000</b>                            | <b>18.000</b>                            | <b>25.000</b>  | <b>17.215</b>  |
| <b>2 Ejendomsskat og forsikringer</b>      |  |  |                |                |
| Ejendomsskat                               | 21.000                                   | 18.500                                   | 19.483         | 18.674         |
| Forsikringer                               | 53.000                                   | 45.000                                   | 45.813         | 43.065         |
| Forsikringsmægler                          | 0  | 6.000                                    | 5.969          | 5.794          |
| <b>Ejendomsskat og forsikringer i alt</b>  | <b>74.000</b>                            | <b>69.500</b>                            | <b>71.265</b>  | <b>67.533</b>  |
| <b>3 Forbrugsafgifter</b>                  |  |  |                |                |
| Renovation                                 | 135.000                                  | 135.000                                  | 129.811        | 131.400        |
| Elforbrug                                  | 55.000                                   | 86.000                                   | 53.252         | 86.686         |
| Vandafgift                                 | 0  | 6.000                                    | 0              | 17.617         |
| Alarmabonnement/vedl.hold.<br>, elevatorer | 90.000                                   | 50.000                                   | 97.179         | 25.080         |
| Servicekontrakter                          | 43.000                                   | 40.000                                   | 42.819         | 32.725         |
| Salt blødgøringsanlæg                      | 8.500                                    | 10.000                                   | 11.910         | 5.504          |
| <b>Forbrugsafgifter i alt</b>              | <b>331.500</b>                           | <b>327.000</b>                           | <b>334.971</b> | <b>299.012</b> |
| <b>4 Renholdelse</b>                       |  |  |                |                |
| Rengøring, opgange                         | 35.000                                   | 33.000                                   | 31.942         | 31.103         |
| Vinduespolering, opgange                   | 17.000                                   | 12.500                                   | 17.265         | 12.311         |
| Vinduespolering, lejligheder<br>udvendige  | 44.000                                   | 44.500                                   | 44.996         | 43.568         |
| Grundejerforening                          | 175.760                                  | 175.760                                  | 175.760        | 175.760        |
| <b>Renholdelse i alt</b>                   | <b>271.760</b>                           | <b>265.760</b>                           | <b>269.963</b> | <b>262.742</b> |

|  | 2024/25<br>DKK<br>Budget<br>Ej revideret | 2023/24<br>DKK<br>Budget<br>Ej revideret | 2023/24<br>DKK | 2022/23<br>DKK |
|--|--|--|----------------|----------------|
| <b>5 Vedligeholdelse, løbende</b>              |  |  |                |                |
| Bygningsvedligeholdelse                        | 15.000                                   | 30.000                                   | 7.103          | 38.109         |
| Oliering                                       | 0  | 25.000                                   | 0              | 79.200         |
| Installation fjernaflesning<br>vand og varme   | 0  | 98.000                                   | 97.849         | 0              |
| Elektriker, ladestandere                       | 0  | 0  | 1.650          | 0              |
| Forsikrings sag                                | 0  | 0  | 0              | 4.329          |
| Elpærer  | 0  | 3.000                                    | 223            | 2.743          |
| <b>Vedligeholdelse, løbende i<br/>alt</b>      | <b>15.000</b>                            | <b>156.000</b>                           | <b>106.825</b> | <b>124.381</b> |
| <b>6 Administrationsomkostninger</b>           |  |  |                |                |
| Kontorartikler/tryksager                       | 1.000                                    | 5.000                                    | 409            | 1.109          |
| Hjemmeside                                     | 2.100                                    | 0  | 2.085          | 5.319          |
| Småanskaffelser                                | 0  | 3.000                                    | 6.013          | 2.403          |
| Administrationshonorar                         | 71.000                                   | 70.000                                   | 69.163         | 69.163         |
| Revision                                       | 28.000                                   | 26.500                                   | 27.598         | 26.793         |
| Vand- og<br>varmeregnskabshonorar, Ista        | 30.500                                   | 10.000                                   | 19.763         | 2.510          |
| Konsulent honorar                              | 13.500                                   | 3.000                                    | 0              | 2.981          |
| <b>Administrationsomkostning-<br/>er i alt</b> | <b>146.100</b>                           | <b>117.500</b>                           | <b>125.031</b> | <b>110.278</b> |
| <b>7 Øvrige foreningsomkostninger</b>          |  |  |                |                |
| Bestyrelsesgodtgørelse/<br>mødeudgifter        | 19.000                                   | 16.000                                   | 17.529         | 15.992         |
| Generalforsamling                              | 0  | 6.000                                    | 0              | 1.643          |
| Gebyrer  | 7.500                                    | 7.500                                    | 12.246         | 6.857          |
| ABF kontingent, udmeldt                        | 0  | 0  | 0              | 7.992          |
| Foreningsarrangementer                         | 8.000                                    | 9.000                                    | 9.175          | 6.857          |
| Energimærke                                    | 0  | 0  | 5.000          | 0              |
| Diverse  | 7.000                                    | 0  | 1.734          | 11.866         |
| <b>Øvrige<br/>foreningsomkostninger i alt</b>  | <b>41.500</b>                            | <b>38.500</b>                            | <b>45.684</b>  | <b>51.207</b>  |

|  | 2024/25<br>DKK<br>Budget<br>Ej revideret | 2023/24<br>DKK<br>Budget<br>Ej revideret | 2023/24<br>DKK    | 2022/23<br>DKK    |
|--|--|--|-------------------|-------------------|
| <b>8 Afskrivninger m.v.</b>                |  |  |                   |                   |
| Inventar og driftsmateriel                 | 79.338                                   | 80.500                                   | 79.338            | 83.232            |
| <b>Afskrivninger m.v. i alt</b>            | <b>79.338</b>                            | <b>80.500</b>                            | <b>79.338</b>     | <b>83.232</b>     |
| <b>9 Finansieringsomkostninger</b>         |  |  |                   |                   |
| Renter, pengeinstitutter                   | 175.000                                  | 140.000                                  | 177.270           | 144.855           |
| Prioritetsrenter,<br>kreditforeninger      | 1.100.000                                | 1.090.000                                | 1.093.708         | 1.097.060         |
| <b>Finansieringsomkostninger i<br/>alt</b> | <b>1.275.000</b>                         | <b>1.230.000</b>                         | <b>1.270.978</b>  | <b>1.241.915</b>  |
| <b>10 Grunde og bygninger</b>              |  |  | 2023/24<br>DKK    | 2022/23<br>DKK    |
| Kostpris, primo                            |  |  | 79.776.000        | 79.776.000        |
| Kostpris i alt                             |  |  | 79.776.000        | 79.776.000        |
| <b>Grunde og bygninger i alt</b>           |  |  | <b>79.776.000</b> | <b>79.776.000</b> |



|   |                       |                       |
|---|-----------------------|-----------------------|
| <b>11 Tekniske anlæg</b>                |                       |                       |
| Kostpris, primo                         |                       |                       |
| Tilgang i årets løb                     | 804.631               | 776.938               |
| Afgang i årets løb                      | 0                     | 27.694                |
|   | -11.250               | 0                     |
| Kostpris i alt                          | <u>793.381</u>        | <u>804.632</u>        |
| Af-/nedskrivninger, primo               |                       |                       |
| Af-/nedskrivninger på afhændede aktiver | -392.176              | -308.944              |
| Årets af-/nedskrivninger                | 2.250                 | 0                     |
|   | -79.338               | -83.232               |
| Af-/nedskrivninger i alt                | <u>-469.264</u>       | <u>-392.176</u>       |
| <b>Tekniske anlæg i alt</b>             | <u><b>324.117</b></u> | <u><b>412.456</b></u> |
| <br>                                    |                       |                       |
| <b>12 Andre tilgodehavender</b>         |                       |                       |
| Mellemregning administrator             | 1.250                 | 1.250                 |
| Varme retur Andels Energi               | 0                     | 79.718                |
| ACE Polering ApS                        | 0                     | 4.104                 |
| <b>Andre tilgodehavender i alt</b>      | <u><b>1.250</b></u>   | <u><b>85.072</b></u>  |
| <br>                                    |                       |                       |
| <b>13 Periodeafgrænsningsposter</b>     |                       |                       |
| Forudbetalt ejendomsskat                |                       |                       |
| Forudbetalt renovation                  | 6.601                 | 6.282                 |
| Forudbetalt Grundejerforening           | 0                     | 45.723                |
| Forudbetalt Elecom Elevator             | 14.647                | 14.647                |
|   | 0                     | 1.483                 |
| <b>Periodeafgrænsningsposter i alt</b>  | <u><b>21.248</b></u>  | <u><b>68.135</b></u>  |

|           |   |                         |                          |                       |                       |
|-----------|---|-------------------------|--------------------------|-----------------------|-----------------------|
| <b>14</b> | <b>Prioritetsgæld</b>                                   |                         |                          |                       |                       |
|           | Kontonum-   |                         |                          |                       |                       |
|           | mer   | Låneoplysninger         |                          |                       |                       |
|           | 76460208598   | Handelsbanken           | Restgæld                 |                       | Kursværdi             |
|           |   |                         | <u>52.593.064</u>        |                       | <u>52.593.064</u>     |
|           |   |                         | 52.593.064               |                       | <u>52.593.064</u>     |
|           |   |                         |                          |                       |                       |
|           |   | Heraf kortfristet andel | <u>-317.402</u>          |                       |                       |
|           |   |                         | <b><u>52.275.662</u></b> |                       |                       |
|           |   |                         |                          |                       |                       |
|           | Kontonum-   |                         | Renter og                |                       |                       |
|           | mer   | Låneoplysninger         | bidrag                   | Afdrag i              | Kortfri-              |
|           | 76460208598   | Handelsbanken           |                          | året                  | stet                  |
|           |   |                         | 1.093.708                | 310.980               | andel                 |
|           |   |                         | <u>1.093.708</u>         | <u>310.980</u>        | Afdrag                |
|           |   |                         |                          |                       | efter 5 år            |
|           |   |                         |                          |                       | <u>50.943.960</u>     |
|           |   |                         |                          |                       | <u>50.943.960</u>     |
|           |   |                         |                          |                       |                       |
|           | Kontonum-   |                         | Restløbetid              |                       | Rentesats             |
|           | mer   | Låneoplysninger         |                          |                       |                       |
|           | 76460208598   | Handelsbanken           | 22 år 1 md               |                       | 2,040% p.a.           |
|           |   |                         |                          |                       |                       |
| <b>15</b> | <b>Varme- og vandregnskab</b>                           |                         |                          |                       |                       |
|           | Varmeregnskab   |                         |                          | 0                     | -27.435               |
|           | Vandregnskab  |                         |                          | 152.318               | 34.890                |
|           |   |                         |                          |                       |                       |
|           | <b>Varme- og vandregnskab i alt</b>                     |                         |                          | <b><u>152.318</u></b> | <b><u>7.455</u></b>   |
|           |   |                         |                          |                       |                       |
| <b>16</b> | <b>Skyldige omkostninger</b>                            |                         |                          |                       |                       |
|           | Fjernvarme  |                         |                          | 30.224                | 26.850                |
|           | Revisor   |                         |                          | 27.598                | 26.794                |
|           | Elektricitet  |                         |                          | 8.402                 | 8.816                 |
|           | Rengøring trapper                                       |                         |                          | 0                     | 2.488                 |
|           | Bestyrelsesgodtgørelse                                  |                         |                          | 13.950                | 0                     |
|           | Administrationshonorar                                  |                         |                          | 0                     | 69.163                |
|           | Renovation  |                         |                          | 21.022                | 0                     |
|           |   |                         |                          |                       |                       |
|           | <b>Skyldige omkostninger i alt</b>                      |                         |                          | <b><u>101.196</u></b> | <b><u>134.111</u></b> |
|           |   |                         |                          |                       |                       |
| <b>17</b> | <b>Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.</b> |                         |                          |                       |                       |
|           | Ingen.  |                         |                          |                       |                       |

**18 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Der er tinglyst pantebrev på DKK 54.630.000 til sikkerhed for prioritetslån i Handelsbanken, filial af Svenska Handelsbanken (Publ.), Sverige.

Den nominelle restgæld på balancedagen udgør DKK 52.593.064.

Der er der tinglyst ejerpantebrev nominel DKK 5.000.000 til sikkerhed for kassekredit i Handelsbanken, filial af Svenska Handelsbanken (Publ.), Sverige

Den nominelle restgæld på balancedagen udgør DKK 3.235.629.

**19 Beregning af andelsværdi**

Bestyrelsen foreslår følgende værdiansættelse i henhold til andelsboligforeningslovens § 5, stk. 2 litra b, (handelsværdi), samt vedtægternes § 13:

|   |                       |                          |
|---|-----------------------|--------------------------|
| Foreningens egenkapital før generalforsamlingsbestemte reserver |                       | DKK                      |
| Korrekationer iht. Andelsboligforeningsloven:                   |                       | 23.493.036               |
| Ejendom, regnskabsmæssig værdi                                  |                       |                          |
| Ejendom, valuarvurdering  | -79.776.000           |                          |
|   | <u>106.800.000</u>    | 27.024.000               |
| Prioritetsgæld, regnskabsmæssig værdi                           | 52.275.620            |                          |
| Prioritetsgæld, kursværdi                                       | <u>-52.275.620</u>    | 0                        |
| <b>Andelsværdi i alt</b>  |                       | <b><u>50.517.036</u></b> |
| Kurs pr. andelskrone  | 50.517.036/19.944.082 | <b><u>2,5329</u></b>     |
| Kurs pr. andelskrone sidste år                                  |                       | <b><u>2,5174</u></b>     |

Andelsboligforeningen har indhentet en valuarvurdering den 18. juni 2020, hvoraf det fremgår at ejendommens værdi var DKK 106.800.000. Valuarvurderingen er indhentet før den 1. juli 2020, og var gyldig den 1. juli 2020, hvorfor valuarvurderingen kan bruges ved fastfrysning af værdiansættelsen af ejendommen i henhold til ABL § 5, stk. 2.



| Værdi andelsbeviser             |                   |                                    |                                      |   |
|---------------------------------|-------------------|------------------------------------|--------------------------------------|---|
| Adresse                         | Opr.indskud       | Ny andels-<br>værdi<br>kurs 2,5329 | Nuværende<br>månedlig<br>boligafgift | Kommende<br>månedlig<br>boligafgift<br>01-09-2024 |
| Karlslunde Kysthave 10, st. th. | 459.485           | 1.163.845                          | 4.861,14                             | 4.861,14  |
| Karlslunde Kysthave 10, st. mf. | 583.895           | 1.478.967                          | 6.192,67                             | 6.192,67  |
| Karlslunde Kysthave 10, st. tv. | 561.323           | 1.421.794                          | 5.939,04                             | 5.939,04  |
| Karlslunde Kysthave 10, 1. th.  | 481.580           | 1.219.810                          | 5.093,63                             | 5.093,63  |
| Karlslunde Kysthave 10, 1. mf.  | 612.370           | 1.551.093                          | 6.488,56                             | 6.488,56  |
| Karlslunde Kysthave 10, 1. tv.  | 588.641           | 1.490.989                          | 6.234,94                             | 6.234,94  |
| Karlslunde Kysthave 10, 2. th.  | 525.770           | 1.331.741                          | 5.579,74                             | 5.579,74  |
| Karlslunde Kysthave 10, 2. mf.  | 669.320           | 1.695.343                          | 7.101,49                             | 7.101,49  |
| Karlslunde Kysthave 10, 2. tv.  | 643.276           | 1.629.375                          | 6.826,73                             | 6.826,73  |
| Karlslunde Kysthave 10, 3. th.  | 547.865           | 1.387.706                          | 5.812,23                             | 5.812,23  |
| Karlslunde Kysthave 10, 3. mf.  | 697.795           | 1.767.468                          | 7.397,38                             | 7.397,38  |
| Karlslunde Kysthave 10, 3. tv.  | 670.593           | 1.698.568                          | 7.101,49                             | 7.101,49  |
| Karlslunde Kysthave 12, st. th. | 426.342           | 1.079.896                          | 4.522,97                             | 4.522,97  |
| Karlslunde Kysthave 12, st. mf. | 544.962           | 1.380.353                          | 5.769,96                             | 5.769,96  |
| Karlslunde Kysthave 12, st. tv. | 460.992           | 1.167.662                          | 4.882,27                             | 4.882,27  |
| Karlslunde Kysthave 12, 1. th.  | 448.437           | 1.135.861                          | 4.755,46                             | 4.755,46  |
| Karlslunde Kysthave 12, 1. mf.  | 573.647           | 1.453.010                          | 6.086,99                             | 6.086,99  |
| Karlslunde Kysthave 12, 1. tv.  | 485.012           | 1.228.503                          | 5.135,90                             | 5.135,90  |
| Karlslunde Kysthave 12, 2. th.  | 492.627           | 1.247.791                          | 5.220,44                             | 5.220,44  |
| Karlslunde Kysthave 12, 2. mf.  | 631.017           | 1.598.324                          | 6.678,78                             | 6.678,78  |
| Karlslunde Kysthave 12, 2. tv.  | 533.052           | 1.350.185                          | 5.643,15                             | 5.643,15  |
| Karlslunde Kysthave 12, 3. th.  | 514.722           | 1.303.757                          | 5.452,93                             | 5.452,93  |
| Karlslunde Kysthave 12, 3. mf.  | 659.702           | 1.670.981                          | 6.995,81                             | 6.995,81  |
| Karlslunde Kysthave 12, 3. tv.  | 557.072           | 1.411.026                          | 5.896,77                             | 5.896,77  |
| Karlslunde Kysthave 8, st. th.  | 426.342           | 1.079.896                          | 4.522,97                             | 4.522,97  |
| Karlslunde Kysthave 8, st. mf.  | 541.182           | 1.370.778                          | 5.727,69                             | 5.727,69  |
| Karlslunde Kysthave 8, st. tv.  | 520.347           | 1.318.004                          | 5.516,33                             | 5.516,33  |
| Karlslunde Kysthave 8, 1. th.   | 448.437           | 1.135.861                          | 4.755,46                             | 4.755,46  |
| Karlslunde Kysthave 8, 1. mf.   | 569.657           | 1.442.903                          | 6.044,72                             | 6.044,72  |
| Karlslunde Kysthave 8, 1. tv.   | 547.665           | 1.387.199                          | 5.812,23                             | 5.812,23  |
| Karlslunde Kysthave 8, 2. th.   | 492.627           | 1.247.791                          | 5.220,44                             | 5.220,44  |
| Karlslunde Kysthave 8, 2. mf.   | 626.607           | 1.587.154                          | 6.636,51                             | 6.636,51  |
| Karlslunde Kysthave 8, 2. tv.   | 602.300           | 1.525.586                          | 6.382,88                             | 6.382,88  |
| Karlslunde Kysthave 8, 3. th.   | 514.722           | 1.303.757                          | 5.452,93                             | 5.452,93  |
| Karlslunde Kysthave 8, 3. mf.   | 655.082           | 1.659.279                          | 6.932,40                             | 6.932,40  |
| Karlslunde Kysthave 8, 3. tv.   | 629.617           | 1.594.778                          | 6.678,78                             | 6.678,78  |
|                                 | <u>19.944.082</u> | <u>50.517.036</u>                  | <u>211.353,81</u>                    | <u>211.353,81</u>                                 |



20 Nøgleoplysninger

**Lovkrævede 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 Erhvervsministeriet om oplysningspligt ved salg af andelsboliger.

|    |                                      | 2024      | 2023                     | 2022                     |
|----|--------------------------------------|-----------|--------------------------|--------------------------|
|    |                                      | Antal     | BBR areal m <sup>2</sup> | BBR areal m <sup>2</sup> |
| B1 | Andelsboliger                        | 36        | 3.744                    | 3.744                    |
| B2 | Erhvervsandele                       | 0         | 0                        | 0                        |
| B3 | Boliglejemål                         | 0         | 0                        | 0                        |
| B4 | Erhvervslejemål                      | 0         | 0                        | 0                        |
| B5 | Øvrige lejemål (Kældre garager etc.) | 0         | 0                        | 0                        |
| B6 | <b>I alt</b>                         | <b>36</b> | <b>3.744</b>             | <b>3.744</b>             |

| Sæt kryds |   | Boligernes areal (BBR) | Boligernes areal (anden kilde) | Det oprindelige indskud | Andet |
|-----------|---|------------------------|--------------------------------|-------------------------|-------|
| C1        | Hvilket fordelingsstal benyttes ved opgørelse af andelsværdien? |                        |                                | x                       |       |
| C2        | Hvilket fordelingsstal benyttes ved opgørelse af boligafgiften? |                        |                                | x                       |       |
| C3        | Hvis andet beskrives fordelingsnøglen her                       | Ikke relevant          |                                |                         |       |

|    |                          | ÅR   |
|----|--------------------------|------|
| D1 | Foreningens stiftelsesår | 2004 |
| D2 | Ejendommens opførelsesår | 2005 |

| Sæt kryds |   | Ja | Nej |
|-----------|---|----|-----|
| E1        | Hæfter andelshaverne for mere end deres indskud?<br>Jf. vedtægternes §5 |    | x   |
| E2        |   |    |     |

| Sæt kryds |  | Anskaffelsesprisen | Valuarvurdering | Offentlig vurdering |
|-----------|--|--------------------|-----------------|---------------------|
| F1        | Anvendt vurderingsprincip ved beregning af andelsværdien |                    | x               |                     |

| Sæt kryds |   | Ja | Nej |
|-----------|---|----|-----|
| F1a       | Er vurdering fastholdt pr. 1. juli 2020 | x  |     |

| Forklaring på udregning |   | Anvendt værdi pr. 31-08-2024 | Ejd.værdi (F2) divideret med m <sup>2</sup> ultimo året (B6) kr. pr. m <sup>2</sup> |
|-------------------------|---|------------------------------|---|
| F2                      | <b>Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip</b> | <b>106.800.000</b>           | <b>28.526</b>   |

| Forklaring på udregning |  | Anvendt værdi pr. 31-08-2024 | Andre reserver (F3) divideret med m <sup>2</sup> ultimo året (B6) pr. m <sup>2</sup> |
|-------------------------|--|------------------------------|--|
| F3                      | <b>Generalforsamlingsbestemte reserver</b> | <b>503.957</b>               | <b>135</b>   |

| Forklaring på udregning |  | Andre reserver (F3) divideret med ejendomsværdi (F2) ganget med 100 % |
|-------------------------|--|---|
| F4                      | <b>Reserver i procent af ejendomsværdi</b> | <b>0</b>  |

| Sæt kryds |   | Ja | Nej |
|-----------|---|----|-----|
| G1        | Har foreningen modtaget offentligt tilskud, som skal tilbagebetales ved foreningens opløsning?  |    | x   |
| G2        | Er foreningens ejendom pålagt tilskudsbestemmelser, jf. lov om frigørelse for visse tilskudsbestemmelser mv. (lovbek. 978 af 19/10-2009)? |    | x   |
| G3        | Er der tinglyst en tilbagekøbsklausul (hjemfalds-pligt) på foreningens ejendom?   |    | x   |



| Forklaring på udregning |                       | Ultimomånedens indtægt (uden fradrag for tomgang, tab mv.) ganget med 12 og divideret med andelsboligernes areal på balancedagen (B1+B2) |       |       | Kr. pr. m <sup>2</sup> |
|-------------------------|-----------------------|--|-------|-------|------------------------|
| H1                      | Boligafgift           | 211.354  | x12 / | 3.744 | 677                    |
| H2                      | Erhvervslejeindtægter | 0  | x12 / | 0     | 0                      |
| H3                      | Boliglejeindtægter    | 0  | x12 / | 0     | 0                      |

| Forklaring på udregning |   | Årets resultat divideret med andelsboligernes areal på balancedagen (B1+B2) |                        |                        |
|-------------------------|---|---|------------------------|------------------------|
|                         |   | 2022  | 2023                   | 2024                   |
|                         |   | Kr. pr. m <sup>2</sup>  | Kr. pr. m <sup>2</sup> | Kr. pr. m <sup>2</sup> |
| J                       | Årets overskud (før afdrag) gns. pr. andels-m <sup>2</sup> de sidste tre år | 50  | 84                     | 69                     |

|    |                            | Kr. pr. m <sup>2</sup> | Forklaring på udregning   |
|----|----------------------------|------------------------|---|
| K1 | Andelsværdi                | 13.493                 | Andelsværdi på balancedagen divideret med samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)  |
| K2 | Gæld - omsætningsaktiver   | 14.985                 | (Gældforpligtelser jf. balancen minus omsætningsaktiver jf balancen) divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2) |
| K3 | <b>Teknisk andelsværdi</b> | <b>28.478</b>          | <b>K1+K2</b>  |

| Forklaring på udregning |   | Vedligehold (hhv. løbende og genopretning og renovering) jf. resultatopgørelsen divideret med det samlede areal ultimo året (B6) |                        |                        |
|-------------------------|---|--|------------------------|------------------------|
|                         |   | 2022   | 2023                   | 2024                   |
|                         |   | Kr. pr. m <sup>2</sup>   | Kr. pr. m <sup>2</sup> | Kr. pr. m <sup>2</sup> |
| M1                      | Vedligeholdelse, løbende                    | 37   | 33                     | 29                     |
| M2                      | Vedligeholdelse, genopretning og renovering | 62   | 0                      | 0                      |
| M3                      | <b>Vedligeholdelse i alt</b>                | <b>99</b>  | <b>33</b>              | <b>29</b>              |



|   |  |   |
|---|--|---|
|   | Forklaring på udregning  | (Regnskabsmæssig værdi af ejendommen (jf. balancen) - gældsforpligtelser (jf. balancen) divideret med den regnskabsmæssige værdi af ejendommen (jf. balancen) ganget med 100, % |
| P | Friværdi (Gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi) | 29  |

|   |   |  |                        |                        |
|---|---|--|------------------------|------------------------|
|   | Forklaring på udregning                                 | Årets afdrag divideret med andelsboliger-<br>nes areal på balancedagen (B1+B2) |                        |                        |
|   |   | 2022   | 2023                   | 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 tre år | 80   | 81                     | 83                     |

**Supplerende nøgletal i øvrigt**

Ud over de lovkrævede nøgleoplysninger ovenfor er der beregnet følgende nøgletal pr. balancedagen, der medvirker til at skabe det fornødne overblik over foreningens økonomiske forhold:

|   |             |                       |                      |
|---|-------------|-----------------------|----------------------|
|   | I alt DKK   | kr. pr.<br>kvm. andel | kr. pr. kvm<br>total |
| Offentlig ejendomsvurdering   | 83.000.000  | 22.169                | 22.169               |
| Valuarvurdering   | 106.800.000 | 28.526                | 28.526               |
| Anskaffelsessum (kostpris)  | 79.776.000  | 21.308                | 21.308               |
| Gældsforpligtelse fratrukket omsætningsaktiver                      | 56.103.124  | 14.985                | 14.985               |
| Foreslået andelsværdi   | 50.517.036  | 13.493                | 13.493               |
| Reserver uden for andelsværdi                                       | 1.965.372   | 525                   | 525                  |
| Boligafgift i gennemsnit pr. andelsbolig-kvm                        |             |                       | 677                  |
| Boliglejeindtægt pr. udlejede bolig-kvm                             |             |                       | 0                    |
| Erhvervslejeindtægt pr. udlejet erhvervs-kvm                        |             |                       | 0                    |
| Omkostninger mv. i pct. af (omkostninger+finansielle poster+afdrag) |             |                       |                      |
| Vedligeholdelsesomkostninger  |             |                       | 4%                   |
| Øvrige omkostninger   |             |                       | 33%                  |
| Finansielle poster  |             |                       | 50%                  |
| Afdrag  |             |                       | 12%                  |
| <b>Omkostninger + finansielle poster + afdrag i alt</b>             |             |                       | <b>100%</b>          |
| <b>Boligafgift i pct. af samlede ejendomsindtægter</b>              |             |                       | <b>100%</b>          |

# 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."

**Bjarke Vildershøj Jensen**

Administrator

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

IP: 185.154.xxx.xxx

2024-10-04 10:17:46 UTC



**Helle Wiil**

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 01e6932d-6e20-449d-bdec-100e3a54a356

IP: 212.130.xxx.xxx

2024-10-04 10:22:20 UTC



**Claus Petersen**

Bestyrelsesformand

Serienummer: e4e532ca-8806-48cc-ade4-ae8fb22bd4dc

IP: 87.52.xxx.xxx

2024-10-04 19:31:01 UTC



**Irene Erenskjold Andersen**

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 456bc79f-06fe-4938-adca-c3b5eb44821a

IP: 93.163.xxx.xxx

2024-10-06 15:30:50 UTC



**Lone Pfeiffer Schønnemann**

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: ab468ea3-44da-471d-a4e2-4fdd74ebfe09

IP: 2.106.xxx.xxx

2024-10-06 16:31:13 UTC



**Karsten Frederiksen**

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: f5c66d88-c2c1-425a-a985-f77fe14e9002

IP: 212.130.xxx.xxx

2024-10-07 19:18:46 UTC



Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempelt med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

**Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt**

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validator>

# PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

"Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument."

**Gert Hunosø**

Registreret revisor

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

IP: 212.98.xxx.xxx

2024-10-08 06:33:28 UTC



Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempelt med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

#### Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validator>





Bestyrelsen

## Beretning

Bestyrelsens beretning for 2023 - 2024 for AB Karlslunde Kysthave 1.

### Afholdte bestyrelsesmøder:

I perioden har der været afholdt i alt 10 bestyrelsesmøder. I tillæg har der løbende i bestyrelsen været uformelle samtaler om den daglige drift - særligt omkring elevatoren i nr. 10 og ISTA regnskabet.

### Fællesarrangementer:

I perioden har der været afholdt to havedage. Forårsdagen blev afholdt den 21. april 2024 og efterårets havedag var den 22. september 2024. Fælles for de to havedage var god stemning og hyggeligt samvær - dog med et noget reduceret fremmøde, hvilket medførte, at ikke alle opgaver blev udført. På baggrund af dette, er det den nuværende bestyrelses opfattelse, at der skal ses i retning af en løsning med en havemand/"vicevært".

I juni 2024 blev der afholdt grillaften. En hyggelig aften med fint fremmøde. Mon der er frivillige andelshavere til at videreføre en sådan aktivitet. I november 2023 afholdte vi "juletræstænding" med gløgg og æbleskiver. Det kunne måske blive en hyggelig tradition fremover.

Forårsmødet blev afholdt den 8. april 2024 på Langagergård. Her blev der på PowerPoint plancher orienteret om de opgaver bestyrelsen arbejder med. Efterfølgende blev interesserede andelshaverne tilbudt at få kopi af disse plancher.

### Grundejerforening:

I perioden har der været afholdt 5 bestyrelsesmøder - 3 budgetmøder - samt ordinær generalforsamling i *Grundejerforeningen Karlslunde Kysthave*. Arbejdet i grundejerforeningen har desværre været præget af sagen om tilbagebetaling af penge fra andel energi. Konsekvenserne, og den deraf dårlige stemning mellem AB og EF-1 er store og medførte overvejelser hos AB om muligheden for at udtræde af grundejerforeningen. Bestyrelsen for AB har hos Greve Kommune undersøgt dette, og svaret hertil var at udtrædelse skulle ske i enighed med både EF-1 og EF-2. Begge ejerforeninger er umiddelbart ikke interesseret i dette. Et endeligt svar fra EF1 og EF2 afventes.

Økonomien i grundejerforeningen er overordnet set fornuftig. Der henvises til den udleverede årsberetning.

### TDC Fibernet:

Installation af fibernet. Alle 36 lejligheder er nu forberedt til anvendelse af fremtidens fibernet. I tillæg har alle andelshavere (for egen omkostning) haft mulighed for at få installeret stikdåse med strøm i teknikskabet. Bestyrelsen har dog ikke overblik over, hvor mange lejligheder, der anvender fibernet. I forbindelse med kabelarbejdet skete der et brud på et kloakrør, hvilket medførte en mindre vandskade på et badeværelse i nr. 8. Forsikrings sagen om dette er færdigbehandlet.

### Energirapport:

April 2024. Opdatering af energimærkning. Efter overgang til fjernvarme har AB KK fået energimærke B. I forbindelse med udarbejdelsen af det nye energimærke, blev det oplyst at overveje muligheden for etablering af solceller på taget af de tre bygninger, således energimærke A kan opnås.

### Vedligeholdelsesplan:

Der er indgået aftale med firmaet NORCA om udarbejdelse af en vedligeholdelsesplan for bygningerne i AB KK. Vedligeholdelsesplanen skal fungere som værktøj for fremtidige bestyrelser til styring, prioritering og budgetlægning. Den endelige rapport vil efter færdiggørelse blive præsenteret.

### Elevator KK 10:

Februar 2024. Driftsstop af elevatoren i bygning 10, hvilket medførte store frustrationer for opgangens beboere. Driftsstopet skete grundet en defekt *frekvensomformer* - en vital og dyr komponent. For at udvise økonomisk ansvarlighed, besluttede bestyrelsen at være særligt grundige i undersøgelserne af reparationen. Den efterfølgende evaluering konkluderede, at bestyrelsen mener, at det var den rigtige prioritering og beslutningen var den bedste for AB - samlet set.

Bestyrelsen medgiver og beklager de store udfordringer dette medførte - særligt for de beboerne, der er afhængig af elevatoren.





## Bestyrelsen

---

### Installation af nye varme- og vandmålere:

Marts 2024. I uge 12 blev de gamle målere for varme og vand udskiftet af montør fra ISTA. Selve udskiftningen af udstyret gik efter planen, og langt de fleste andelshavere fik fint dokumenteret deres *sluttal* uden bestyrelsens tilstedeværelse. Kort efter blev det dog konstateret, at en enkelt måler ikke fungerede. Efterfølgende er den udskiftet.

### Årsopgørelse fra ISTA:

Sommer 2024. Overgangen til, at ISTA fremover udarbejder varme- og vandregnskab, forløb desværre IKKE problemfrit. ISTA er en markant og erfaren part på dette felt, og det var bestyrelsens og administrators klare opfattelse, at ISTA ville udarbejde årsopgørelserne uden problemer. Sådan blev det desværre ikke. Periodeforskydninger – misforståelser – ferie – og almindelig sagsbehandling med udsendelse af nye opgørelser, forsinkede og problematiserede dette – særligt de lejligheder med til- og fraflytning. En særlig sag fra nr. 8 omkring ekstraordinært stort forbrug og manglende dokumentation, var særdeles udfordrende. Bestyrelsen – særligt formanden – arbejdede utrætteligt for at løse disse udfordringer. Bestyrelsens efterfølgende evaluering konkluderede, at en masse uheldige omstændigheder skete, men at bestyrelsen (formanden) handlede, og tog al tænkelig action på sagen. Intet er blevet negligeret.

### Køb og salg af lejligheder – venteliste:

November 2023. Der har været 3 lejlighedshandler – en intern og to eksterne. AB KK byder velkommen til Svend Kjeldgaard i 12, st.th samt Jesper og Gitte Jensen i nr. 8, st.tv. Den eksterne venteliste er pr. 1. oktober 2024 på 76.

### Nøgle til nødstilfælde:

September 2024. Tilmeldingen til en ordning om en fællesnøgle til nødstilfælde er indsamlet med andelshavernes underskrifter hertil. En "*master-nøgle*" programmeres med de tilmeldtes nøgledata i én nøgle, der placeres i bygning 10 i en boks ved brandalarmen. Det understreges, at denne nøgle KUN må anvendes i *nødstilfælde* dvs. vandskade - mistanke om alvorlig sygdom eller lignende.

### Skure:

September 2024. Skurerne til affaldscontainerne og cykler er blevet renoveret med udskiftning af ødelagte brædder. AB bestyrelsens hensigt om selv at foretage denne renovering blev desværre nedstemt af de to ejerforeninger, hvorefter arbejdet blev udført af tømrerfirmaet Helmer Christiansen. Tilbage står opgaven med maling af de nye brædder. Der har tidligere været frivillige, der vil påtage sig dette. Forhåbentligt lader det sig gøre i en af carportene uden indvendinger.

### Økonomi:

Der henvises til udleverede årsberetning og budget.

### Generelt:

Forudsætningen for en sund og velfungerende andelsboligforening er ikke kun en bestyrelse, der varetager den daglige drift, og har det formelle ansvar. Ligeledes er det afgørende, at bestyrelsen har andelshavernes opbakning. Desuden er frivilligt arbejde en vigtig nødvendighed for, at alle de små ting i hverdagen kommer til at fungere.

Bestyrelsen vil gerne takke de beboerne, der gennem perioden har udvist denne "*foreningsånd*":  
Jørgen Poulsen fra nr. 12, for – blandet andet - at have etableret et flot blomsterbed uden for nr. 8.

Lotte Perthen fra nr. 8, for at luge i beplantningen ud mod stierne.

Allan Hansen fra nr. 10 for at vedligeholde navneskilte ved til- og fraflytning.

Til alle dem, der fejer småsten foran carportene.

En helt særlig tak til Bjarno fra nr. 10, for at holde et vågent øje på alt omkring tilsyn og vedligehold af brønde - lys - saltanlæg og en masse andet. TAK Bjarno!

Men; vi kan ikke på længere sigt regne med, at disse frivillige kan - og eller vil - fortsætte dette arbejde. Særligt alle de opgaver, der varetages af Bjarno. Det er således den nuværende bestyrelsens opfattelse, at vi skal se i retning af ansættelse af en "*vicevært*". En pensionist på deltid, der i god tid får den nødvendige overlevering og oplæring. Rettidig omhu hedder det ...



# Advokatfirmaet Ternstrøm

Møderet for højesteret

Hovedgaden 423 • Postbox 19 • 2640 Hedehusene • Tlf 46 56 00 65 • Fax 46 59 00 66 • E-mail advokaterne@ternstrom.dk

Uno Ternstrøm administratør

Mette Ternstrøm advokat (L)

Steen Ternstrøm advokat (L)

J.nr. 1002416

## Referat af ordinær generalforsamling 29. oktober 2024 Andelsboligforeningen Karlslunde Kysthave 1

År 2024, den 29. oktober, kl. 19.00 afholdtes i Langagergård Plejecenter, Cafeen, Karlslunde Parkvej 27-35, 2690 Karlslunde, ordinær generalforsamling i Andelsboligforeningen Karlslunde Kysthave 1.

Til stede var 30 andelshavere repræsenteret, heraf 6 ved fuldmagt, og administrator ved Bjarke Jensen.

Karsten Frederiksen bød på vegne af bestyrelsen alle velkommen på generalforsamlingen.

Derefter henvises til den i indkaldelsen af 13. oktober 2024 fremsendte dagsorden:

### **Ad 1. Valg af dirigent/referent:**

På formandens forslag blev Bjarke Jensen valgt som dirigent og referent. Dirigenten konstaterede, at generalforsamlingen var lovligt varslet og beslutningsdygtig.

### **Ad 2. Bestyrelsens beretning:**

Karsten Frederiksen bemærkede, at Claus Petersen var afgang som formand.

Karsten Frederiksen gennemgik kort den skriftlige beretning, der også var blevet omdelt forud for generalforsamlingen.

Dirigenten konstaterede, at forsamlingen tog beretningen til efterretning.

### **Ad 3. Forelæggelse og godkendelse af årsregnskab og værdiansættelse:**

Bjarke Jensen gennemgik årsrapporten. Resultatopgørelsen med noter for omkostninger blev sammenholdt med budget.

Bjarke Jensen fremhævede, at foreningen havde haft færre udgifter til vedligeholdelse end budgetteret, men at renteudgifter til gengæld var vokset. Årsresultatet lød samlet set på et overskud på kr. 257.191 før prioritetsafdrag, hvilket var lidt mindre end budgetteret.

Bjarke Jensen gennemgik forslaget til resultatdisponering med fremhævelse af, at foreningen har anvendt kr. 98.000 af hensatte midler til vedligeholdelse, og at det overførte restandel af årets resultat lød på et underskud på kr. 789.



# Advokatfirmaet Ternstrøm

Møderet for højesteret

Hovedgaden 423 • 2640 Hedehusene • Tlf 46 56 00 65 • Fax 46 59 00 66 • E-mail advokaterne@ternstrom.dk

Uno Ternstrøm advokat (H)

Mette Ternstrøm advokat (I)

Steen Ternstrøm advokat (I)

J. nr. 1002416

**AB Karlslunde Kysthave I**

**Omdelt den 13. oktober 2024**

## Indkaldelse til ordinær generalforsamling

Andelshaverne i Andelsboligforeningen Karlslunde Kysthave I indkaldes herved til ordinær generalforsamling, der afholdes i Langagergård Plejecenter, Cafeen, Karlslunde Parkvej 27-35, 2690 Karlslunde.

**tirsdag, den 29. oktober 2024, kl. 19.00**

med følgende

### DAGSORDEN:

1. Valg af dirigent/referent.
2. Bestyrelsens beretning.
3. Forelæggelse af årsregnskab 2023/2024, af forslag til værdiansættelse og af eventuel revisionsberetning samt godkendelse af årsrapporten.
4. Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget 2024/2025 til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften.
5. Forslag:
6. Valg til bestyrelse:
  - a. Valg af formand:  
På valg er Claus Petersen.
  - b. Valg af to bestyrelsesmedlemmer:  
På valg er Irene Andersen og Lone Schønnemann.
  - c. Valg af suppleanter: (suppleanter vælges for 1 år)

7. Valg af administrator.
8. Valg af revisor.
9. Eventuelt.

**Vedlagt:**

Årsrapport 2023/2024 med budget 2024/2025 og andelsværdiberegninger.  
Fuldmagt.

Grundejerforeningens formandsberetning, årsrapport 2023/2024 med budget 2024/2025 og referat fra ordinær generalforsamling 2024.

\*\*\*\*\*

Opmærksomheden henledes på, at forslag, som ønskes behandlet på generalforsamlingen, ifølge foreningens vedtægter § 22,2 skal være formanden i hænde senest otte dage før generalforsamlingen.

Med venlig hilsen

Bjarke Jensen, administrator