

A/B Gl. Dalvang

Dalvangsvej 65-87

2600 Glostrup

CVR-nr. 32618596

Matr. nr. 1it, Glostrup By, Glostrup

Kundenr. 107-123

Årsrapport for perioden

1. januar 2024 - 31. december 2024

FORENINGSOPLYSNINGER

FORENINGEN	A/B Gl. Dalvang Dalvangsvej 65-87 2600 Glostrup CVR-nr. 32618596 Matr. nr. 1it, Glostrup By, Glostrup Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december Opført i år 1965
BESTYRELSE	Oliver Steen Gjedsig (formand) Rochdi Attia Amanda Paludan Jeppesen Carsten Andersen Jens Mundeli-Jensen
ADMINISTRATOR	DEAS A/S Bellidavej 20 2500 Valby CVR-nr. 20 28 34 16 Telefon 70 30 20 20
REVISOR	Advisor Revision Statsautoriseret revisionsanpartsselskab Århusgade 88, 5.sal. 2100 København Ø CVR-nr. 34213798
TYPE	90 Andelsboliger 3 Boliglejemål

ADMINISTRATORS PÅTEGNING OG BERETNING

PÅTEGNING

Som administrator for A/B Gl. Dalvang, skal vi hermed erklære, at vi har forestået administrationen af foreningen i regnskabsåret 2024.

Ud fra vores administration og føring af bogholderi for foreningen, er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiviteter i regnskabsåret samt af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2024.

DEAS A/S

Annett Klevenhaus
Senior Ejendomsadministrator

Brit T. Hansen
Senior Financial Controller

Underskrift og datering af årsrapporten foretages elektronisk af administrator, foreningens bestyrelse og revisor ved brug af MitID/digital signatur. Underskrifterne fremgår af årsrapportens sidste side.

BERETNING

Vi har udarbejdet årsrapport for regnskabsåret 2024 i henhold til den indgåede administrationsaftale.

Regnskabsåret udviser et overskud på kr. 772.241.

Foreningens egenkapital udgør inklusive eventuelle generalforsamlingsbestemte reserver pr. balancedagen kr. 97.842.742.

Bemærkninger (afvigelse på mere end 1,0% i forhold til de samlede budgetteret udgifter):

Negativt for årets resultat er:

- 'Vedligeholdelse' afviger med kr. 356.129.

Positivt for årets resultat er:

- 'Grundskyld og afgifter' afviger med kr. 131.576.
- 'Større vedligeholdelsesarbejder' afviger med kr. 1.241.000.

BESTYRELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for året 2024 for A/B Gl. Dalvang. Årsregnskabet er aflagt efter årsregnskabsloven, lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber samt foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2024 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024. Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig og i overensstemmelse med foreningens vedtægter og hidtidige praksis.

Vi indstiller årsrapporten til generalforsamlingens godkendelse.

BESTYRELSEN

Oliver Steen Gjedsig
bestyrelsesformand

Rochdi Attia

Jens Mundeli-Jensen

Amanda Paludan Jeppesen

Carsten Andersen

Foreningens bestyrelse har fået forelagt og godkendt årsrapporten.

Underskrift og datering af årsrapporten foretages elektronisk af administrator, foreningens bestyrelse og revisor ved brug af MitID/digital signatur. Underskrifterne fremgår af årsrapportens sidste side.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til andelshaverne i A/B Gl. Dalvang

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for A/B Gl. Dalvang for regnskabsåret 1. januar 2024 - 31. december 2024, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noterne 1-21. Årsregnskabet aflægges efter årsregnskabsloven, lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber samt foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2024 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2024 - 31. december 2024 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber samt foreningens vedtægter.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af foreningen i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisores etiske adfærd (IESBA Code) og yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Fremhævelse af forhold vedrørende revisionen

Foreningen har som sammenligningstal i resultatopgørelsen medtaget generalforsamlingsgodkendt budget. Budgettet har, som det også fremgår af regnskabet, ikke været underlagt revision.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

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

Ved udarbejdelse af årsregnskabet er foreningens ledelse ansvarlig for at vurdere foreningens evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre foreningens ledelse 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 denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformation kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

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

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af foreningens og administrators 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 årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at foreningen ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med foreningens 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.

Udtalelse om administrators beretning

Administrator er ansvarlig for administrators beretning.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke administrators beretning, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om administrators beretning.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse administrators beretning og i den forbindelse overveje, om administrators beretning er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om administrators beretning indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at administrators beretning er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i administrators beretning.

København Ø, den

Advisor Revision

Statsautoriseret revisionsanpartsselskab

CVR-nr. 34213798

Jahn Thorup

Statsautoriseret revisor

MNE 10047

Underskrift og datering af årsrapporten foretages elektronisk ved brug af MitID/digital signatur. Underskriften fremgår af dokumentets sidste side.

Penneo dokumentnøgle: 4IDSK-ZXCES-0Z45K-RFD14-2FAAL-8XEEO

Årsregnskabet for A/B Gl. Dalvang for 2024 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse A. Som følge af foreningens karakter er der dog foretaget tilpasninger i opstillingsformen, således årsregnskabet for den enkelte andelshaver bliver mere læsevenlig. Der er endvidere af hensyn til årsregnskabets retvisende billede foretaget tilretning af anvendt regnskabspraksis på enkelte områder, som beskrevet nedenfor.

Foreningens bestyrelse har endvidere i overensstemmelse med foreningens vedtægter samt beslutninger truffet på foreningens generalforsamlinger valgt at foretage hensættelser til udførelse af fremtidige vedligeholdelses- og forbedringsarbejder. Disse hensættelser fremgår som en særskilt post i balancen under egenkapitalen som generalforsamlingsbestemte reserver, men medtages ikke ved opgørelsen af andelskronen.

Endvidere indeholder årsregnskabet oplysninger om andelens værdi i overensstemmelse med Lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber § 5, stk. 2.

Årsregnskabet er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Nøgleoplysninger i henhold til bekendtgørelse om oplysningspligt ved salg af andelsboliger

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 Erhvervsstyrelsen om oplysningspligt ved salg af andelsboliger.

RESULTATOPGØRELSEN

Der er i årsregnskabet medtaget boligafgift og lejeindtægter, der tidsmæssigt vedrører regnskabsåret uanset betalingstidspunkt.

Ikke indbetalt boligafgift og lejeindtægter samt forudbetalt boligafgift og lejeindtægt er medtaget i årsregnskabet, som henholdsvis tilgodehavende/forudbetalt boligafgift og lejeindtægt.

Øvrige indtægter og udgifter, der tidsmæssigt vedrører regnskabsåret, indtægtsføres respektive udgiftsføres i resultatopgørelsen.

Skat af udlejningsaktiviteter udgiftsføres i resultatopgørelsen. Værdien af negativ skattepligtig indkomst optages ikke i balancen som udskudt skatteaktiv.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Ejendommen måles til dagsværdi på grundlag af en valuarvurdering.

Opskrivninger til dagsværdi føres direkte på foreningens egenkapital på en særskilt opskrivningsreserve.

Der foretages en systematisk vedligeholdelse af ejendommen, der sikrer en høj vedligeholdelsesstandard, og ejendommen antages derfor ikke at være udsat for løbende værdiforringelse, hvorfor der ikke afskrives på ejendommen.

Udgifter, der er afholdt for at sætte ejendommen i bedre stand end ved foreningens køb, og som tilfører ejendommens beboere en højere brugs- og nytteværdi er i balancen optaget som forbedringer.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Driftsmidler m.v. optages til købspris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdi herefter:

	Brugstid	Restværdi
Vaskeri	10	0%

Tilgodehavender

Tilgodehavender er optaget til nominel værdi med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter optaget under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Udskudt skat

Udskudt skat af ejendomsavance er ikke optaget i balancen, eftersom der stadig er udlejningsaktivitet i ejendommen og at det er besluttet fortsat at bevare disse udlejningsaktiviteter.

Gældsforpligtelser

Prioritetsgæld er optaget til kursværdi på statusdagen.

Gæld i øvrigt er optaget til nominel værdi.

Andelskroneopgørelse

Beregningen af andelskronens værdi foretages i overensstemmelse med § 5 stk. 2 i "Lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber" samt foreningens vedtægter.

RESULTATOPGØRELSE	NOTE	REGNSKAB	(ej revideret) BUDGET	REGNSKAB
		2024	2024	2023
INDTÆGTER				
Indtægter	1	4.972.676	4.933.000	4.891.703
Finansielle indtægter	2	57.169	20.000	14.519
INDTÆGTER I ALT		5.029.845	4.953.000	4.906.222
UDGIFTER				
Grundskyld og afgifter	3	906.424	1.038.000	989.286
Forsikringer og abonnementer	4	518.129	543.000	503.410
Ejendomsdrift	5	843.099	848.000	777.128
Administrationshonorar, DEAS A/S		178.253	231.000	229.460
Øvrige administrationsomkostninger	6	163.556	212.500	165.109
Vedligeholdelse	7	931.129	575.000	272.439
Større vedligeholdelsesarbejder	8	0	1.241.000	2.746.804
Hensættelser		100.000	100.000	100.000
Finansielle udgifter	9	376.455	377.000	389.047
Afskrivninger	10	240.559	240.000	240.559
UDGIFTER I ALT		4.257.604	5.405.500	6.413.242
ÅRETS RESULTAT		772.241	-452.500	-1.507.020
RESULTATDISPONERING				
Prioritetsafdrag		761.777	762.000	752.587
Overført restandel af årets resultat (egenkapital)		10.464	-1.214.500	-2.259.607
DISPONERET I ALT		772.241	-452.500	-1.507.020

AKTIVER	NOTE	BALANCE 31-12-2024	BALANCE 31-12-2023
ANLÆGSAKTIVER			
Materielle anlægsaktiver			
Ejendommen	11	109.500.000	107.500.000
Vaskeri	12	133.313	146.644
Materielle anlægsaktiver i alt		109.633.313	107.646.644
ANLÆGSAKTIVER I ALT		109.633.313	107.646.644
OMSÆTNINGSAKTIVER			
Tilgodehavender			
Tilgodehavende boligafgift, leje m.m.		8.973	4.800
Udlæg for beboere		2.048	238
Forsikringskader		-49	0
Tilgodehavende		122.039	0
Igangværende salg andele		1.079.393	16.560
Forudbetalte omkostninger		77.236	72.745
Varmeregnskab	17	95.457	0
Vandregnskab	18	242	0
Tilgodehavender i alt		1.385.339	94.343
Likvide beholdninger	13	8.250.167	7.656.676
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT		9.635.506	7.751.019
AKTIVER I ALT		119.268.819	115.397.663

PASSIVER	NOTE	BALANCE 31-12-2024	BALANCE 31-12-2023
EGENKAPITAL			
Andelsindskud		1.626.000	1.626.000
Reserve for opskrivning af ejendommen		80.771.968	78.544.740
Overført resultat mv.		6.028.167	14.120.459
EGENKAPITAL I ALT		88.426.135	94.291.199
Andre reserver			
Andre generalforsamlingsbestemte reserver		9.416.607	900.000
Andre reserver i alt		9.416.607	900.000
EGENKAPITAL OG ANDRE RESERVER I ALT		97.842.742	95.191.199
GÆLDSFORPLIGTELSE			
Langfristede gældsforpligtelser			
Prioritetsgæld	14	17.366.820	17.689.973
Depositum og forudbetalt leje	15	43.039	30.143
Langfristede gældsforpligtelser i alt		17.409.859	17.720.116
Kortfristede gældsforpligtelser			
Prioritetsgæld, kortfristet	14	771.079	761.777
Mellemregning med DEAS A/S		4.475	2.525
Forudbetalt boligafgift, salg af andele m.m.		3.132.856	1.477.173
Kreditorer		14.967	138.428
Anden gæld	16	92.841	106.366
Varmeregnskab	17	0	79
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		4.016.218	2.486.348
GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT		21.426.077	20.206.464
PASSIVER I ALT		119.268.819	115.397.663
Eventualforpligtelser			
Andelsværdiberegning	20		
Nøgleoplysninger pr. 31/12 2024 i henhold til bekendtgørelse om oplysningspligt ved salg af andelsboliger	21		

EGENKAPITALSOPGØRELSE	EGENKAPITAL 31-12-2024	EGENKAPITAL 31-12-2023
Andelsindskud		
Andelskapital primo	1.626.000	1.626.000
Andelsindskud i alt	1.626.000	1.626.000
Reserve for opskrivning af ejendom		
Reserve for opskrivning af ejendom primo	78.544.740	69.880.512
Årets op-/nedskrivning	2.227.228	8.664.228
Reserve for opskrivning af ejendom i alt	80.771.968	78.544.740
Overført resultat mv.		
Overført resultat mv. primo	14.120.459	16.906.492
Kursregulering af prioritetsgæld	-447.926	-1.279.012
Afdrag prioritetsgæld	761.777	752.586
Hensat til værdiforringelse kurstab vedl	-8.416.607	0
Overført restandel af årets resultat	10.464	-2.259.607
Overført resultat mv. i alt	6.028.167	14.120.459
EGENKAPITAL FØR ANDRE RESERVER	88.426.135	94.291.199
Andre generalforsamlingsbestemte reserver		
Hensat til værdiforringelse kurstab vedl	9.416.607	900.000
I alt	9.416.607	900.000
ANDRE RESERVER	9.416.607	900.000
EGENKAPITAL OG ANDRE RESERVER I ALT	97.842.742	95.191.199

Penneo dokumentnøgle: 4IDSK-ZXCES-0Z45K-RFD14-2FAAL-8XE00

NOTER	(ej revideret)		REGNSKAB 2023
	REGNSKAB 2024	BUDGET 2024	
1 Indtægter			
Boligleje	94.201	93.000	93.242
Boligaft andelshavere	4.531.120	4.488.000	4.460.660
Forbedringsleje	14.362	15.000	14.362
Garageleje	37.750	36.000	36.750
Antenneafgift	235.918	237.000	214.428
Motionskontingent	24.200	21.000	22.625
Tomgang beboelse	-17.185	0	0
Varmetab	-7.939	-7.000	-6.535
Lejetab, antennebidrag	-1.802	0	0
Vaskemønter, nøgler og lokaleleje	62.051	50.000	47.433
Andre indtægter	0	0	8.738
Indtægter i alt	4.972.676	4.933.000	4.891.703
2 Finansielle indtægter			
Renteindtægter, bank	21.071	20.000	14.519
Renteindtægter, aftalekonti	36.098	0	0
Finansielle indtægter i alt	57.169	20.000	14.519
3 Grundskyld og afgifter			
Grundskyld	334.075	334.000	324.928
El-forbrug	63.580	70.000	54.810
El i tomme lejemål	1.013	0	0
Vandafgift	248.843	309.000	286.818
Renovation	255.479	321.000	315.054
Rottebekæmpelse	3.434	4.000	7.676
Grundskyld og afgifter i alt	906.424	1.038.000	989.286
4 Forsikringer og abonnementer			
Ejendomsforsikring	216.032	216.000	201.354
Kontingent	16.122	16.000	15.434
Service - overvågning	19.964	55.000	55.901
Skadedyrsbekæmpelse	9.190	10.000	8.837
Kabel TV	228.071	235.000	216.941
Internet	23.685	5.000	4.943
Øvrige abonnementer	5.065	6.000	0
Forsikringer og abonnementer i alt	518.129	543.000	503.410

NOTER	(ej revideret)		REGNSKAB 2023
	REGNSKAB 2024	BUDGET 2024	
5 Ejendomsdrift			
Vinduespolering	10.668	11.000	10.563
Trappevask og vinduespolering	96.252	96.000	94.999
Ekstra rengøring	15.750	5.000	0
Snerydning/vejsalt	7.688	10.000	0
Ejendomsservice	592.525	603.000	603.525
Småanskaffelser	36.807	40.000	37.491
Drift af maskiner	15.311	8.000	1.875
Drift af fællesarealer	21.415	30.000	16.913
Drift af fælleslokaler	30.748	20.000	6.261
Drift af vaskeri	15.935	25.000	5.501
Ejendomsdrift i alt	843.099	848.000	777.128
6 Øvrige administrationsomkostninger			
Andre honorarer	0	5.000	0
Godtgørelse til bestyrelse	0	0	7.700
Revisor	16.500	16.000	16.000
Teknikerhonorar	39.234	50.000	8.750
Valuar	17.500	18.000	29.125
Forbrugsregnskaber	43.862	44.000	42.463
Gebyrer	16.324	14.000	13.926
Kontorartikler	0	3.000	6.981
Porto	4.950	10.000	4.988
Mødeudgifter	0	5.000	0
Bestyrelsesudgift	7.404	15.000	30.155
Arbejdsdage	17.782	30.000	5.021
Gaver og repræsentation	0	2.500	0
Øvrige administrationsomkostninger i alt	163.556	212.500	165.109
7 Vedligeholdelse			
<i>Komplementerende bygningsdele</i>			
Vinduer i facade	6.220	0	6.180
Døre i facade	0	0	13.898
Låse og nøgler	0	0	7.966
Døre i indervægge	14.472	0	1.566
Badeværelser	250.500	0	0
Isolering	12.164	0	0

NOTER	(ej revideret)		REGNSKAB 2023
	REGNSKAB 2024	BUDGET 2024	
Overfladebeklædning			
Generelt	8.489	0	0
Facadebeklædning	29.970	0	0
Indervægsbeklædning	8.807	0	7.384
Loftsbeklædning	10.028	0	3.075
Tagbeklædning	0	0	3.900
VVS-anlæg			
Faldstammer	8.748	0	16.782
Afløb	4.539	0	2.301
Sanitet	6.401	0	0
Vandinstallationer	137.640	0	148.275
Varmeinstallationer	19.090	0	23.015
Radiatorer/Ventiler	438	0	13.535
Ventilationsanlæg	19.676	0	0
Aftrækskanaler	0	0	8.451
El-anlæg			
El-anlæg	1.524	0	6.612
Telefonanlæg	1.188	0	2.809
Overvågningsanlæg	4.750	0	0
Øvrige dele og anlæg			
Stibelægning	228.500	0	0
Kloakanlæg	10.271	0	0
Skilte	82.500	0	0
Andet udstyr i fællesareal	4.880	0	0
Beplantning	0	0	6.690
Uspecificeret vedligeholdelse sidste år	0	15.000	0
Forsikringskader, manglende dækning	60.334	0	0
VVS-anlæg	0	30.000	0
Maler	0	15.000	0
Vaskerimaskiner	0	40.000	0
Fælleslokaler	0	75.000	0
Budgetteret vedligeholdelse	0	400.000	0
Vedligeholdelse i alt	931.129	575.000	272.439

Der er i februar 2020 udarbejdet en plan for fremtidige vedligeholdelsesopgaver på foreningens ejendom.

NOTER	(ej revideret)		REGNSKAB 2023
	REGNSKAB 2024	BUDGET 2024	
8 Større vedligeholdelsesarbejder			
Murstensfuger gavle mod syd	0	200.000	0
Gennemgang af petringer ved sålbænke	0	60.000	0
Undersøgelse af spærrender m.v.	0	60.000	0
Udskiftning af defekte faldstammer	0	50.000	16.917
Udskiftning af radiatorer	0	30.000	19.507
Belægningssten	0	0	46.250
Udskiftning af ståltegl og tegldragere	0	100.000	0
Indregulerings- og circonventiler	0	10.000	0
Trapper og sokkel	0	11.000	0
Strengventiler	0	150.000	0
Udskiftning af brugsvand og varme ins.	0	0	1.579.700
Rens af brugsvand	0	0	878.380
Fjernvarmeseksler	0	0	81.025
Blødgøringsanlæg	0	0	125.025
Opfriskning af fællesrum	0	200.000	0
Maling af tage indgangspartier	0	275.000	0
Maling af garager	0	25.000	0
Vindskedebræder og tagudhæng	0	15.000	0
Ventilation	0	25.000	0
Rep af hul efter lift	0	30.000	0
Større vedligeholdelsesarbejder i alt	0	1.241.000	2.746.804
9 Finansielle udgifter			
Administrationsbidrag	101.708	102.000	105.110
Prioritetsrenter	274.747	275.000	283.937
Finansielle udgifter i alt	376.455	377.000	389.047
10 Afskrivninger			
Afskrivning på driftsmateriel	240.559	240.000	240.559
Afskrivninger i alt	240.559	240.000	240.559

NOTER	BALANCE				
	31-12-2024	31-12-2023			
11 Ejendommen					
Anskaffelsessum	22.299.754	22.299.754			
Tagrenovering og etablering af altaner	6.428.278	6.655.506			
Op- og nedskrivning af ejendom	80.771.968	78.544.740			
Ejendommen i alt	109.500.000	107.500.000			
Ejendommen er den 31. december 2024 blevet vurderet af Valuaren.					
12 Vaskeri					
Driftsmidler - primo	146.644	0			
Driftsmidler - tilgang	0	159.975			
Driftsmidler, afskrivning i året	-13.331	-13.331			
Vaskeri i alt	133.313	146.644			
13 Likvide beholdninger					
Kasse, bestyrelsen	18.190	4.043			
Nordea Bank 2216 0345179364	5.769.099	5.210.026			
AL-Bank 5301-0571230	1.034.481	1.019.628			
Nykredit Bank 8117-1520045	1.421.355	1.415.937			
Nordea, bestyrelseskonto 2216 4398990140	7.042	7.042			
Likvide beholdninger i alt	8.250.167	7.656.676			
14 Prioritetsgæld					
Lån	Bidrag	Rente	Afdrag	Restgæld	Restgæld
Realkredit Danmark 1,2156% 26.025.000	101.708	274.747	761.777	22.124.918	22.886.695
Kursreguleringer mv.					
Kursregulering prioritetsgæld	-	-	-	-3.987.019	-4.434.945
Prioritetsgæld i alt	101.708	274.747	761.777	18.137.899	18.451.750
Specifikation af prioritetsgæld:					
Kort del af gæld (under 1 år)				771.079	761.777
Lang del af gæld (mere end 1 år)				17.366.820	17.689.973
				18.137.899	18.451.750

NOTER

BALANCE
31-12-2024 BALANCE
31-12-2023

Oplysninger om realkreditlån

- Realkredit Danmark 1,2156% 26.025.000 er et kontantlån med en restløbetid på 24 år og 9 måneder med en kursværdi på kr. 18.137.899. Obligationsrestgælden udgør kr. 22.697.909. Administrationsbidraget udgør pt. 0,45%.

Næste års afdrag udgør kr. 771.079.

15 Depositum og forudbetalt leje

Depositum	35.674	30.143
Forudbetalt husleje	7.365	0
Depositum og forudbetalt leje i alt	43.039	30.143

16 Anden gæld

Nøgledepositum motionsrum	13.000	13.000
Skyldige omkostninger	79.841	93.366
Anden gæld i alt	92.841	106.366

17 Varmeregnskab

Opkrævet aconto, indeværende år	-498.380	-484.930
Varmeudgifter	590.724	484.851
Udgifter, der medtages næste år	3.113	0
Varmeregnskab i alt	95.457	-79

18 Vandregnskab

Regulering tidl. år medtages næste år	242	0
Vandregnskab i alt	242	0

19 Eventualforpligtelser

Konto for udvendig vedligeholdelse

Jf. Bekendtgørelse af lov om midlertidig regulering af boligforholdene (BRL) § 18 og § 18 B:

Saldo § 18	-74.453	-22.576
------------	---------	---------

Ejendomsavancebeskatning

A/B Gl. Dalvang skal beskattes efter ejendomsavancebeskatningsloven når det sidste lejemål (erhvervsmæssig anvendelse) overgår til andel. Skattepligten omfatter alle lejelejligheder overgået efter 19. maj 1994, og kan således udgøre et væsentligt skattetilsvær, som ikke fremgår af balancen.

Eventualforpligtelsen er ikke opgjort og således ikke optaget i balancen, eftersom der fortsat er udlejningsaktivitet i ejendommen og at det er besluttet fortsat at bevare disse udlejningsaktiviteter.

Sikkerhedsstillelse

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter på kr. 18.137.899 er der afgivet pant i ejendommen, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2024 udgør kr. 109.500.000.

Der er i ejendommen tinglyst ejerpantebrev på kr. 660.000 til sikkerhed for gæld til Nordea.

Der er i ejendommen tinglyst afgiftspantebreve på i alt kr. 2.567.000.

NOTER

20 Andelsværdiberegning

Til beregning af den størst mulige salgspris skal man, jf. lov om andelsboliger, tage udgangspunkt i et af efterfølgende 4 værdiansættelsesprincipper for ejendommen:

a) Anskaffelsessummen	28.728.032
b) Handelsværdi som udlejningsejendom vurderet den 31/12 2024 af Valuaren	109.500.000
c) Offentlig vurdering 1/10 2012	76.000.000
d) Den senest ansatte ejendomsværdi reguleret med nettoprisindeks 1/10 2024	92.794.297

Den senest ansatte ejendomsværdi er reguleret med nettoprisindeks fra oktober 2012 til oktober 2024 efter lovændring pr. 15. april 2024, til brug for fastsættelse af andelsværdierne i henhold til ABL § 5, stk. 2, litra d. Beregning af regulering med nettoprisindeks: $76.000.000 / 98,2 \times 119,9 = 92.794.297$

Opgørelse af andelsværdi i henhold til lov om andelsboligforeninger, §5, stk.2, litra a:

Bogført egenkapital pr. 31. december 2024	88.426.135
Opskrivning ejendom, tilbageført	-80.771.968
Kursregulering prioritetsgæld, tilbageført	-3.987.019
Foreningens formue pr. 31. december 2024	<u>3.667.148</u>
Andelsværdi pr. andelskrone:	$\frac{3.667.148}{1.626.000} = \underline{\underline{2,2553}}$

Opgørelse af andelsværdi i henhold til lov om andelsboligforeninger, §5, stk.2, litra b:

Bogført egenkapital pr. 31. december 2024	88.426.135
Ejendommens værdi reguleres således	
Værdi jf. punkt b ovenfor	109.500.000
Bogført værdi	<u>-109.500.000</u>
Prioritetsgæld	
Kursværdi	-18.137.899
Bogført værdi	<u>18.137.899</u>
Foreningens formue pr. 31. december 2024	88.426.135
Andelsværdi pr. andelskrone:	$\frac{88.426.135}{1.626.000} = \underline{\underline{54,3826}}$

NOTER

Opgørelse af andelsværdi i henhold til lov om andelsboligforeninger, §5, stk.2, litra c:

Bogført egenkapital pr. 31. december 2024			88.426.135
Ejendommens værdi reguleres således			
<i>Værdi jf. punkt c ovenfor</i>	76.000.000		
<i>Bogført værdi</i>	<u>-109.500.000</u>		-33.500.000
Prioritetsgæld			
<i>Kursværdi</i>	-18.137.899		
<i>Bogført værdi</i>	<u>18.137.899</u>		0
Foreningens formue pr. 31. december 2024			54.926.135
Andelsværdi pr. andelskrone:	<u>54.926.135</u> <u>1.626.000</u>	=	<u><u>33,7799</u></u>

Opgørelse af andelsværdi i henhold til lov om andelsboligforeninger, §5, stk.2, litra d:

Bogført egenkapital pr. 31. december 2024			88.426.135
Ejendommens værdi reguleres således			
<i>Værdi jf. punkt d ovenfor</i>	92.794.297		
<i>Bogført værdi</i>	<u>-109.500.000</u>		-16.705.703
Prioritetsgæld			
<i>Kursværdi</i>	-18.137.899		
<i>Bogført værdi</i>	<u>18.137.899</u>		0
Foreningens formue pr. 31. december 2024			71.720.432
Andelsværdi pr. andelskrone:	<u>71.720.432</u> <u>1.626.000</u>	=	<u><u>44,1085</u></u>

Bestyrelsen indstiller, at andelskronen udgør kr. 54,3826.

NOTER

20 Specifikation af ændret andelsværdi (opgjort ud fra oprindeligt indskud)

Forslag til ny andelskrone: 54,3826

Senest godkendte andelskrone: 47,1658

Kundenr.	Adresse	Type	Areal (m²)	Oprindeligt indskud (kr.)	Senest godkendte andelsværdi (kr.)	Forslag til ny andelsværdi (kr.)
107-123-10	Dalvangsvej 65, st. tv	Andelsboliger	60	18.000	848.984	978.887
107-123-20	Dalvangsvej 65, st. mf	Andelsboliger	37	11.100	523.540	603.647
107-123-30	Dalvangsvej 65, st. th	Andelsboliger	88	26.400	1.245.177	1.435.701
107-123-40	Dalvangsvej 65, 1. tv	Andelsboliger	60	18.000	848.984	978.887
107-123-50	Dalvangsvej 65, 1. mf	Andelsboliger	37	11.100	523.540	603.647
107-123-60	Dalvangsvej 65, 1. th	Andelsboliger	88	26.400	1.245.177	1.435.701
107-123-70	Dalvangsvej 65, 2. tv	Andelsboliger	60	18.000	848.984	978.887
107-123-80	Dalvangsvej 65, 2. mf	Andelsboliger	37	11.100	523.540	603.647
107-123-90	Dalvangsvej 65, 2. th	Andelsboliger	88	26.400	1.245.177	1.435.701
107-123-100	Dalvangsvej 67, st. tv	Andelsboliger	60	18.000	848.984	978.887
107-123-110	Dalvangsvej 67, st. mf	Andelsboliger	37	11.100	523.540	603.647
107-123-120	Dalvangsvej 67, st. th	Andelsboliger	60	18.000	848.984	978.887
107-123-130	Dalvangsvej 67, 1. tv	Andelsboliger	60	18.000	848.984	978.887
107-123-140	Dalvangsvej 67, 1. mf	Boliglejemål	37	0	0	0
107-123-150	Dalvangsvej 67, 1. th	Andelsboliger	60	18.000	848.984	978.887
107-123-160	Dalvangsvej 67, 2. tv	Andelsboliger	60	18.000	848.984	978.887
107-123-170	Dalvangsvej 67, 2. mf	Andelsboliger	37	11.100	523.540	603.647
107-123-180	Dalvangsvej 67, 2. th	Andelsboliger	60	18.000	848.984	978.887
107-123-190	Dalvangsvej 69, st. tv	Andelsboliger	60	18.000	848.984	978.887
107-123-200	Dalvangsvej 69, st. mf	Andelsboliger	37	11.100	523.540	603.647
107-123-210	Dalvangsvej 69, st. th	Andelsboliger	61	18.300	863.134	995.202
107-123-220	Dalvangsvej 69, 1. tv	Andelsboliger	60	18.000	848.984	978.887
107-123-230	Dalvangsvej 69, 1. mf	Andelsboliger	37	11.100	523.540	603.647
107-123-240	Dalvangsvej 69, 1. th	Andelsboliger	61	18.300	863.134	995.202
107-123-250	Dalvangsvej 69, 2. tv	Andelsboliger	60	18.000	848.984	978.887
107-123-260	Dalvangsvej 69, 2. mf	Andelsboliger	37	11.100	523.540	603.647
107-123-270	Dalvangsvej 69, 2. th	Andelsboliger	61	18.300	863.134	995.202
107-123-280	Dalvangsvej 71, st. tv	Andelsboliger	60	18.000	848.984	978.887
107-123-290	Dalvangsvej 71, st. mf	Andelsboliger	37	11.100	523.540	603.647
107-123-300	Dalvangsvej 71, st. th	Andelsboliger	60	18.000	848.984	978.887
107-123-310	Dalvangsvej 71, 1. tv	Andelsboliger	97	29.100	1.372.525	1.582.534
107-123-330	Dalvangsvej 71, 1. th	Andelsboliger	60	18.000	848.984	978.887
107-123-340	Dalvangsvej 71, 2. tv	Andelsboliger	97	29.100	1.372.525	1.582.534
107-123-360	Dalvangsvej 71, 2. th	Andelsboliger	60	18.000	848.984	978.887
107-123-370	Dalvangsvej 73, st. tv	Andelsboliger	61	18.300	863.134	995.202
107-123-380	Dalvangsvej 73, st. mf	Andelsboliger	37	11.100	523.540	603.647

NOTER

107-123-390	Dalvangsvej 73, st. th	Andelsboliger	61	18.300	863.134	995.202
107-123-400	Dalvangsvej 73, 1. tv	Andelsboliger	61	18.300	863.134	995.202
107-123-410	Dalvangsvej 73, 1. mf	Andelsboliger	37	11.100	523.540	603.647
107-123-421	Dalvangsvej 73, 1. th	Andelsboliger	61	18.300	863.134	995.202
107-123-430	Dalvangsvej 73, 2. tv	Andelsboliger	61	18.300	863.134	995.202
107-123-440	Dalvangsvej 73, 2. mf	Andelsboliger	37	11.100	523.540	603.647
107-123-450	Dalvangsvej 73, 2. th	Andelsboliger	61	18.300	863.134	995.202
107-123-460	Dalvangsvej 75, st. tv	Andelsboliger	61	18.300	863.134	995.202
107-123-470	Dalvangsvej 75, st. mf	Andelsboliger	37	11.100	523.540	603.647
107-123-480	Dalvangsvej 75, st. th	Andelsboliger	62	18.600	877.284	1.011.517
107-123-490	Dalvangsvej 75, 1. tv	Andelsboliger	61	18.300	863.134	995.202
107-123-500	Dalvangsvej 75, 1. mf	Andelsboliger	37	11.100	523.540	603.647
107-123-510	Dalvangsvej 75, 1. th	Andelsboliger	62	18.600	877.284	1.011.517
107-123-520	Dalvangsvej 75, 2. tv	Andelsboliger	61	18.300	863.134	995.202
107-123-530	Dalvangsvej 75, 2. mf	Andelsboliger	37	11.100	523.540	603.647
107-123-540	Dalvangsvej 75, 2. th	Boliglejemål	62	0	0	0
107-123-550	Dalvangsvej 77, st. tv	Andelsboliger	61	18.300	863.134	995.202
107-123-570	Dalvangsvej 77, st. th	Andelsboliger	97	29.100	1.372.525	1.582.534
107-123-580	Dalvangsvej 77, 1. tv	Andelsboliger	98	29.400	1.386.675	1.598.849
107-123-600	Dalvangsvej 77, 1. th	Andelsboliger	60	18.000	848.984	978.887
107-123-610	Dalvangsvej 77, 2. tv	Andelsboliger	61	18.300	863.134	995.202
107-123-620	Dalvangsvej 77, 2. mf	Andelsboliger	37	11.100	523.540	603.647
107-123-630	Dalvangsvej 77, 2. th	Andelsboliger	60	18.000	848.984	978.887
107-123-640	Dalvangsvej 79, st. tv	Andelsboliger	96	28.800	1.358.375	1.566.219
107-123-660	Dalvangsvej 79, st. th	Andelsboliger	59	17.700	834.835	962.572
107-123-670	Dalvangsvej 79, 1. tv	Andelsboliger	59	17.700	834.835	962.572
107-123-680	Dalvangsvej 79, 1. mf	Andelsboliger	37	11.100	523.540	603.647
107-123-690	Dalvangsvej 79, 1. th	Andelsboliger	59	17.700	834.835	962.572
107-123-700	Dalvangsvej 79, 2. tv	Andelsboliger	59	17.700	834.835	962.572
107-123-710	Dalvangsvej 79, 2. mf	Andelsboliger	37	11.100	523.540	603.647
107-123-720	Dalvangsvej 79, 2. th	Andelsboliger	59	17.700	834.835	962.572
107-123-730	Dalvangsvej 81, st. tv	Andelsboliger	58	17.400	820.685	946.258
107-123-740	Dalvangsvej 81, st. mf	Boliglejemål	37	0	0	0
107-123-750	Dalvangsvej 81, st. th	Andelsboliger	60	18.000	848.984	978.887
107-123-760	Dalvangsvej 81, 1. tv	Andelsboliger	95	28.500	1.344.225	1.549.905
107-123-780	Dalvangsvej 81, 1. th	Andelsboliger	60	18.000	848.984	978.887
107-123-790	Dalvangsvej 81, 2. tv	Andelsboliger	58	17.400	820.685	946.258
107-123-810	Dalvangsvej 81, 2. th	Andelsboliger	97	29.100	1.372.525	1.582.534
107-123-820	Dalvangsvej 83, st. tv	Andelsboliger	60	18.000	848.984	978.887
107-123-830	Dalvangsvej 83, st. th	Andelsboliger	65	19.500	919.733	1.060.461
107-123-840	Dalvangsvej 83, 1. tv	Andelsboliger	125	37.500	1.768.718	2.039.348
107-123-860	Dalvangsvej 83, 2. tv	Andelsboliger	60	18.000	848.984	978.887
107-123-870	Dalvangsvej 83, 2. th	Andelsboliger	65	19.500	919.733	1.060.461
107-123-880	Dalvangsvej 85, st. tv	Andelsboliger	60	18.000	848.984	978.887

NOTER

107-123-890	Dalvangsvej 85, st. mf	Andelsboliger	37	11.100	523.540	603.647
107-123-900	Dalvangsvej 85, st. th	Andelsboliger	60	18.000	848.984	978.887
107-123-910	Dalvangsvej 85, 1. tv	Andelsboliger	60	18.000	848.984	978.887
107-123-930	Dalvangsvej 85, 1. th	Andelsboliger	97	29.100	1.372.525	1.582.534
107-123-940	Dalvangsvej 85, 2. tv	Andelsboliger	60	18.000	848.984	978.887
107-123-950	Dalvangsvej 85, 2. mf	Andelsboliger	37	11.100	523.540	603.647
107-123-960	Dalvangsvej 85, 2. th	Andelsboliger	60	18.000	848.984	978.887
107-123-970	Dalvangsvej 87, st. tv	Andelsboliger	66	19.800	933.883	1.076.776
107-123-980	Dalvangsvej 87, st. th	Andelsboliger	60	18.000	848.984	978.887
107-123-990	Dalvangsvej 87, 1. tv	Andelsboliger	66	19.800	933.883	1.076.776
107-123-1000	Dalvangsvej 87, 1. th	Andelsboliger	60	18.000	848.984	978.887
107-123-1010	Dalvangsvej 87, 2. tv	Andelsboliger	66	19.800	933.883	1.076.776
107-123-1020	Dalvangsvej 87, 2. th	Andelsboliger	60	18.000	848.984	978.887
I alt			5.556	1.626.000	76.691.591	88.426.135

NOTER

21 Nøgleoplysninger pr. 31/12 2024 i henhold til bekendtgørelse om oplysningspligt ved salg af andelsboliger

1. GRUNDLÆGGENDE OPLYSNINGER OM ANDELSBOLIGFORENINGEN					
		Antal	BBR areal		
B1	Andelsboliger	90	5.420,0 m ²		
B2	Erhvervsandele	0	0,0 m ²		
B3	Boliglejemål	3	136,0 m ²		
B4	Erhvervslejemål	0	0,0 m ²		
B5	Øvrige lejemål (kældre, garager m.v.)	0	0,0 m ²		
B6	I alt	93	5.556,0 m ²		
		Boligernes areal (BBR)	Boligernes areal (anden kilde)	Det oprindelige indskud	Andet
C1	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af andelsværdien?			☒	
C2	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af boligaftgiften?			☒	
C3	Hvis andet, beskrives fordelingsnøglen her:				
D1	Foreningens stiftelsesår:	1989			
D2	Ejendommens opførelsesår:	1965			
E1	Hæfter den enkelte andelshaver for mere, end deres indskud?	Nej			
E2	Hvis Ja, beskriv hvilken hæftelse, der er i foreningen:				
		Anskaffelsesprisen	Valuarvurdering	Offentlig vurdering	
F1	Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien?		☒		
F1a	Er vurderingen fastholdt fra før 1. juli 2020	Nej			
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip:	109.500.000 kr.	19.708 gns.kr./m ²		
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver:	9.416.607 kr.	1.695 gns.kr./m ²		
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi:	8,60%			
G1	Har foreningens modtaget offentlige tilskud, som skal tilbagebetales ved foreningens opløsning?	Nej			
G2	Er foreningens ejendom pålagt tilskudsbestemmelser, jf. lov om frigørelse for visse tilskudsbestemmelser m.v.?	Nej			
G3	Er der tinglyst en tilbagekøbsklausul (hjemfaldspligt) på foreningens ejendom?	Nej			

NOTER

21 Nøgleoplysninger pr. 31/12 2024 i henhold til bekendtgørelse om oplysningspligt ved salg af andelsboliger

2. ANDELSBOLIGFORENINGENS DRIFT, HERUNDER UDLEJNINGSVIRKSOMHED									
H1	Boligafgift:	379.400 kr./mdr.	x	12	/	5.420,0 m²	=	840 kr./m²	
H2	Erhvervslejeindtægter:	0 kr./mdr.	x	12	/	5.420,0 m²	=	0 kr./m²	
H3	Boliglejeindtægter:	7.850 kr./mdr.	x	12	/	5.420,0 m²	=	17 kr./m²	
				2022		2023		2024	
J	Årets resultat pr. andelsareal:			184 kr./m²		-278 kr./m²		142 kr./m²	
K1	Andelsværdi:					16.315 gns. kr./andels-m²			
K2	Gæld - omsætningsaktiver:					2.175 gns. kr./andels-m²			
K3	Teknisk andelsværdi:					18.490 gns. kr./andels-m²			
3. BYGGETEKNIK OG VEDLIGEHOLDELSE									
				2022		2023		2024	
M1	Vedligeholdelse, løbende:			67 kr./m²		49 kr./m²		168 kr./m²	
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering:			35 kr./m²		494 kr./m²		0 kr./m²	
M3	Vedligeholdelse i alt:			102 kr./m²		543 kr./m²		168 kr./m²	
4. FINANSIELLE FORHOLD									
P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi):							80%	
				2022		2023		2024	
R	Årets afdrag pr. andelsareal:			137 kr./m²		139 kr./m²		140 kr./m²	

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.”

Amanda Paludan Jeppesen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Dalvang

Serienummer: 7d7a6f0d-c778-434b-ac8b-4c6422cb3be3

IP: 77.241.xxx.xxx

2025-05-10 05:32:33 UTC



Carsten Andersen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Gl. Dalvang

Serienummer: 2d4e8b9a-67e4-4076-9a02-bd71257f2ff2

IP: 37.96.xxx.xxx

2025-05-13 11:00:39 UTC



Rochdi Attia

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: AB Gl. Dalvang

Serienummer: 52360f42-c206-4f04-b4a9-2cb470443946

IP: 217.74.xxx.xxx

2025-05-13 14:22:12 UTC



Oliver Steen Gjedsig

Formand

På vegne af: A/B Gl. Dalvang

Serienummer: e760a03a-93cf-4b4c-86d9-055b452b5522

IP: 37.96.xxx.xxx

2025-05-14 08:39:45 UTC



Jens Mundeli-Jensen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: AB Gl. Dalvang

Serienummer: 54900041-3924-4ecc-9965-4e5e2af0e1cb

IP: 176.23.xxx.xxx

2025-05-16 09:05:09 UTC



Jahn Thorup

Underskrivende revisor

På vegne af: Adviser-Revision Statsautoriseret Revis...

Serienummer: 4e2425cc-9b8e-4e48-83a3-209937adfb30

IP: 77.241.xxx.xxx

2025-05-19 06:02:20 UTC



Dette dokument er underskrevet digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De underskrevne data er valideret vha. den matematiske hashværdi af det originale dokument. Alle kryptografiske beviser er indlejret i denne PDF for validering i fremtiden.

Dette dokument er forseglet med et kvalificeret elektronisk segl. For mere information om Penneos kvalificerede tillidstjenester, se <https://eutl.penneo.com>.

Sådan kan du verificere, at dokumentet er originalt

Når du åbner dokumentet i Adobe Reader, kan du se, at det er certificeret af **Penneo A/S**. Dette beviser, at indholdet af dokumentet er uændret siden underskriftstidspunktet. Bevis for de individuelle underskrivers digitale underskrifter er vedhæftet dokumentet.

Du kan verificere de kryptografiske beviser vha. Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringstjenester for digitale underskrifter.