

**ANDELSBOLIGFORENINGEN LILLE ODINSHØJ**

**ÅRSRAPPORT**

**1. JANUAR - 31. DECEMBER 2025**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på foreningens ordinære generalforsamling, den

Vedtaget andelskrone

---

Dirigent

## INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
<b>Foreningsoplysninger</b>	
Foreningsoplysninger.....	3
<b>Erklæringer</b>	
Ledelsespåtegning.....	4
Administratoreklæring.....	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning.....	5-6
<b>Ledelsesberetning</b>	
Hoved- og nøgletal.....	7
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december</b>	
Anvendt regnskabspraksis.....	8-11
Resultatopgørelse.....	12
Balance.....	13-14
Egenkapitalopgørelse.....	15
Noter.....	16-25
Andelsværdiberegning.....	24-25

**FORENINGSOPLYSNINGER**

<b>Foreningen</b>	Andelsboligforeningen Lille Odinhøj Lille Odinhøj 1-9 og 2-22 Krogebakke 12 og Alexander Foss vej 4 3140 Ålsgårde  Ejendomme: Matr.nr. 1ae, 2d, Ålsgårde, Hellebæk og 1h, 1t, 2c, Boderne, Hellebæk  CVR-nr.: 27 74 91 78 Stiftet: 1. januar 1998 Hjemsted: Helsingør Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Bestyrelse</b>	John Brødbæk Christensen, formand Anne Marie Aagaard Lene Grønning Lars Christensen Verner Jensen Søren Benn, næstformand
<b>Administrator</b>	WTC advokaterne A/S Stengade 37 3000 Helsingør
<b>Revision</b>	BDO Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Havneholmen 2, 6. sal 2450 København SV
<b>Pengeinstitut</b>	Jyske Bank Store Kongensgade 1 1264 København K

## LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025 for Andelsboligforeningen Lille Odinshøj.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligloven samt foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2025 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Helsingør, den 1. april 2026

Bestyrelse:

\_\_\_\_\_  
John Brødbæk Christensen  
Formand

\_\_\_\_\_  
Anne Marie Aagaard

\_\_\_\_\_  
Lene Grønning

\_\_\_\_\_  
Lars Christensen

\_\_\_\_\_  
Verner Jensen

\_\_\_\_\_  
Søren Benn  
Næstformand

## ADMINISTRATORERKLÆRING

Som administrator i Andelsboligforeningen Lille Odinshøj skal vi hermed erklære, at vi har forestået administrationen af foreningen for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025. Ud fra vores administration og føring af bogholderi for foreningen er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2025.

Helsingør, den 1. april 2026

Administrator:

\_\_\_\_\_  
WTC advokaterne A/S

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

### *Til andelshaverne i Andelsboligforeningen Lille Odinhøj*

#### **Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Lille Odinhøj for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven, andelsboligloven samt foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2025 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligloven 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 revisors 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 vedrørende revisionen**

Foreningen har i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens vejledning om årsregnskaber for andelsboligforeninger, der aflægges årsregnskab efter årsregnskabsloven, medtaget budgettal som sammenligningstal i resultatopgørelsen og noter. Disse budgettal har, som det også fremgår af resultatopgørelsen 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 samt foreningens vedtægter. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser 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. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

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

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

- 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 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 ledelsen 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 ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen 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 ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

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

København, den 1. april 2026

BDO Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 45 71 93 75

Jesper Buch  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne34089

## HOVED- OG NØGLETAL

Nøgletallene viser centrale dele af foreningens økonomi og er primært udregnet på baggrund af arealer. I Andelsboligforeningen Lille Odinshøj anvendes andelsindskuddene som fordelingsnøgle, og de arealbaserede nøgletal for andelsværdi og boligafgift svarer derfor ikke til de, der konkret gælder for den enkelte andelshaver. Ejendommens areal udgør ifølge BBR-oplysninger følgende:

Ejendom	Antal	Areal m <sup>2</sup>
Andelsboliger.....	148	11.395
Boliglejemål.....	3	175
Erhvervslejemål.....	1	310
Øvrige lejemål, kældre, garager mv.....	0	1.164
	<b>152</b>	<b>13.044</b>
Grundareal i m <sup>2</sup> .....		31.489
Nøgletal	Kr. pr. m <sup>2</sup> andel	Kr. pr. m <sup>2</sup> total
Offentlig ejendomsvurdering.....	6.490	5.669
Indekseret offentlig ejendomsvurdering.....	8.102	7.078
Valuarvurdering.....	14.014	12.242
Anskaffelsessum (kostpris).....	5.807	5.073
Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver.....	5.724	5.001
Foreslået andelsværdi.....	8.446	7.378
Reserver uden for andelsværdi.....	1.363	1.191
		<b>Kr. pr. m<sup>2</sup></b>
Boligafgift i gennemsnit pr. m <sup>2</sup> andelsbolig.....		875
Boliglejeindtægt pr. m <sup>2</sup> udlejet bolig.....		1.160
Erhvervslejeindtægt pr. m <sup>2</sup> udlejet erhverv.....		745
Omkostninger mv. i %		
Vedligeholdelsesomkostninger.....		45 %
Øvrige omkostninger.....		45 %
Finansielle poster, netto.....		3 %
Afdrag.....		7 %
		<b>100 %</b>
Boligafgift i % af samlede ejendomsindtægter.....		76 %

## Udvikling i hovedtal

	2025	2024	2023	2022	2021
<b>Udviklingen i boligafgift og andelskrone</b>					
Boligafgift (2021 = index 100).....	102	102	100	100	100
Antal resterende lejelejligheder.....	3	4	4	6	7
Vedttaget andelskrone.....		43,6162	43,5287	43,5287	43,3760

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Lille Odinshøj for 2025 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse A med tilvalg af enkelte bestemmelser fra regnskabsklasse B og C, andelsboligloven samt foreningens vedtægter.

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

Endvidere er formålet at give krævede nøgleoplysninger, oplysning om andelenes værdi og oplysninger om eventuel tilbagebetalingspligt vedrørende modtaget støtte.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

## RESULTATOPGØRELSEN

### Opstillingsform

Resultatopgørelsen er opstillet, så den bedst viser indtægter og omkostninger i forbindelse med foreningens aktivitet i det forløbne regnskabsår.

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

### Indtægter

Der er i årsregnskabet medtaget den for perioden opkrævede boligafgift og leje.

Indtægter fra vaskeri, ladestandere og lignende indtægtsføres løbende. Disse indtægter er således ikke nødvendigvis fuldt ud periodiseret i resultatopgørelsen.

### Omkostninger

Omkostninger omfatter omkostninger til drift af foreningen, herunder ejendomsskatter og forbrugsafgifter, reparation og vedligeholdelse, foreningsomkostninger samt afskrivninger på foreningens anlægsaktiver.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle indtægter og omkostninger omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer.

### Skat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst. Der indregnes ikke negativ udskudt skat (skatteaktiv) af eventuelt underskud til fremførelse, ligesom der ikke indregnes udskudt skat vedrørende ejendomsavancebeskatning ved salg af sidste udlejningslejlighed.

### Likviditetsresultat

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

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### BALANCEN

#### Materielle anlægsaktiver

Foreningens ejendom måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Ejendommen måles efterfølgende til dagsværdi svarende til ejendommens handelsværdi. Opskrivning til dagsværdi føres direkte i foreningens egenkapital på en særskilt opskrivningshenlæggelse. Dagsværdien er baseret på en ekstern vurdering af ejendommen.

Opskrivninger tilbageføres i det omfang, dagsværdien falder. I tilfælde, hvor dagsværdien er lavere end den historiske kostpris, nedskrives ejendommen til denne lavere værdi. Den del af nedskrivningen, der ikke kan rummes i opskrivningshenlæggelsen, indregnes i resultatopgørelsen.

Der afskrives ikke på foreningens ejendom.

Andre materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af den skønnede restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdi:

	Brugstid	Restværdi
Driftsmateriel.....	10 år	0 %
Køkken- og driftsmidler.....	15-30 år	0 %

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

#### Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

#### Tilgodehavender

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

Grundejernes Investeringsfond består af et bundet indestående på en særskilt konto hos Grundejernes Investeringsfond. Tilgodehavendet modsvarer af et tilsvarende bundet beløb under egenkapitalens reserver, og virker derfor neutralt ved andelsværdiberegningen.

#### Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### Værdipapirer

Værdipapirer indregnet under omsætningsaktiver, omfatter børsnoterede obligationer, aktier og andre værdipapirer, der måles til dagsværdi på balancedagen. Børsnoterede værdipapirer måles til børskurs. Ikke børsnoterede værdipapirer og kapitalandele måles til kostpris.

### Egenkapital

Under foreningens egenkapital indregnes medlemmers andelsindskud.

Der føres en separat konto for opskrivningshenlæggelsen vedrørende opskrivning af foreningens ejendom til dagsværdi ("Reserve for opskrivning af foreningens ejendom").

"Overført resultat" 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, herunder reservede beløb til imødegåelse af værdiforringelse af foreningens ejendom mv. Posten kan også indeholde beløb, som er overført fra andre reserver.

Andre reserver omfatter reservede beløb til formål, som generalforsamlingen har besluttet, herunder reserve til vedligeholdelse af foreningens ejendom og reserve til imødegåelse af værdiforringelse mv.

Andre reserver (bunden) omfatter reserve for Grundejernes Investeringsfond, som kun kan anvendes i henhold til reglerne for Grundejernes Investeringsfond.

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

### Hensatte forpligtelser

Omfatter indvendig vedligeholdelse efter lejelovens § 117. Hensættelsen øges i takt med lejernes indbetaling hertil, ligesom hensættelsen reduceres i takt med lejernes forbrug af saldoen.

### Skyldig skat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

Den skat, der forfalder, når og hvis foreningens skattepligt ophører ved salg af det andelsbevis, der vedrører den sidste udlejede lejlighed, er ikke afsat i årsregnskabet. Skatten forventes ikke at blive aktuel, da foreningen har vedtaget, at de altid skal have udlejning.

### Gældsforpligtelser

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

Gæld i øvrigt måles til nominel værdi.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### ØVRIGE NOTER

#### Nøgleoplysninger

I henhold til bekendtgørelse om oplysningspligt ved salg af andelsboliger mv. fra Erhvervsministeriet, skal der ifølge § 3 afgives en række nøgleoplysninger som note til andelsboligforeningens årsregnskab.

De lovkrævede oplysninger, anført i note 23, er udarbejdet i overensstemmelse med bilag 1 til bekendtgørelsen og har til formål at give regnskabsbrugeren et bedre grundlag for at analysere foreningens økonomiske situation samt sammenligne foreningens økonomiske situation med andre foreningers økonomiske forhold. Nøgletallene i noten indgår som en del af "Nøgleoplysningskema for andelsboligforeningen", som skal udleveres til købere af en andel i foreningen.

#### Andelskroneopgørelse

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 24. Beregningen af andelskronens værdi foretages i overensstemmelse med § 5 stk. 2 i andelsboligloven samt foreningens vedtægter § 20.

Vedtægterne bestemmer desuden i § 20, at selv om der lovligt kan vedtages en højere andelsværdi, er det den på generalforsamlingen vedtagne andelsværdi, der er gældende.

**RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER**

		<i>Er ikke underlagt revision</i>		
	Note	Regnskab 2025 kr.	Budget 2025 kr.	Regnskab 2024 kr.
Boligafgift.....		9.973.557	9.943.300	9.748.287
Lejeindtægter.....	1	349.134	589.100	550.694
Vaskeriindtægter.....		59.806	0	65.057
Øvrige indtægter.....		6.000	0	3.300
Indtægter vedr. køkken.....	2	2.803.633	2.640.360	2.765.234
<b>INDTÆGTER.....</b>		<b>13.192.130</b>	<b>13.172.760</b>	<b>13.132.572</b>
Forsikring og ejendomsskatter.....	3	-1.795.794	-1.776.000	-1.673.096
Forsyning.....	4	-1.589.339	-1.524.250	-1.434.404
Renholdelse.....	5	-312.070	-184.000	-229.983
Fælles drift.....	6	-1.603.878	-1.482.600	-1.494.721
Vedligeholdelse løbende.....	7	-1.773.528	-2.327.950	-1.355.382
Vedligeholdelse, genopretning og renovering....	8	-7.430.229	0	0
Administrationsomkostninger.....	9	-864.613	-881.500	-1.202.460
Drift af spisekøkken.....		-3.036.496	-2.843.360	-3.335.122
Driftomkostninger, vaskeri.....	10	-75.982	0	-38.602
Afskrivninger.....		-6.400	-6.400	-6.400
<b>OMKOSTNINGER.....</b>		<b>-18.488.329</b>	<b>-11.026.060</b>	<b>-10.770.170</b>
<b>RESULTAT FØR FINANSIELLE POSTER.....</b>		<b>-5.296.199</b>	<b>2.146.700</b>	<b>2.362.402</b>
Andre finansielle indtægter.....	11	53.434	0	32.387
Andre finansielle omkostninger.....	12	-668.644	-668.600	-685.891
<b>Finansielle poster.....</b>		<b>-615.210</b>	<b>-668.600</b>	<b>-653.504</b>
<b>RESULTAT FØR SKAT.....</b>		<b>-5.911.409</b>	<b>1.478.100</b>	<b>1.708.898</b>
Skat af årets resultat.....		0	0	0
<b>ÅRETS RESULTAT.....</b>		<b>-5.911.409</b>	<b>1.478.100</b>	<b>1.708.898</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>				
Overført restandel af årets resultat.....		-5.911.409	1.478.100	1.708.898
<b>DISPONERET I ALT.....</b>		<b>-5.911.409</b>	<b>1.478.100</b>	<b>1.708.898</b>
<b>LIKVIDITETSRESULTAT</b>				
Årets resultat.....		-5.911.409	1.478.100	1.708.898
Betalte prioritetsafdrag.....		-1.478.104	-1.478.100	-1.467.479
Afskrivninger.....		6.400	6.400	6.400
<b>LIKVIDITETSRESULTAT.....</b>		<b>-7.383.113</b>	<b>6.400</b>	<b>247.819</b>

**BALANCE 31. DECEMBER**

AKTIVER	Note	2025 kr.	2024 kr.
Grunde og bygninger.....		162.016.155	150.600.000
Havetraktor .....		51.200	57.600
Køkken- og driftsmidler.....		896.496	0
Vinduesprojekt og isolering, forbedringsandel.....		683.845	0
<b>Materielle anlægsaktiver.....</b>	<b>13</b>	<b>163.647.696</b>	<b>150.657.600</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>163.647.696</b>	<b>150.657.600</b>
Tilgodehavende boligafgift og leje.....		10.073	0
Andre tilgodehavender.....	14	238.714	151.011
Periodeafgrænsningsposter.....		260.662	220.500
<b>Tilgodehavender.....</b>		<b>509.449</b>	<b>371.511</b>
<b>Andre værdipapirer.....</b>		<b>87.250</b>	<b>51.000</b>
<b>Likvide beholdninger.....</b>	<b>15</b>	<b>4.445.514</b>	<b>6.822.059</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>5.042.213</b>	<b>7.244.570</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>168.689.909</b>	<b>157.902.170</b>

## BALANCE 31. DECEMBER

PASSIVER	Note	2025 kr.	2024 kr.
Andelsindskud.....		2.206.440	2.198.400
Reserve for opskrivning af foreningens ejendom.....		96.529.559	85.113.404
Overført resultat.....		-16.101.044	-14.668.047
<b>EGENKAPITAL FØR ANDRE RESERVER.....</b>		<b>82.634.955</b>	<b>72.643.757</b>
Reserveret til vedligeholdelse af ejendom.....		2.000.000	2.000.000
Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom, kursregulering mv.....		13.536.595	17.754.007
<b>Andre reserver (jf. forslag til generalforsamlingsbeslutning)..</b>		<b>15.536.595</b>	<b>19.754.007</b>
Reserve for Grundejernes Investeringsfond.....		139.400	90.533
<b>Andre reserver (bunden).....</b>		<b>139.400</b>	<b>90.533</b>
<b>ANDRE RESERVER.....</b>		<b>15.675.995</b>	<b>19.844.540</b>
<b>EGENKAPITAL.....</b>		<b>98.310.950</b>	<b>92.488.297</b>
Indvendig vedligeholdelse for lejere.....	16	108.529	149.399
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER.....</b>		<b>108.529</b>	<b>149.399</b>
Prioritetsgæld.....	17	58.667.719	60.156.526
Deposita og forudbetalt leje.....		162.312	166.392
<b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>58.830.031</b>	<b>60.322.918</b>
Prioritetsgæld.....	17	1.488.807	1.478.104
Gæld til pengeinstitutter.....	18	3.107.884	0
Mellemregning andelshavere ved salg.....		1.020.530	852.915
Forudmodtaget boligafgift, fraflyttere mv.....		143.110	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		230.342	759.094
Anden gæld.....	19	4.085.243	272.063
Varmeregnskab.....	20	1.364.483	1.579.380
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>11.440.399</b>	<b>4.941.556</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER.....</b>		<b>70.270.430</b>	<b>65.264.474</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>168.689.909</b>	<b>157.902.170</b>
Eventualposter mv.	21		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	22		
Nøgleoplysninger	23		
Andelsværdiberegning	24		

**EGENKAPITALOPGØRELSE 31. DECEMBER**

EGENKAPITAL	2025 kr.	2024 kr.
<b>Andelsindskud</b>		
Primo.....	2.198.400	2.198.400
Tilgang nye andele.....	8.040	0
	<b>2.206.440</b>	<b>2.198.400</b>
<b>Reserve for opskrivning af foreningens ejendom</b>		
Primo.....	85.113.404	80.163.404
Årets opskrivning.....	11.416.155	4.950.000
	<b>96.529.559</b>	<b>85.113.404</b>
<b>Overført resultat mv.</b>		
Primo.....	-14.668.047	-16.327.463
Tillægsværdi nye andele.....	308.512	-6.368
Regulering Grundejernes Investeringsfond.....	-47.512	-43.114
Overførsel til/fra andre poster.....	4.217.412	0
Rest af årets resultat.....	-5.911.409	1.708.898
	<b>-16.101.044</b>	<b>-14.668.047</b>
<b>EGENKAPITAL FØR ANDRE RESERVER.....</b>	<b>82.634.955</b>	<b>72.643.757</b>
<b>Reserveret til vedligeholdelse af ejendom</b>		
Primo.....	2.000.000	2.000.000
	<b>2.000.000</b>	<b>2.000.000</b>
<b>Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom, kursregulering mv.</b>		
Primo.....	17.754.007	17.754.007
Overførsel til/fra andre poster.....	-4.217.412	0
	<b>13.536.595</b>	<b>17.754.007</b>
<b>Andre reserver (ikke bunden).....</b>	<b>15.536.595</b>	<b>19.754.007</b>
<b>Reserve for Grundejernes Investeringsfond</b>		
Reserve primo.....	90.533	47.419
Reserveret i året (indbetaling + renter).....	48.867	43.114
	<b>139.400</b>	<b>90.533</b>
<b>Andre reserver (bunden).....</b>	<b>139.400</b>	<b>90.533</b>
<b>ANDRE RESERVER.....</b>	<b>15.675.995</b>	<b>19.844.540</b>
<b>EGENKAPITAL.....</b>	<b>98.310.950</b>	<b>92.488.297</b>

## NOTER

	<i>Er ikke underlagt revision</i>			
	<b>Regnskab 2025 kr.</b>	<b>Budget 2025 kr.</b>	<b>Regnskab 2024 kr.</b>	<b>Note</b>
<b>Lejeindtægter</b>				<b>1</b>
Lejeindtægt, bolig.....	202.921	225.700	223.026	
Lejeindtægt, gæsteværelser.....	63.930	0	59.670	
Elforbrug, ladestander.....	7.736	0	0	
Lejeindtægt, erhverv.....	230.878	243.700	266.774	
Forbedring, altaner.....	9.507	12.600	12.584	
Generel moderniserings forhøjelse.....	1.454	1.800	1.836	
Lejeindtægt, P-plads og garager.....	105.300	105.300	81.900	
Lejetab, tomgangsleje mv.....	-272.592	0	-95.096	
	<b>349.134</b>	<b>589.100</b>	<b>550.694</b>	
<b>Indtægter vedr. køkken</b>				<b>2</b>
Salg af spisebilletter.....	2.771.928	2.628.360	2.632.084	
Lejeindtægt køkken (forpagtningsafgift).....	31.600	12.000	129.600	
Rengøring.....	105	0	3.500	
Udbringning.....	0	0	50	
	<b>2.803.633</b>	<b>2.640.360</b>	<b>2.765.234</b>	
<b>Forsikring og ejendomsskatter</b>				<b>3</b>
Ejendomsskat.....	1.479.990	1.478.000	1.406.958	
Kystsikring.....	16.614	14.000	12.830	
Ejendoms- og ansvarsforsikring.....	297.673	284.000	251.791	
Andre forsikringer.....	1.517	0	1.517	
	<b>1.795.794</b>	<b>1.776.000</b>	<b>1.673.096</b>	
<b>Forsyning</b>				<b>4</b>
Elforbrug, fællesarealer.....	198.835	370.000	192.641	
Vandudgift.....	747.302	650.000	574.107	
Renovation.....	549.482	454.250	629.999	
Anden containerordning.....	88.039	50.000	34.458	
Skadedyrsbekæmpelse.....	4.991	0	2.525	
Skorstensfejning.....	690	0	674	
	<b>1.589.339</b>	<b>1.524.250</b>	<b>1.434.404</b>	
<b>Renholdelse</b>				<b>5</b>
Ejendomsservice.....	138.197	184.000	81.071	
Skadedyrsbekæmpelse.....	1.000	0	8.833	
Snerydning, grus og saltning.....	38.040	0	65.739	
Vinduespolering.....	30.158	0	30.011	
Rengøringsartikler.....	104.675	0	44.329	
	<b>312.070</b>	<b>184.000</b>	<b>229.983</b>	

## NOTER

	<i>Er ikke underlagt revision</i>			
	Regnskab 2025 kr.	Budget 2025 kr.	Regnskab 2024 kr.	Note
<b>Fælles drift</b>				<b>6</b>
Løn inkl. pensionsbidrag.....	732.449	650.000	759.412	
ATP bidrag.....	4.950	0	5.247	
Andre udgifter, ejendomsfunktionær.....	4.938	0	0	
Aer- samlet betaling soc. lønomk.....	11.838	0	6.806	
Ekstern gartner.....	846.643	832.600	720.000	
Drift af vandinstallationer.....	0	0	3.256	
Service - andre.....	3.060	0	0	
	<b>1.603.878</b>	<b>1.482.600</b>	<b>1.494.721</b>	
<b>Vedligeholdelse løbende</b>				<b>7</b>
Inventar (udendørsskilte, havemøbler mm.).....	79.059	0	42.144	
Gård, have og vej anlæg.....	427.719	0	265.096	
Forskønnelsesudvalg.....	10.021	0	11.272	
Facade arbejder.....	4.125	0	13.750	
Kloakarbejde.....	141.918	0	38.059	
5. Etagedæk, gulve og lofter.....	0	0	186.210	
Murer.....	73.409	0	71.095	
Gulve.....	99.375	0	0	
Drift af maskiner og redskaber.....	3.552	0	1.906	
Drift af elevatorer.....	102.837	0	111.068	
Diverse serviceabonnementer.....	589	0	12.568	
Bygning indvendig diverse.....	0	0	8.188	
Indvendig vedligeholdelse §22.....	5.663	0	6.850	
Varmeanlæg.....	33.396	0	47.533	
Ventilationsanlæg.....	163.874	0	18.648	
Maler.....	2.497	0	50.846	
Glarmester.....	20.764	0	13.476	
Snedker & tømrer.....	302.331	0	164.460	
Elinstallationer.....	85.613	0	158.883	
VVS.....	125.820	0	51.092	
Service - Diverse.....	17.054	0	12.496	
Service - Falck.....	10.483	0	12.700	
Nøgler og kort.....	59.636	0	19.685	
Indbrudsalarmanlæg.....	1.309	0	6.544	
Inventar diverse.....	2.484	0	30.813	
Diverse vedl. til budgettering.....	0	2.327.950	0	
	<b>1.773.528</b>	<b>2.327.950</b>	<b>1.355.382</b>	
<b>Vedligeholdelse, genopretning og reovering</b>				<b>8</b>
Vinduesprojekt, vedligeholdelsesandel.....	535.811	0	0	
Strømpføring, faldstammer blok A.....	2.659.693	0	0	
Igangværende kloakprojekt, 100% vedligeholdelse.....	4.234.725	0	0	
	<b>7.430.229</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	

## NOTER

	<i>Er ikke underlagt revision</i>			
	Regnskab 2025 kr.	Budget 2025 kr.	Regnskab 2024 kr.	Note
<b>Administrationsomkostninger</b>				<b>9</b>
Administration.....	260.279	257.500	249.750	
Anden administration.....	1.000	0	1.000	
Bestyrelsesudgifter.....	0	0	85	
Varmeregnskabshonorar.....	57.653	58.300	53.383	
Revision, regnskabsassistance, deltagelse i møder.....	37.363	48.000	49.994	
Advokat.....	19.625	50.000	102.154	
Valuarvurdering.....	25.000	0	34.375	
Rådgiverhonorar.....	0	35.000	268.974	
Rådgiverhonorar - vedligeholdelsesplan.....	0	150.000	135.469	
Kontingenter.....	17.325	0	16.638	
Målerpasning og varmeregnskab.....	19.001	55.000	8.488	
Repræsentation.....	17.329	15.000	13.861	
Faglitteratur, aviser og blade.....	22.447	41.000	28.258	
Bestyrelsesgodtgørelse.....	12.928	23.700	31.400	
Generalforsamling og møder.....	33.281	15.000	12.369	
Beboer arrangementer.....	7.572	0	63.033	
Kontorartikler mv.....	49.953	55.000	67.207	
Telefon og porto.....	22.792	44.000	37.928	
Fællesarbejde, forplejning.....	10.903	15.000	1.928	
Gebyrer, PBS, bank mv.....	18.570	19.000	18.327	
Drift, IT og kontormaskiner.....	231.592	0	7.839	
	<b>864.613</b>	<b>881.500</b>	<b>1.202.460</b>	
<b>Driftomkostninger, vaskeri</b>				<b>10</b>
Vaskeri PayPerWash, forbrug.....	17.301	0	0	
PayPerWash - leasing.....	58.681	0	31.960	
Vedligeholdelse.....	0	0	6.642	
	<b>75.982</b>	<b>0</b>	<b>38.602</b>	
<b>Andre finansielle indtægter</b>				<b>11</b>
Renteindtægter bank.....	15.144	0	29.126	
Kursregulering værdipapirer.....	36.250	0	2.600	
Udbytte.....	2.040	0	661	
	<b>53.434</b>	<b>0</b>	<b>32.387</b>	
<b>Andre finansielle omkostninger</b>				<b>12</b>
Prioritetsrenter.....	668.644	668.600	685.891	
	<b>668.644</b>	<b>668.600</b>	<b>685.891</b>	

## NOTER

			Note
<b>Materielle anlægsaktiver</b>			<b>13</b>
	Grunde og bygninger	Havetraktor	
Kostpris 1. januar 2025.....	65.486.597	376.629	
<b>Kostpris 31. december 2025.....</b>	<b>65.486.597</b>	<b>376.629</b>	
Opskrivninger 1. januar 2025.....	85.113.403	0	
Årets opskrivninger .....	11.416.155	0	
<b>Opskrivninger 31. december 2025.....</b>	<b>96.529.558</b>	<b>0</b>	
Af- og nedskrivninger 1. januar 2025.....	0	319.029	
Årets afskrivninger .....	0	6.400	
<b>Af- og nedskrivninger 31. december 2025.....</b>	<b>0</b>	<b>325.429</b>	
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2025.....</b>	<b>162.016.155</b>	<b>51.200</b>	
Ejendommen er værdiansat til dagsværdi pr. 31. december 2025 kr. 162.700.000 i henhold til vurdering af 24. februar 2026 foretaget af ejendomsmægler og valuar John Lindgreen (statsautoriseret ejendomsmægler MDE).			
Der er i årets løb foretaget forbedringsarbejder udskiftning af vinduer og gennemført isoleringsarbejde samt iganggående kloakprojekt. Disse indgår i den samlede regnskabsmæssige værdi af grunde og bygninger.			
Valuaren oplyser, at vurderingsrapportens beregninger er baseret på en 10-årig DCF-beregning med et afkast på 4,00 %. Afkastprocenten svarer til det forrentningskrav, en køber ville stille til ejendommens afkast.			
	Køkken- og driftsmidler	Vinduesprojekt og isolering, forbedringsandel	
Tilgang.....	900.366	683.845	
<b>Kostpris 31. december 2025.....</b>	<b>900.366</b>	<b>683.845</b>	
Årets afskrivninger .....	3.870	0	
<b>Af- og nedskrivninger 31. december 2025.....</b>	<b>3.870</b>	<b>0</b>	
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2025.....</b>	<b>896.496</b>	<b>683.845</b>	

Hvis ejendommen ikke var opskrevet til dagsværdi, ville den regnskabsmæssige værdi i balancen have udgjort 65.486.597 kr.

## NOTER

	2025 kr.	2024 kr.	Note		
<b>Andre tilgodehavender</b>					
Indestående, Grundejernes investeringsfond.....	139.400	90.533	<b>14</b>		
Individuelle forbedringer.....	7.400	7.400			
Tilgodehavende, forsikringsager.....	91.914	53.078			
	<b>238.714</b>	<b>151.011</b>			
<b>Likvide beholdninger</b>					
Jyske Bank, 5033 115207-9 (kassekredit maks. 3.000 tkr.).....	4.442.008	3.317.546	<b>15</b>		
Reception (Jyske Bank, 7312-0001003146).....	3.506	4.513			
Aftalekonto 5142-1046148.....	0	3.500.000			
	<b>4.445.514</b>	<b>6.822.059</b>			
<b>Indvendig vedligeholdelse for lejere</b>					
Saldo primo.....	149.399	142.549	<b>16</b>		
Hensat i året.....	5.663	6.850			
Indtægtsført ved salg af lejligheder.....	-46.533	0			
	<b>108.529</b>	<b>149.399</b>			
<b>Prioritetsgæld</b>					
	Restgæld primo	Afdrag i året	Renter og bidrag	Restgæld ultimo	Kursværdi ultimo
Jyske Realkredit kr. 21.295.000.....	21.295.000	0	202.303	21.295.000	14.618.166
Jyske Realkredit kr. 47.580.000.....	40.339.630	1.478.104	466.341	38.861.526	28.920.539
	<b>61.634.630</b>	<b>1.478.104</b>	<b>668.644</b>	<b>60.156.526</b>	<b>43.538.705</b>
				<b>2025 kr.</b>	<b>2024 kr.</b>
Specifikation af prioritetsgæld i balancen:					
Kort del af gæld (under 1 år).....			1.488.807	1.478.104	
Lang del af gæld (mere end 1 år).....			58.667.719	60.156.526	
			<b>60.156.526</b>	<b>61.634.630</b>	

**Informationer om indregnede lån**

Lånet fra Jyske realkredit med en hovedstol på 21.295.000 kr. er et obligationslån med en fast rente på 0,50 % og en restløbetid på 24 år. Lånet har afdragsfrihed indtil 2029.

Lånet fra Jyske realkredit med en hovedstol på 47.580.000 kr. er et kontant lån med en rente på 0,7221 % og en restløbetid på 24 år.

## NOTER

	2025 kr.	2024 kr.	Note
<b>Gæld til pengeinstitutter</b>			<b>18</b>
Bygge kredit (max. 11 mio. kr.).....	3.107.884	0	
	<b>3.107.884</b>	<b>0</b>	
<b>Anden gæld</b>			<b>19</b>
A-skat og AM-bidrag.....	26.466	26.112	
Skyldig pension.....	50.832	50.876	
ATP og sociale udgifter.....	5.125	1.660	
Feriepengeforpligtelse.....	18.955	33.770	
Afsat bestyrelseshonorar.....	0	23.700	
Afsat revision.....	36.100	33.500	
Skyldig vand.....	144.547	0	
Skyldig kloakprojekt.....	2.486.453	0	
Skyldig renovation.....	330.249	102.445	
Skyldig REBO.....	986.516	0	
	<b>4.085.243</b>	<b>272.063</b>	
<b>Varmeregnskab</b>			<b>20</b>
Indbetalt aconto varme.....	2.383.393	2.530.827	
Afholdte varmeudgifter.....	-1.018.910	-951.447	
	<b>1.364.483</b>	<b>1.579.380</b>	
<b>Eventualposter mv.</b>			<b>21</b>
<b>Eventualforpligtelser</b>			
Andelsboligforeninger skal beskattes efter ejendomsavancebeskatningsloven, når der sker overgang af foreningens sidste lejemål fra erhvervsmæssig anvendelse (udlejet lejlighed) til skattefri anvendelse (andelslejlighed). Skattepligten omfatter den del af ejendomsavancen, som forholdsmæssigt kan henføres til de udlejede lejligheder, der er solgt i perioden fra foreningens stiftelse til udgangen af det indkomstår, hvori det sidste lejemål skifter status. Dette kan således udgøre et væsentligt skattetilsvær, som ikke fremgår af årsregnskabets balance og derved ikke er indregnet i beregningen af andelenes værdi, idet foreningen som følge af en vedtægtsbestemmelse ikke kan afhænde den sidste ledige lejelejlighed.			
<b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>			<b>22</b>
Der er i ejendommen tinglyst et ejerpantebrev på nom. kr. 11.000.000 til sikkerhed for gæld til Jyske Bank.			
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 60.157 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2025 udgør 162.700 tkr.			

## NOTER

Note

## Nøgleoplysninger

23

## 1. GRUNDLÆGGENDE OPLYSNINGER OM ANDELSBOLIGFORENINGEN

	31-12-2025		31-12-2024	31-12-2023
	Antal BBR	Areal m <sup>2</sup>	BBR Areal m <sup>2</sup>	BBR Areal m <sup>2</sup>
B1	Andelsboliger	148	11.395	11.355
B2	Erhvervsandele	0	0	0
B3	Boliglejemål	3	175	215
B4	Erhvervslejemål	1	310	310
B5	Øvrige lejemål, kældre, garager mv.	0	1.164	1.164
B6	<b>I alt</b>	<b>152</b>	<b>13.044</b>	<b>13.044</b>

	Sæt kryds	Boligernes areal (BBR)	Boligernes areal (anden kilde)	Det oprindelige indskud	Andet
C1	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelsen af andelsværdien?			<input checked="" type="checkbox"/>	
C2	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelsen af boligafgiften?	<input checked="" type="checkbox"/>			
C3	Hvis andet, beskrives fordelingsnøglen her:				

D1	Foreningens stiftelsesår	1998
D2	Ejendommens opførelsesår	1962

	Ja	Nej
E1	Hæfter andelshaverne for mere end deres indskud?	
E2	Hvis ja, beskriv hvilken hæftelse der er i foreningen:	

	Sæt kryds	Anskaffelsesprisen	Valuarvurdering	Offentlig vurdering	Indekseret offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip ved beregning af andelsværdien		<input checked="" type="checkbox"/>		
F1b	Tidspunkt for værdiansættelse	31. december 2019			
	Sæt kryds	Ja	Nej		
F1a	Er vurderingen fastholdt fra før 1. juli 2020?	<input checked="" type="checkbox"/>			
		kr.	Gns. kr. pr. m <sup>2</sup>		
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	159.683.845	12.242		
F2b	- Heraf forbedringer, jf. andelsboliglovens § 5, stk. 4	683.845	52		
F2c	Hvis det ikke er muligt at oplyse værdien af eventuelle forbedringer, anføres årsagen her:				
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	15.536.595	1.191		
		%			
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	10			

## NOTER

Note

## Nøgleoplysninger (fortsat)

23

	Ja	Nej
G1 Har foreningen modtaget offentligt tilskud, som skal tilbagebetales ved foreningens opløsning?		<input checked="" type="checkbox"/>
G2 Er foreningens ejendom pålagt tilskudsbestemmelser, jf. lov om frigørelse for visse tilskudsbestemmelser mv. (lovbekendtgørelse nr. 978 af 19. oktober 2009)?		<input checked="" type="checkbox"/>
G3 Er der tinglyst en tilbagekøbsklausul (hjemfaldspligt) på foreningens ejendom?		<input checked="" type="checkbox"/>

## 2. ANDELSBOLIGFORENINGENS DRIFT, HERUNDER UDLEJNINGSVIRKSOMHED

	Gns. kr. pr. andels-m <sup>2</sup> pr. år
H1 Boligafgift	876
H2 Erhvervslejeindtægter	53
H3 Boliglejeindtægter	17

	2023 kr. pr. m <sup>2</sup>	2024 kr. pr. m <sup>2</sup>	2025 kr. pr. m <sup>2</sup>
J Årets resultat pr. andels-m <sup>2</sup> (sidste 3 år)	307	150	-519

	Gns. kr. pr. andels-m <sup>2</sup>
K1 Andelsværdi	8.446
K2 Gæld - omsætningsaktiver	5.724
K3 Teknisk andelsværdi	14.170

## 3. BYGGETEKNIK OG VEDLIGEHOLDELSE

	2023 kr. pr. m <sup>2</sup>	2024 kr. pr. m <sup>2</sup>	2025 kr. pr. m <sup>2</sup>
M1 Vedligeholdelse, løbende	80	104	136
M2 Vedligeholdelse, genopretning og renovering	0	0	570
M3 Vedligeholdelse i alt	80	104	706

## 4. FINANSIELLE FORHOLD

	2023 kr. pr. m <sup>2</sup>	2024 kr. pr. m <sup>2</sup>	2025 kr. pr. m <sup>2</sup>
R Årets afdrag pr. andels-m <sup>2</sup> (sidste 3 år)	128	129	130

## NOTER

### Note

#### Andelsværdiberegning

24

I henhold til andelsboligloven § 5, stk. 2 skal vi oplyse, at foreningens formue før andre reserver på grundlag af de bogførte værdier udgør kr. 82.634.955.

For at konstatere den samlede "handelsværdi" for andelene i henhold til andelsboligloven § 5, stk. 2 er det tilladt at opskrive ejendommen til en af følgende værdier:

1. Anskaffelsesprisen (jf. note 13).....	66.170.442
2. Handelsværdi som udlejningsejendom.....	159.000.000
3. Offentlig ejendomsvurdering.....	73.950.000
4. Indekseret offentlig ejendomsvurdering.....	92.324.542

Ejendommen blev den 11. februar 2020 vurderet af ejendomsmægler og valuar John Lindgreen (statsautoriseret ejendomsmægler MDE) til en kontant handelspris på kr. 159.000.000 pr. 31. december 2019.

Vurderingen er således indhentet før 1. juli 2020, og var gyldig den 1. juli 2020, hvorfor valuarvurderingen kan bruges ved værdiansættelse af ejendommen i henhold til ABL § 5, stk. 3.

Bestyrelsen indstiller til generalforsamlingens godkendelse, at andelskronen fortsat fastsættes på baggrund af denne fastholdte vurdering.

Foreningens formue til brug for salg af andele opgjort efter handelsværdi som udlejningsejendom kan opgøres således:

Bogført egenkapital før andre reserver 31. december 2025.....		82.634.955
Handelsværdi som udlejningsejendom.....	159.000.000	
Vinduesprojekt og isolering, forbedering.....	683.845	
- Bogført værdi af ejendom.....	<u>162.700.000</u>	-3.016.155
Bogført værdi prioritetsgæld.....	60.156.526	
- Kursværdi prioritetsgæld.....	<u>43.538.705</u>	16.617.821
Foreningens formue pr. 31. december 2025.....		<b>96.236.621</b>

Hver andelshaver kan herefter i henhold til vedtægterne opgøre sin andel af foreningens formue (andelskronen) ved at indsætte det oprindelige indskud ifølge andelsbeviset i følgende brøk:

$$\frac{96.236.621}{2.206.440} \times \text{andelsindskud}$$

Bestyrelsen indstiller, af hensyn til fremtidige vedligeholdelsesarbejder, den foretagne opskrivning af ejendommen samt kursudviklingen på prioritetsgælden, at andelskronen sættes til 43,6162, svarende til 8.445,51 pr. m<sup>2</sup>.

## NOTER

## Note

**Andelsværdiberegning (fortsat)**

24

Fordelingen af andelsværdien på typer af andele:

	Antal andele	Indskud (kr.)	Indskud i alt (kr.)	Andelsværdi pr. andelstype (kr.)	Andelsværdi inkl. indskud (kr.)
Lejlighed på 119,4 m <sup>2</sup> ..	6	23.880	143.280	1.041.556	6.249.335
Lejlighed på 118,0 m <sup>2</sup> ..	6	23.600	141.600	1.029.343	6.176.060
Lejlighed på 113,8 m <sup>2</sup> ..	1	22.760	22.760	992.706	992.706
Lejlighed på 113,2 m <sup>2</sup> ..	1	22.640	22.640	987.472	987.472
Lejlighed på 113,1 m <sup>2</sup> ..	12	22.620	271.440	986.599	11.839.193
Lejlighed på 98,6 m <sup>2</sup> ...	2	19.720	39.440	860.112	1.720.225
Lejlighed på 95,3 m <sup>2</sup> ...	1	19.060	19.060	831.326	831.326
Lejlighed på 80,4 m <sup>2</sup> ...	1	16.080	16.080	701.349	701.349
Lejlighed på 80,3 m <sup>2</sup> ...	4	16.060	64.240	700.477	2.801.907
Lejlighed på 79,0 m <sup>2</sup> ...	44	15.800	695.200	689.137	30.322.011
Lejlighed på 78,6 m <sup>2</sup> ...	-	-	-	-	-
Lejlighed på 78,0 m <sup>2</sup> ...	1	15.600	15.600	680.413	680.413
Lejlighed på 76,5 m <sup>2</sup> ...	9	15.300	137.700	667.329	6.005.957
Lejlighed på 76,3 m <sup>2</sup> ...	1	15.260	15.260	665.584	665.584
Lejlighed på 76,0 m <sup>2</sup> ...	1	15.200	15.200	662.967	662.967
Lejlighed på 59,5 m <sup>2</sup> ...	2	11.900	23.800	519.033	1.038.067
Lejlighed på 56,9 m <sup>2</sup> ...	16	11.380	182.080	496.353	7.941.645
Lejlighed på 56,6 m <sup>2</sup> ...	16	11.320	181.120	493.736	7.899.774
Lejlighed på 55,2 m <sup>2</sup> ...	2	11.040	22.080	481.523	963.047
Lejlighed på 53,0 m <sup>2</sup> ...	1	10.600	10.600	462.332	462.332
Lejlighed på 43,0 m <sup>2</sup> ...	1	8.600	8.600	375.100	375.100
Lejlighed på 40,2 m <sup>2</sup> ...	17	8.040	136.680	350.675	5.961.468
Lejlighed på 37,5 m <sup>2</sup> ...	1	7.500	7.500	327.122	327.122
Lejlighed på 36,2 m <sup>2</sup> ...	2	7.240	14.480	315.782	631.563
	<b>148</b>		<b>2.206.440</b>		<b>96.236.621</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.”

## Ken Torpe Christoffersen

### Administrator

Serienummer: ecb590cc-3cb9-48a6-b8ca-d7987d098cab

IP: 87.60.xxx.xxx

2026-04-01 14:18:35 UTC



## Lars Christensen

### Bestyrelsesmedlem

Serienummer: fff167d3-3763-48e3-ba84-8b57311db551

IP: 104.28.xxx.xxx

2026-04-01 14:54:00 UTC



## Verner Jensen

### Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 4752c5b8-41ba-4159-8875-712b5633a4b7

IP: 188.177.xxx.xxx

2026-04-01 17:40:32 UTC



## Lene Bille-Grønning

### Bestyrelsesmedlem

Serienummer: e067111f-3698-4ef8-a4d6-ece3fea8d7e4

IP: 80.208.xxx.xxx

2026-04-02 11:31:15 UTC



## John Brødbæk Christensen

### Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 874f5331-0092-458f-adae-ab9ed8621c7b

IP: 87.60.xxx.xxx

2026-04-03 08:36:56 UTC



## Søren Benn

### Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 2c7680d1-2208-4512-8719-539119393ad7

IP: 62.107.xxx.xxx

2026-04-06 10:23:47 UTC



Penneo dokumentnøgle: 60W35-UNNG2-BH3CE-QJQBU-GGVZK-UG7TB

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. De underskrevne data er valideret vha. den matematiske hashværdi af det originale dokument. Alle kryptografiske beviser er indlejret i denne PDF for validering i fremtiden.

Dette dokument er forseglet med et kvalificeret elektronisk segl. 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.

# 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.”

## Anne Marie Aagaard

### Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 86d901a3-c69c-4999-90fe-6ec835de4f3e

IP: 188.177.xxx.xxx

2026-04-10 10:21:38 UTC



## Jesper Norlander Buch

**BDO Statsautoriseret Revisionspartnerselskab CVR: 45719375**

### Statsautoriseret revisor

Serienummer: ad8670dc-32ac-4bac-a172-69db093cf37a

IP: 152.115.xxx.xxx

2026-04-10 10:24:46 UTC



Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. De underskrevne data er valideret vha. den matematiske hashværdi af det originale dokument. Alle kryptografiske beviser er indlejret i denne PDF for validering i fremtiden.

Dette dokument er forseglet med et kvalificeret elektronisk segl. 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 underskriveres digitale underskrifter er vedhæftet dokumentet.

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