RevisorHuset HINNERUP
- TAL ER EN TILLIDSSAG

Andelsboligforeningen Fasanlunden
Fasanlunden 1 - 51
8382 Hinnerup

CVR-nummer: 32 61 31 52

ÅRSRAPPORT
1. januar 2025 - 31. december 2025

Godkendt på andelsboligforeningens ordinære generalforsamling, den 28. april 2026

dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

Påtegninger

Ledelsespåtegning 3

Den uafhængige revisors revisionspåtegning 4

Ledelsesberetning mv.

Foreningsoplysninger 7

Ledelsesberetning 8

Årsregnskab 1. januar - 31. december 2025

Anvendt regnskabspraksis 9

Resultatopgørelse 13

Balance, aktiver 14

Balance, passiver 15

Noter 16

Nøgleoplysninger for Andelsboligforeningen Fasanlunden 21

LEDELSESPÅTEGNING

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar til 31. december 2025 for Andelsboligforeningen Fasanlunden.

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

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

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hinnerup, den 28. april 2026

Bestyrelse

Hans Ove Kræmer Kristensen
Formand

Kurt Breum

Lilli Tønnesen

Susanne Vestergaard

Ulla Johansen

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til medlemmerne i Andelsboligforeningen Fasanlunden.

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Fasanlunden for perioden 1. januar - 31. december 2025, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance 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. december 2025 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2025 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 revisorers 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

regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

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

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.

- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af 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 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.

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.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

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.

Hinnerup, den 28. april 2026

Revisorhuset Hinnerup
registreret revisionsanpartsselskab
CVR-nr.: 35679154

Bjarne Hansen
registreret revisor
mne34464

FORENINGSOPLYSNINGER

Foreningen	Andelsboligforeningen Fasanlunden Fasanlunden 1 - 51 8382 Hinnerup	
	CVR-nr:	32 61 31 52
	Stiftet:	21. august 2003
	Kommune:	Favrskov
	Regnskabsår:	1. januar - 31. december
Bestyrelse	Hans Ove Kræmer Kristensen, formand Kurt Breum Lilli Tønnesen Susanne Vestergaard Ulla Johansen	
Revisor	Revisorhuset Hinnerup registreret revisionsanpartsselskab Bogøvej 15 8382 Hinnerup	

Foreningens væsentligste aktivitet
Foreningens væsentligste aktivitet har i lighed med tidligere år bestået af drift af Andelsboligforeningen Andelsboligforeningen Fasanlunden.

Betydningsfulde hændelser indtruffet efter statusdag
Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke foreningens finansielle stilling.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

GENERELT

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Fasanlunden 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

Årsregnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med at de indtjenes. 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.

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.

Omkostninger

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

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

Finansielle omkostninger består af regnskabsperiodens renteomkostninger og bidrag vedrørende prioritetsgæld, amortiserede kurstab og låneomkostninger fra optagelse af lån (prioritetsgæld), indeksregulering af restgælden vedrørende indekslån samt renter af bankgæld. Herudover indregnes betalinger på indgået rentesikringsaftale (renteswap).

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.

Periodeafgrænsningsposter
Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvide beholdninger
Likvide beholdninger består af indestående i bank.

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). Endvidere indeholder posten tillægsværdi ved nyudstedelse af andele, ændringer i basisværdien af finansielle sikringsinstrumenter (renteswap) og kursregulering af prioritetsgæld. I posten fragår beløb, der er overført til andre reserver, herunder reserverede beløb til imødegåelse af værdiforringelse af foreningens ejendom mv. 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 imødegåelse af værdiforringelse mv. Reserve for Grundejernes Investeringsfond er en bunden reserve, som kun kan anvendes i henhold til reglerne for Grundejernes Investeringsfond.

Prioritetsgæld
Prioritetsgæld indregnes ved lånoptagelsen til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder værdiansættes prioritetsgælden til amortiseret kostpris, svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente. Forskellen mellem det modtagne provenu og prioritetsgældens nominelle værdi ved lånoptagelsen, indregnes dermed i resultatopgørelsen over lånets løbetid.

For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld, der opgøres som det modtagne provenu ved låneoptagelsen, reduceret med afdrag og korrigeret for en over afdragstiden foretagen amortisering af lånets kurstab og låneomkostninger på optagelsestidspunktet.

Renteswap
Den indgåede aftale om rentesikring (renteswap) værdiansættes til renteswapaftalens basisværdi på balancedagen. Årets regulering af basisværdien på renteswappen indregnes direkte på egenkapitalen.

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

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 § X, 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 årsregnskabets balance. Justeringen skyldes, at andelsværdien skal opgøres efter reglerne i andelsboligloven og foreningens vedtægter, mens årsregnskabets 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 årsregnskabets balance omfatter reserve til vedligeholdelse af foreningens ejendom, reserve til imødegåelse af værdiforringelse af ejendommen, samt reserve for Grundejernes Investeringsfond. I henhold til vedtægternes § XX indgår disse reserver ikke i beregningen af andelsværdien.

Aftalen om rentesikring (renteswap) værdiansættes til basisværdi i årsregnskabets balance. Denne værdi indgår også i beregningen af andelsværdien.

RESULTATOPGØRELSE
1. JANUAR - 31. DECEMBER 2025

		2025	2025 Budget ej revideret	2024
	Indtægter, andelshavere	2.657.468	2.611.200	2.824.682
	Øvrige indtægter	6.000	0	15.000
	Indtægter i alt	**2.663.468**	**2.611.200**	**2.839.682**
1	Ejendomsskat og forsikringer	-193.318	-195.000	-179.374
2	Forbrugsafgifter	-242.626	0	-342.704
3	Vedligeholdelse, løbende	-221.757	-200.000	-215.061
4	Salgsomkostninger	-1.060	0	-2.049
5	Administrationsomkostninger	-61.474	-60.000	-38.268
6	Øvrige foreningsomkostninger	-34.167	0	-26.993
	Afskrivninger m.v.	-19.284	0	-8.582
	Omkostninger i alt	**-773.686**	**-455.000**	**-813.031**
	Resultat før finansielle poster	**1.889.782**	**2.156.200**	**2.026.651**
7	Finansielle indtægter	0	0	4.772
8	Finansieringsomkostninger	-4.686.796	-1.920.000	-2.038.959
	Finansiering i alt	**-4.686.796**	**-1.920.000**	**-2.034.187**
	Årets resultat	**-2.797.014**	**236.200**	**-7.536**
	Forslag til resultatdisponering:			
	Overført til "Overført resultat m.v.":			
	Betalte prioritetsafdrag	70.117	0	0
	Overført restandel af årets resultat	-2.867.131	0	-7.536
	Resultatdisponering i alt	**-2.797.014**	**0**	**-7.536**

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2025

AKTIVER

		2025	2024
	Grunde og bygninger	58.427.189	58.427.189
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	124.972	144.256
	Materielle anlægsaktiver i alt	**58.552.161**	**58.571.445**
	Anlægsaktiver	**58.552.161**	**58.571.445**
	Periodeafgrænsningsposter	45.035	50.788
	Tilgodehavender i alt	**45.035**	**50.788**
9	**Likvide beholdninger**	**1.152.950**	**985.910**
	Omsætningsaktiver	**1.197.985**	**1.036.698**
	AKTIVER	**59.750.146**	**59.608.143**

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2025
PASSIVER

		2025	2024
	Andelsindskud	9.690.000	9.690.000
	Overført resultat m.v.	3.954.867	6.751.881
		13.644.867	**16.441.881**
	Renteswap	0	-1.658.126
	Reserveret til vedligeholdelse af ejendom	5.208.758	5.208.758
	Andre reserver i alt	**5.208.758**	**3.550.632**
10	**Egenkapital**	**18.853.625**	**19.992.513**
11	Prioritetsgæld	40.821.883	39.592.126
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	**40.821.883**	**39.592.126**
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	12.800	0
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	61.838	23.504
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	**74.638**	**23.504**
	Gældsforpligtelser	**40.896.521**	**39.615.630**
	PASSIVER	**59.750.146**	**59.608.143**

12 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.
13 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser
14 Beregning af andelsværdi
15 Fastfrysning af ejendomsværdien

NOTER

		2025	2025 Budget ej revideret	2024
1	**Ejendomsskat og forsikringer**			
	Ejendomsskat	152.007	150.000	140.085
	Forsikringer	41.311	45.000	39.289
		193.318	**195.000**	**179.374**
2	**Forbrugsafgifter**			
	Renovation	123.349	0	120.126
	Vand	467	0	42.785
	Vandafgift	90.350	0	79.023
	Antenne	28.460	0	100.770
		242.626	**0**	**342.704**
3	**Vedligeholdelse, løbende**			
	Håndværkere	70.513	0	2.782
	Fællesarealer	92.498	200.000	91.837
	Fælleshus	398	0	0
	Snerydning, grus og saltning	12.550	0	12.269
	Installationer	45.798	0	108.173
		221.757	**200.000**	**215.061**
4	**Salgsomkostninger**			
	Gaver og repræsentation	1.060	0	2.049
		1.060	**0**	**2.049**
5	**Administrationsomkostninger**			
	Kontorartikler	2.077	60.000	1.704
	Edb omkostninger	4.912	0	4.079
	Småanskaffelser	7.640	0	0
	Porto og gebyrer	8.045	0	10.519
	Revisor	34.644	0	21.966
	Konsulentbistand	4.156	0	0
		61.474	**60.000**	**38.268**

NOTER

		2025	2025 Budget ej revideret	2024
6	**Øvrige foreningsomkostninger**			
	Godtgørelse til bestyrelse	13.500	0	11.850
	Generalforsamling	3.349	0	2.041
	Mødeudgifter	520	0	0
	Beboeraktiviteter	5.782	0	3.006
	Forsikringer	2.503	0	2.073
	Kontingenter	8.513	0	8.023
		34.167	**0**	**26.993**
7	**Finansielle indtægter**			
	Renteindtægt, bank	0	0	4.772
		0	**0**	**4.772**
8	**Finansieringsomkostninger**			
	Låneomkostninger	1.266.015	0	0
	Renteudgift, prioritetsgæld	1.818.980	1.920.000	1.813.839
	Betaling vedrørende renteswap	1.601.801	0	225.120
		4.686.796	**1.920.000**	**2.038.959**

		2025	2024
9	**Likvide beholdninger**		
	Nykredit Bank	0	985.910
	Danske bank	152.950	0
	Danske Bank opsparing	1.000.000	0
		1.152.950	**985.910**

		2025	2024
10	**Egenkapital**		
	Andelsindskud		
	Andelskapital, primo	9.690.000	9.690.000
		9.690.000	**9.690.000**
	Overført resultat m.v.		
	Overført resultat tidligere år	6.751.881	498.174
	Opskrivning bygninger	0	6.261.243
	Periodens resultat efter skat	-2.867.131	-7.536
	Betalte prioritetsafdrag	70.117	0
		3.954.867	**6.751.881**
	Egenkapital før andre reserver	**13.644.867**	**16.441.881**
	Renteswap		
	Saldo, primo	-1.658.126	-1.943.692
	Årets afgang	1.658.126	285.566
		0	**-1.658.126**
	Reserveret til vedligeholdelse af ejendom		
	Saldo, primo	5.208.758	208.758
	Årets tilgang	0	5.000.000
		5.208.758	**5.208.758**
		18.853.625	**19.992.513**

11	**Prioritetsgæld**		
	Nykredit Obligationslån 37.934.000	0	37.934.000
	RKD H: 4.476.000	4.405.883	0
	RKD H: 12.139.000	12.139.000	0
	RKD H: 24.277.000	24.277.000	0
	Renteswap	0	1.658.126
		40.821.883	**39.592.126**

		2025	2024

12 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.

Andelsboligforeningens medlemmer hæfter alene for andelsboligforeningens forpligtelser med deres indskud.

Hæftelsesforholdene er ligeledes oplyst i note 16, Nøgleoplysninger, Feltnr. E1 og E2.

Der er ikke stillet garanti for andelshaverne.

13 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter 40.822 t.kr. er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi 31. december 2025 udgør 58.427 t.kr.

	2025	2024

14 Beregning af andelsværdi

Bestyrelsen foreslår følgende værdiansættelse i henhold til andelsboligforeningslovens §5 stk. 2, litra d, (nettoprisindeks), samt vedtægternes §14:

Andelsboligforeningens egenkapital	18.853.625
Ejendommens regnskabsmæssige værdi	-58.427.189
Ejendommens værdi efter nettoprisindeks	60.545.516
Hensættelse til vedligehold	-5.208.758
Renteswap, dagsværdi	0
Prioritetsgæld, restværdi	40.821.883
Prioritetsgæld, kursværdi	-40.339.801
	16.245.276

Ejendommen er indregnet til den offentlige vurdering med regulering efter nettoprisindekset pr. 31. december 2024.

Fordelingstal er indskudt andelskrone	9.690.000
Værdi pr. fordelingstal	**1,676**
Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning (vedtaget på generalforsamling d. 22.04.2025)	1,772
Andelsbevis nom. kr. 285.000	**477.802**
Andelsbevis 2024	490.991

Bestyrelsen indstiller ovennævnte max. værdier til godkendelse på førstkommende ordinære generalforsamling.

15 Fastfrysning af ejendomsværdien

Andelsboliglovens § 5, stk. 3 giver andelsboligforeningen mulighed for at fastfryse ejendommens værdi til brug for beregning af andelsværdien på baggrund af enten:

- Seneste valuarvurdering foretaget før den 1. juli 2020
- Seneste offentlige vurdering foretaget før den 1. juli 2020

Andelsboligforeningen har valgt at anvende seneste offentlige ejendomsvurdering før 1. juli 2020 til at fastfryse ejendommens værdi til brug for beregning af andelsværdien.

NOTER

Oplysninger i skemaet er udfyldt pr.		31-12-2025
1	**Grundlæggende oplysninger om andelsboligforeningen**	
Oplysningerne i afsnit 1-3 samt P og R i afsnit 4 er udfyldt pr.		31-12-2025
Låneoplysninger i afsnit 4 (undtagen P og R) er opgjort pr.		31-12-2025
Seneste regnskabsperiode		1. januar 2025 - 31. december 2025

B		Antal	BBR Areal m²
B1	Andelsboliger	34	3.400
B2	Erhvervsandele		
B3	Boliglejemål		
B4	Erhvervslejemål		
B5	Øvrige lejemål, kældre, garager mv.		
B6	I alt	34	3.400

C	Sæt kryds	Boligernes areal (BBR)	Boligernes areal (anden kilde)	Det oprindelige indskud	Andet
C1	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af andelsværdien?			X	
C2	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af boligafgiften?			X	
C3	Hvis andet, beskrives fordelingsnøglen her:				

D		
D1	Foreningen stiftelsesår	2003
D2	Ejendommens opførelsesår	2003

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

NOTER

1	**Grundlæggende oplysninger om andelsboligforeningen**			
F	Sæt kryds	Anskaffelses-prisen	Valuar-vurdering	Offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien			X

	Sæt Kryds		Ja	Nej
F1a	Er vurderingen fastholdt fra før 1. juli 2020?		X	

		Kr.	Gennemsnit kr.pr.m²
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	60.545.516	17.808
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	5.208.758	1.532
	Forklaring på udregning:		(F3*100)/F2 %
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi		8,6%
G		Ja	Nej
G1	Har foreningen modtaget offentligt tilskud, som skal tilbagebetales ved foreningsopløsning?		X
G2	Er foreningens ejendom pålagt tilskudsbestemmelser, jf. lov om frigørelse for visse tilskudsbestemmelser m.v. (lovbekendtgørelse nr. 978 af 19. oktober 2009)?		X
G3	Er der tinglyst en tilbagekøbsklausul (hjemfaldspligt) på foreningens ejendom?		X

2	**Andelsboligforeningens drift, herunder udlejningsvirksomhed**	
H		Gennemsnit kr. pr. andels-m² pr. år
H1	Boligafgift	782
H2	Erhvervslejeindtægter	0
H3	Boliglejeindtægter	0

J		Forrige år	Sidste år	I år
J1	Årets overskud (før afdrag), gennemsnit kr. pr. andels-m² (sidste 3 år)	23	-44	-823

K		Gennemsnit kr. pr. andels-m²
K1	Andelsværdi	4.778
K2	Gæld - omsætningsaktiver	11.676
K3	Teknisk andelsværdi	16.454

3	**Byggeteknik og vedligeholdelse**			
M		Forrige år	Sidste år	I år
M1	Vedligeholdelse, løbende (gennemsnit kr.pr.m^2)	46	108	65
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering (gennemsnit kr.pr.m^2)	0	0	0
M3	Vedligehold, i alt (kr.pr..m^2)	46	108	65
4	**Finansielle forhold**			
P				%
P1	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)			30
R		Forrige år	Sidste år	I år
R1	Årets afdrag pr. andels-m^2 (sidste 3 år)	0	0	21