

**Andelsboligforeningen Rørsangervej
Rørsangervej 14
8382 Hinnerup**

CVR-nummer: 29 50 39 82

**ÅRSRAPPORT
1. januar 2025 - 31. december 2025**

Godkendt på andelsboligforeningens ordinære generalforsamling, den 14. april 2026



dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

Påtegninger	
Ledespåtegning.....	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
Ledelsesberetning mv.	
Foreningsoplysninger	7
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2025	
Anvendt regnskabspraksis.....	8
Resultatopgørelse	11
Balance, aktiver	12
Balance, passiver	13
Noter	14
Nøgleoplysninger for Andelsboligforeningen Rørsangervej	18

LEDELSESPÅTEGNING

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

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 14. april 2026

Bestyrelse



Anja Løfkvist
Formand



Sanne Trampedach
Bestyrelsesmedlem



Lone Sonne
Bestyrelsesmedlem



Heidi Lund Dalsgaard
Bestyrelsesmedlem



Michael Møller Sørensen
Bestyrelsesmedlem

Til medlemmerne i Andelsboligforeningen Rørsangervej.

Revisionspåtegning på årsregnskabet

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Rørsangervej 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 revisionshandlingerne 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 revisionshandlingerne, 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.

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 14. april 2026

Revisorhuset Hinnerup

registreret revisionsanpartsselskab

CVR-nr.: 35679154



Bjarne Hansen

registreret revisor

mne34464

FORENINGSOPLYSNINGER

Foreningen Andelsboligforeningen Rørsangervej
Rørsangervej 14
8382 Hinnerup

CVR-nr: 29 50 39 82
Kommune: Favrskov

Bestyrelse Anja Løfkvist, formand
Sanne Trampedach
Lone Sonne
Heidi Lund Dalsgaard
Michael Møller Sørensen

Revisor Revisorhuset Hinnerup
registreret revisionsanpartsselskab
Bogøvej 15
8382 Hinnerup

GENERELT

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Rørsangervej 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.

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 fra andelshavere og lejeindtægt 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 indtægter består af renter af bankindeståender samt kursregulering af værdipapirer.

Finansielle omkostninger består af renteomkostninger og bidrag vedrørende prioritetsgæld, låneomkostninger og kurstab ved optagelse/indfrielse/omlægning af lån (prioritetsgæld), indeksregulering af restgælden vedrørende indekslån, renter af bankgæld og kreditter, negative renter af bankindestående samt betalinger på en rentesikringsaftale (renteswap).

Finansielle omkostninger består af regnskabsperiodens renteomkostninger og bidrag vedrørende prioritetsgæld, amortiserede kurstab og låneomkostninger fra optagelse af lån (prioritetsgæld) samt renter af bankgæld.

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 kassebeholdning og 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.

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 lånoptagelsen, reduceret med afdrag og korrigeret for en over afdragstiden foretaget amortisering af lånets kurstab og låneomkostninger på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser

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

Nøgleoplysninger

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

Andelsværdi

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af notene. Vedtægterne bestemmer i § 15.2, at selvom der lovligt kan vedtages en højere andelsværdi, er det den på generalforsamlingen vedtagne andelsværdi, der er gældende.

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

"Andre reserver" i årsregnskabet balance omfatter reserve til vedligeholdelse af foreningens ejendom, reserve til 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 årsregnskabet balance. Denne værdi indgår også i beregningen af andelsværdien.

RESULTATOPGØRELSE
1. JANUAR - 31. DECEMBER 2025

	2025	2025 budget ej revideret	2024
Indtægter, andelshavere	781.968	781.968	759.984
Antennebidrag.....	37.920	37.920	37.800
1 Øvrige indtægter	8.250	5.250	8.450
Indtægter i alt	828.138	825.138	806.234
2 Ejendomsskat og forsikringer	-187.048	-184.557	-183.188
3 Forbrugsafgifter.....	-148.287	-146.920	-141.932
4 Vedligeholdelse, løbende	-87.313	-104.500	-230.289
5 Salgsomkostninger	-458	0	0
6 Administrationsomkostninger.....	-48.664	-44.500	-34.756
7 Øvrige foreningsomkostninger.....	-11.675	-12.700	-12.691
Omkostninger i alt	-483.445	-493.177	-602.856
Resultat før finansielle poster	344.693	331.961	203.378
8 Finansielle indtægter.....	919	0	0
9 Finansieringsomkostninger	-84.301	-84.301	-84.014
Finansiering i alt.....	-83.382	-84.301	-84.014
Årets resultat	261.311	247.660	119.364
Forslag til resultatdisponering:			
Årets hensættelse til vedligeholdelse af ejendommen	130.000	130.000	120.000
Overført til "Overført resultat m.v.":			
Betalte prioritetsafdrag	247.669	247.699	245.671
Overført restandel af årets resultat	-116.358	0	-246.307
Resultatdisponering i alt	261.311	377.699	119.364

AKTIVER

	2025	2024
10 Grunde og bygninger.....	16.079.156	16.079.156
Materielle anlægsaktiver i alt	16.079.156	16.079.156
Anlægsaktiver	16.079.156	16.079.156
Periodeafgrænsningsposter	11.488	10.759
Tilgodehavender i alt.....	11.488	10.759
11 Likvide beholdninger	301.953	289.041
Omsætningsaktiver	313.441	299.800
AKTIVER.....	16.392.597	16.378.956

PASSIVER

	2025	2024
Andelsindskud	3.206.000	3.206.000
Overført resultat m.v.....	5.979.317	5.848.006
	9.185.317	9.054.006
Andre reserver (jf. forslag til generalforsamlingsbeslutning) Reserveret til vedligeholdelse af ejendom.....	660.000	530.000
Andre reserver i alt.....	660.000	530.000
12 Egenkapital	9.845.317	9.584.006
13 Prioritetsgæld.....	6.531.881	6.779.550
Langfristede gældsforpligtelser i alt	6.531.881	6.779.550
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....	15.399	15.400
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	15.399	15.400
Gældsforpligtelser	6.547.280	6.794.950
PASSIVER.....	16.392.597	16.378.956
14 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.		
15 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
16 Andelshaverindskud		

NOTER

	2025	2025 budget ej revideret	2024
1 Øvrige indtægter			
Gebyr ved salg	2.000	0	2.000
Udlejning Fælleshus	5.150	5.000	5.050
Andre indtægter	1.100	250	1.400
	<u>8.250</u>	<u>5.250</u>	<u>8.450</u>
2 Ejendomsskat og forsikringer			
Ejendomsskat	143.016	142.557	143.074
Forsikringer.....	44.032	42.000	40.114
	<u>187.048</u>	<u>184.557</u>	<u>183.188</u>
3 Forbrugsafgifter			
Renovation	99.993	99.000	95.254
Fællesantenne.....	38.686	37.920	40.102
Forbrug fællesarealer og fælleshus.....	9.608	10.000	6.576
	<u>148.287</u>	<u>146.920</u>	<u>141.932</u>
4 Vedligeholdelse, løbende			
Snerydning, grus og saltning	0	12.500	0
Pasning af grønne og befæstede arealer	0	10.000	0
Diverse fællesarealer og vej	12.748	7.000	0
Bygning indvendig diverse.....	800	0	0
Afløbsinstallationer og sanitet	15.063	0	0
Vedligeholdelse	0	70.000	5.599
Murer.....	39.226	0	171.417
Varmeanlæg	5.598	0	0
Småanskaffelser	178	5.000	10.871
Tømrer og snedker	4.981	0	22.645
Blikkenslager	5.000	0	18.748
Maler	3.719	0	1.009
	<u>87.313</u>	<u>104.500</u>	<u>230.289</u>

NOTER

	2025	2025 budget ej revideret	2024
5 Salgsomkostninger			
Gaver og repræsentation	458	0	0
	<u>458</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
6 Administrationsomkostninger			
Kontorartikler	0	5.000	60
Internetforbindelse	3.708	11.000	3.588
Hjemmeside	3.540	0	4.720
Kontingenter.....	3.113	0	0
Mindre anskaffelser	5.208	0	0
Porto og gebyrer	6.946	6.500	6.196
Revisor	26.149	22.000	20.192
	<u>48.664</u>	<u>44.500</u>	<u>34.756</u>
7 Øvrige foreningsomkostninger			
Generalforsamling.....	1.200	1.500	0
Bestyrelsesudgift	6.260	6.200	6.510
Beboeraktiviteter	4.215	5.000	6.181
	<u>11.675</u>	<u>12.700</u>	<u>12.691</u>
8 Finansielle indtægter			
Renteindtægt, bank.....	919	0	0
	<u>919</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
9 Finansieringsomkostninger			
Renteudgift, bank.....	0	0	-3.394
Renteudgift, kreditorer	84.301	84.301	87.408
	<u>84.301</u>	<u>84.301</u>	<u>84.014</u>

NOTER

	2025	2024
10 Grunde og bygninger		
Kostpris, primo	16.079.156	16.079.156
	<u>16.079.156</u>	<u>16.079.156</u>
Kostpris i alt	16.079.156	16.079.156
	<u>16.079.156</u>	<u>16.079.156</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2025	<u>16.079.156</u>	<u>16.079.156</u>
11 Likvide beholdninger		
Kassebeholdning	707	7.658
Bankkonto - Foreningskonto	63.642	48.375
Bankkonto - Salgskonto.....	9.599	5.679
Bankkonto - Opsparingskonto.....	228.005	227.329
	<u>301.953</u>	<u>289.041</u>
12 Egenkapital		
Andelsindskud		
Andelskapital.....	3.206.000	3.206.000
	<u>3.206.000</u>	<u>3.206.000</u>
Overført resultat m.v.		
Overført resultat tidligere år	5.848.006	5.848.642
Betalte prioritetsafdrag.....	247.669	245.671
Rest årets resultat	-116.358	-246.307
	<u>5.979.317</u>	<u>5.848.006</u>
Egenkapital før andre reserver	<u>9.185.317</u>	<u>9.054.006</u>
Reserveret til vedligeholdelse af ejendom		
Reserve til vedligehold, primo.....	530.000	410.000
Reserve til vedligehold, årets tilgang	130.000	120.000
	<u>660.000</u>	<u>530.000</u>
	<u>9.845.317</u>	<u>9.584.006</u>

Andelskapitalen er opdelt i 12 stk. andele af nom. kr. 171.144 og 8 stk. andele af nom. kr. 144.034

NOTER

	2025	2024
13 Prioritetsgæld		
Prioritetsgæld II.....	6.531.881	6.779.550
	<u>6.531.881</u>	<u>6.779.550</u>

LR lånet er et 0,5% kontantlån med afdrag. Forventet udløb er år 2050. Kursværdien 31.12.2025 er kr. 5.154.854

14 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.

Der er ikke stillet garanti for andelshaverne.

15 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut, 6.532 t.kr. er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør 16.079 t.kr. d. 31. december 2025.

16 Andelshaverindskud

Bestyrelsen foreslår følgende værdiansættelse i henhold til andelsboligforeningslovens §5 stk. 2, litra c, (offentlig ejendomsvurdering), samt vedtægternes §15:

Andelsboligforeningens egenkapital før generalforsamlingsbestemte reserver:	9.845.317
Ejendommens offentlige ejendomsvurdering:	27.500.000
Ejendommens kostpris:	-16.079.156
	<u>21.266.161</u>
Prioritetsgæld regnskabsmæssig værdi	6.531.881
Prioritetsgæld kursværdi	-5.154.854
	<u>22.643.188</u>
	22.643.188
Fordelingstal er indskudt andelskrone	3.206.000
Værdi pr. fordelingstal	<u>7,06</u>
Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning (vedtaget på generalforsamling d. 07.04.2025)	<u>6,84</u>
Andelsbevis (type 1) nom. kr. 100.000	1.208.748
Sidste år	1.171.222
Andelsbevis (type 2) nom. kr. 90.000	1.017.277
Sidste år	985.695

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

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 opgjort 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 m ²		
B1	Andelsboliger	20	1892		
B2	Erhvervsandele				
B3	Boliglejemål				
B4	Erhvervslejemål				
B5	Øvrige lejemål, kældre, garager mv.				
B6	I alt	20	1892		
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	1988			
D2	Ejendommens opførelsesår	1988			
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
			Kr.	Gennemsnit kr.pr.m ²
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip		27.500.000	14.535
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver		660.000	349
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi			2,4%
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-m ² pr. år	
H1	Boligafgift			413
H2	Erhvervslejeindtægter			
H3	Boliglejeindtægter			
J		Forrige år	Sidste år	I år
J1	Årets overskud (før afdrag), gennemsnit kr. pr. andels-m ² (sidste 3 år)	180	63	138
K			Gennemsnit kr. pr. andels-m ²	
K1	Andelsværdi			11.968
K2	Gæld - omsætningsaktiver			3.295
K3	Teknisk andelsværdi			15.263

NOTER

3 Byggeteknik og vedligeholdelse				
M		Forrige år	Sidste år	I år
M1	Vedligeholdelse, løbende (gennemsnit kr.pr.m ²)	19	122	46
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering (gennemsnit kr.pr.m ²)	0	0	0
M3	Vedligehold, i alt (kr.pr..m ²)	19	122	46
4 Finansielle forhold				
P				%
P1	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)			59
R		Forrige år	Sidste år	I år
R1	Årets afdrag pr. andels-m ² (sidste 3 år)	129	130	131