

## Andelsboligforeningen Skovhaven I

4450 Jyderup

CVR-nr. 32 51 30 50

### Årsrapport 2025

Godkendt på foreningens generalforsamling  
den 28/3 2026



Dirigent

## Indholdsfortegnelse

Foreningsoplysninger	3
Ledelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	5 - 6
Anvendt regnskabspraksis	7 - 9
Resultatopgørelse	10
Aktiver	11
Passiver	12
Egenkapitalopgørelse	13
Noter til årsrapporten	14 – 20
Budget for 2026	21

## Foreningsoplysninger

<b>Forening</b>	Andelsboligforeningen Skovhaven I 4450 Jyderup
<b>Bestyrelse</b>	Lone Berg Hansen (formand) Brigitte Kjeldstrøm (kasserer) Lone Dyvekær Andersen
<b>Revision</b>	RevisorGården Holbæk A/S Kalundborgvej 60 4300 Holbæk

## Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2025 for Andelsboligforeningen Skovhaven I.

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

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Jyderup, den 16. marts 2026

### Bestyrelse



Lone Berg Hansen  
Formand



Brigitte Kjeldstrøm  
Kasserer



Lone Dyvekær Andersen

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til medlemmerne i Andelsboligforeningen Skovhaven I

### Konklusion

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

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

Andelsboligforeningen har i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens regnskabsvejledning for andelsboligforeninger, der aflægges årsregnskab efter årsregnskabsloven, medtaget budgettal som sammenligningstal i resultatopgørelse og noter samt i budgetoversigt. Disse budgettal har, som det også fremgår af resultatopgørelse og noter samt budgetoversigt, ikke været underlagt revision.

### Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Andelsboligforeningens ledelse 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 andelsboligforeningens evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere foreningen, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

### Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformation kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugere træffer på grundlag af årsregnskabet.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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 andelsboligforeningens 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 andelsboligforeningens 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 andelsboligforeningen 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.

Holbæk, den 16. marts 2026

RevisorGården Holbæk A/S

---

Lisbeth Wierling Schimmelmann  
statsautoriseret revisor  
mne48474

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Skovhaven I for 2025 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 krævede nøgleoplysninger, at give oplysning om andelenes værdi samt at give oplysninger om tilbagebetalingspligt vedrørende modtaget støtte.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

## Resultatopgørelsen

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

Boligafgifter vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

### Omkostninger

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

### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsperioden. Finansielle indtægter består af renter af bankindeståender og eventuelle andre indeståender.

Finansielle omkostninger består af renteomkostninger og bidrag vedrørende prioritetsgæld, låneomkostninger, kursstab ved optagelse/indfrielse/omlægning af lån (prioritetsgæld), samt betaling på en rentesikringsaftale (renteswap).

### Skat af årets resultat

Foreningen har i regnskabsåret ikke haft skattepligtige aktiviteter.

### 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.

### Likviditetsresultat

Opgørelsen af likviditetsresultatet viser årets resultat korrigeret for ikke-likvide transaktioner (fx driftsførte kurstab) 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 (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.

#### Tilgodehavender

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

#### 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.

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.

#### Prioritetsgæld

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 værdiansættes prioritetsgælden til pantebrevsrestgæld.

#### 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 renteswap-aftalens løbetid uden værdiansættelsesjusteringer.

Renteswappen anses for en integreret del af belåningen af foreningens ejendom, men vises særskilt i balancen.

Renteswappens basisværdi på balancedagen er i balancen opdelt i en kortfristet del og en langfristet del. Opdelingen er baseret på en lineær fordeling af basisværdien over renteswappens resterende løbetid. Den kortfristede del udgør således den del af basisværdien overrenteswappens resterende løbetid. Den kortfristede del udgør således den del af basisværdien, der lineært kan henføres til perioden inden for et år efter balancedagen.

#### Øvrige gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser værdiansættes til nominel værdi.

#### Eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelser

Eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelser indregnes ikke i balancen, men oplyses alene i noterne.

**Nøgleoplysninger**

Nøgleoplysningerne, der fremgår af note 16, er opgjort i henhold til bekendtgørelsen om oplysningspligt ved salg af andelsboliger m.v.

**Anvendt regnskabspraksis****Andelsværdi**

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 17. Vedtægterne bestemmer i § 14, 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).

### Resultatopgørelse for perioden 1. januar - 31. december

Note	Realiseret 2025 kr.	Budget 2025 (ej revideret) kr.	Realiseret 2024 kr.
	1.642.464	1.642.464	1.642.464
	27.481	2.500	3.600
<b>Indtægter i alt</b>	<b>1.669.945</b>	<b>1.644.964</b>	<b>1.646.064</b>
1 Ejendoms- og forbrugsudgifter	-168.916	-149.970	-142.979
2 Renholdelse og udenomsarealer	-9.723	-12.600	-9.879
3 Vedligeholdelse, løbende	-5.669	-30.900	-13.678
4 Vedligeholdelse, genopretning og renovering	0	-50.000	0
5 Administrations- og foreningsomkostninger	-56.008	-53.300	-60.242
<b>Omkostninger i alt</b>	<b>-240.316</b>	<b>-296.770</b>	<b>-226.778</b>
<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>1.429.629</b>	<b>1.348.194</b>	<b>1.419.286</b>
6 Finansielle indtægter	0	3.000	2.923
7 Finansielle omkostninger	-1.119.494	-1.194.331	-1.118.688
<b>Finansielle poster, netto</b>	<b>-1.119.494</b>	<b>-1.191.331</b>	<b>-1.115.765</b>
<b>Årets resultat</b>	<b>310.135</b>	<b>156.863</b>	<b>303.521</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>			
Overført til reserve, vedligeholdelse ejendom	19.200	19.200	19.200
Overført restandel af årets resultat	290.935	137.663	284.321
<b>Disponeret i alt</b>	<b>310.135</b>	<b>156.863</b>	<b>303.521</b>
<b>Likviditetsresultat:</b>			
Årets resultat	310.135	156.863	303.521
Betalte prioritetsafdrag	-141.381	0	-121.789
<b>Likviditetsresultat i alt</b>	<b>168.754</b>	<b>156.863</b>	<b>181.732</b>

## Balance pr. 31. december

## Aktiver

<u>Note</u>	<u>2025</u> <u>kr.</u>	<u>2024</u> <u>kr.</u>
8 Ejendommens værdi	<u>26.776.800</u>	<u>26.776.800</u>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<u>26.776.800</u>	<u>26.776.800</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<u>26.776.800</u>	<u>26.776.800</u>
9 Vand/vandafledningsafgift	0	6.979
10 Andre tilgodehavender	0	6.500
Periodeafgrænsningsposter	<u>19.835</u>	<u>19.512</u>
<b>Tilgodehavender</b>	<u>19.835</u>	<u>32.991</u>
11 Likvide beholdninger	<u>995.490</u>	<u>814.103</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<u>1.015.325</u>	<u>847.094</u>
<b>Aktiver i alt</b>	<u><u>27.792.125</u></u>	<u><u>27.623.894</u></u>

## Balance pr. 31. december

## Passiver

<u>Note</u>	2025 kr.	2024 kr.
Andelsindskud	5.356.800	5.356.800
Overført resultat mv.	<u>-1.846.761</u>	<u>-1.127.382</u>
	<u>3.510.039</u>	<u>4.229.418</u>
<b>Andre reserver</b> <b>(jf. forslag til generalforsamlingsbeslutning)</b>		
Reserve til imødegåelse af udsving i renteswap	2.100.000	0
Reserve til vedligeholdelse af ejendom	<u>136.600</u>	<u>117.400</u>
<b>Andre reserver</b>	<u>2.236.600</u>	<u>117.400</u>
<b>Egenkapital i alt</b>	<u>5.746.639</u>	<u>4.346.818</u>
12 Prioritetsgæld	<u>21.734.742</u>	<u>22.976.892</u>
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<u>21.734.742</u>	<u>22.976.892</u>
12 Kortfristet del af prioritetsgæld	147.393	136.310
Forudbetalt boligafgift	129.388	143.874
13 Øvrig gæld	<u>33.963</u>	<u>20.000</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>	<u>310.744</u>	<u>300.184</u>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<u>22.045.486</u>	<u>23.277.076</u>
<b>Passiver i alt</b>	<u>27.792.125</u>	<u>27.623.894</u>
14 Eventualforpligtelser		
15 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
16 Nøgleoplysninger		
17 Beregning af andelsværdi		

## Egenkapitalopgørelse pr. 31. december

	Egenkapital for andre reserver		Andre reserver		Egenkapital I alt	
	Andels- indskud	Overført resultat mv.	i alt	Reserve til værdi- udsving af renteswap		Reserve til vedlige- holdelse af foreningens ejendom
Saldo pr. 01.01.25	5.356.800	-1.127.382	4.229.418	0	117.400	4.346.818
Reserveret til vedligeholdelse	0	0	0	0	19.200	19.200
Anvendt af vedligeholdelse	0	0	0	0	0	0
Ændring i basisværdi, renteswap	0	-1.010.314	-1.010.314	2.100.000	0	1.089.686
<b>Overført resultat mv.</b>	<b>0</b>	<b>290.935</b>	<b>290.935</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>290.935</b>
Restandel af årets resultat						
Saldo pr. 31.12.25	5.356.800	-1.846.761	3.510.039	2.100.000	136.600	5.746.639

## Noter til årsrapporten

	Realiseret 2025 kr.	Budget 2025 (ej revideret) kr.	Realiseret 2024 kr.
<b>1. Ejendoms- og forbrugsudgifter</b>			
Ejendomsskatter	49.955	49.495	50.600
Forsikringer	39.345	36.950	34.906
Renovation	73.829	57.025	53.041
El, udendørsbelysning	5.787	6.500	4.432
	<u>168.916</u>	<u>149.970</u>	<u>142.979</u>
<b>2. Renholdelse og udenomsarealer</b>			
Grønne arealer	3.732	10.000	0
Fællesarealer	5.991	2.600	9.879
	<u>9.723</u>	<u>12.600</u>	<u>9.879</u>
<b>3. Vedligeholdelse, løbende</b>			
Anden vedligeholdelse	5.669	30.900	6.870
Småanskaffelser	0	0	6.808
	<u>5.669</u>	<u>30.900</u>	<u>13.678</u>
<b>4. Vedligeholdelse, genopretning og renovering</b>			
Genopretning	0	50.000	0
	<u>0</u>	<u>50.000</u>	<u>0</u>
<b>5. Administrations- og foreningsomkostninger</b>			
IT-udgifter	860	1.000	619
Gaver	1.100	0	0
Kontor, møder og generalforsamling	11.037	5.500	5.731
Kursus	0	3.000	-490
Revision og regnskabsmæssig assistance	28.750	35.000	39.893
ABF kontingent	6.060	5.300	6.260
Porto og gebyrer	8.201	3.500	8.229
	<u>56.008</u>	<u>53.300</u>	<u>60.242</u>
<b>6. Finansielle indtægter</b>			
Renteindtægter bank	0	3.000	2.923
	<u>0</u>	<u>3.000</u>	<u>2.923</u>
<b>7. Finansielle omkostninger</b>			
Prioritetsrenter og bidrag	611.915	933.431	891.440
Renter skat	662	0	0
Rentesikring	506.917	260.900	227.248
	<u>1.119.494</u>	<u>1.194.331</u>	<u>1.118.688</u>

### Noter til årsrapporten

	2025 kr.	2024 tkr.
<b>8. Ejendommens værdi</b>		
Kostpris pr. 1. januar	<u>26.776.800</u>	<u>26.776.800</u>
Kostpris pr. 31. december	<u>26.776.800</u>	<u>26.776.800</u>
Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december	<u>26.776.800</u>	<u>26.776.800</u>
Den offentlige ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2020 udgør 26.776.800 kr.		
<b>9. Vand/vandafledningsafgift</b>		
Tilgodehavende vandafgift	<u>0</u>	<u>6.979</u>
Tilgodehavende vandregnskab i alt	<u>0</u>	<u>6.979</u>
<b>10. Andre tilgodehavender</b>		
Andre tilgodehavender, andelshavere	<u>0</u>	<u>6.500</u>
	<u>0</u>	<u>6.500</u>
<b>11. Likvide beholdninger</b>		
Kassebeholdning	182	182
Nykredit Bank 1160030 (opsparingskonto)	450.887	250.887
Nykredit Bank 1601355 (driftskonto)	400.461	335.032
Nykredit 5471 2617589 Konto - kort	371	1.872
Nykredit Bank 1160022 (vedligeholdelseskonto)	<u>143.589</u>	<u>226.130</u>
	<u>995.490</u>	<u>814.103</u>

### Noter til årsrapporten

#### 12. Prioritetsgæld

	Kurs	Rest- løbetid i år	Renter og bidrag	Betalte afdrag i året	Nominel restgæld	Regnskabs- mæssig værdi	Heraf første års afdrag	Kurs- værdi
Nykredit, obligationslån fastrente 5,0 %, opr. 16.491.000	100,1	14	530.392	0	16.491.000	16.491.000	0	16.507.491
Nykredit renteswap		13	0	0	2.949.478	2.949.478	0	2.949.478
Nykredit, kontantlån fastrente 1,3080 %, opr. 4.258.000	100,1	16	81.524	141.381	2.441.657	2.441.657	147.393	2.444.099
			611.916	141.381	21.882.135	21.882.135	147.393	21.901.068

#### Lån nr. 1

Lånet på DKK 16.491.000 er et lån med variabel rente på 3,5114% p.a. pt og en restløbetid på 13 3/4 år.  
Lånet udløber i år 2039 og afdragsfrit indtil 31.03.34.

Ved indgåelsen af renteswap er aftalt en fast rente på 5% frem til udløb pr. 31.03.34.  
Udover den fastsatte rente betales der et bidrag.

Renteswap vedrørende lån med restgæld på DKK 16.491.000 har pr. 31.12.25 en negativ markedsværdi på DKK 2.685.346. Swapaftalen udløber pr. 31.03.34

#### Lån nr. 2

Lånet på DKK 4.848.000 er et lån med variabel rente på 3,5114% p.a. pt og en restløbetid på 16 1/4 år.  
Lånet udløber i 2040

Ved indgåelsen af renteswap er aftalt en fast rente på 5% frem til udløb pr. 31.12.38  
Udover den fastsatte rente betales der et bidrag.

Renteswap vedrørende lån med restgæld på DKK 2.441.657 har pr. 31.12.25 en negativ markedsværdi på DKK 264.132. Swapaftalen udløber pr. 31.12.38

Markedsværdien ved de indgående renteaftaler er for begge lån negative med samlet DKK 2.949.478

### Noter til årsrapporten

	2025	2024
	kr.	kr.
<b>13. Øvrig gæld</b>		
Skyldig vandafgift	13.888	0
Revision	20.000	20.000
Skattekontoen	75	0
	<u>33.963</u>	<u>20.000</u>

#### 14. Eventualforpligtelser

**Afgivne garantier:** Der er ikke stillet garanti for andelshaverne.

**Forsikring:** Til sikkerhed for bestyrelsesmedlemmers økonomiske ansvar overfor foreningen, andelshavere og tredjemand, er der tegnet bestyrelsesansvarsforsikring og besvigelsesrisiko. Dækningssummen udgør maksimalt 2.000.000 kr. pr. skade.

#### 15. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, tkr. 21.882, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2025 udgør tkr. 26.777.

## Noter til årsrapporten

## 16. Nøgleoplysninger

	Antal	BBR Areal (m <sup>2</sup> )
Andelsboliger	20	1.736
Erhvervsandele	0	0
Boliglejemål	0	0
Erhvervslejemål	0	0
Øvrige lejemål, kældre, garager m.v.	0	0
<b>I alt</b>	<b>20</b>	<b>1.736</b>

  

	Boligernes areal (BBR)	Boligernes areal (anden kilde)	Det oprindelige indskud
Hvilket fordelingsstal benyttes ved opgørelse af andelsværdien			x
Hvilket fordelingsstal benyttes ved opgørelse af boligafgiften	x		
Foreningens stiftelsesår			2004
Ejendommens opførelsesår			2004
Hæfter den enkelte andelshaver for mere, end det der er betalt for andelen			Ja/nej nej
Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien	Anskaffelsesprisen	Valuarvurdering	Offentlig vurdering
			Indekseret Offentlig vurdering
			x
Tidspunkt for værdiansættelsen			01-10-2012 indekseret til 01-10-2025
Er vurdering fastholdt pr. 1. juli 2020			Ja/nej nej
Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	Kr.	Gns. kr. pr. m <sup>2</sup>	
- Heraf forbedringer, jf. andelsboliglovens § 5, stk. 4	27.000.000	15.553	
Generalforsamlingsbestemte reserver	0	0	
	2.236.600	1.288	
Reserver i procent af ejendomsværdi			8,28



## Noter til årsrapporten

### 17. Beregning af andelsværdi

Bestyrelsen foreslår følgende værdiansættelse i henhold til andelsboligforeningslovens § 5, stk. 2, litra D (senest ansatte offentlig vurdering reguleret efter udviklingen i nettoprisindeks), samt vedtægternes § 14.:

		Kr.
Foreningens egenkapital før generalforsamlingsbestemte reserver		3.510.039
Korrektioner i henhold til andelsboligforeningsloven:		
Ejendom, kostpris	-26.776.800	
Ejendom, ejendomsværdi 1. oktober 2020	27.000.000	223.200
Prioritetsgæld, regnskabsmæssig værdi	21.882.135	
Prioritetsgæld, kursværdi	-21.901.068	-18.933
Udvikling i nettoprisindeks fra oktober 2012 til oktober 2025		6.708.758
		10.423.064
Værdi pr. indskudt andelskrone	10.423.064	
	5.356.800	1,95
Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning (vedtaget på generalforsamlingen den 26. marts 2025)		1,93

#### Andelshavere 20 stk.

Ejendoms- numre	Antal andels- havere	Indskud	Indskud pr. Andelstype DKK	Andelsværdi pr. andels- type	Forslag til værdi af andele
Andelsbolig 103 kvm	8	316.200	2.529.600	615.250	4.922.002
Andelsbolig 76 kvm	12	235.600	2.827.200	458.422	5.501.062
	20		5.356.800		10.423.064

## Budgetoversigt 2026

	Budget 2026 (ej revideret) <u>kr.</u>
Boligafgift	<u>1.642.464</u>
<b>Indtægter i alt</b>	<b><u>1.642.464</u></b>
Ejendomsskatter	-49.495
Forsikringer	-36.950
Renovation	-50.000
Elforbrug	-6.500
Fællesarealer og Vedligeholdelse, løbende	-45.000
Teknisk	-10.000
Rytterlys/Udluftnings kanaler	-40.000
Revisor	-17.000
Administration	<u>-48.000</u>
<b>Omkostninger i alt</b>	<b><u>-302.945</u></b>
<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b><u>1.339.519</u></b>
Finansielle indtægter	3.000
Finansielle omkostninger	<u>-1.185.000</u>
<b>Finansielle poster, netto</b>	<b><u>-1.182.000</u></b>
Driftsresultat	157.519
Betalte prioritetsafdrag	<u>-147.393</u>
<b>Årets resultat efter afdrag</b>	<b><u><u>10.126</u></u></b>

Bestyrelsen foreslår at boligafgiften i 2026 forbliver som den senest vedtagne boligafgift.





