

Per K Regnskab ApS, Godkendt revisorvirksomhed

**Andelsboligforeningen Krohaven I**

**CVR-nr. 28 04 79 83**

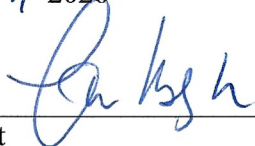
**Årsrapport for perioden**  
1. januar – 31. december 2025

(22. regnskabsår)

**Balance**  
31. december 2025

Godkendt på foreningens generalforsamling,  
den 16/4 2026

Dirigent



**INDHOLDSFORTEGNELSE:****SIDE:**

Foreningsoplysninger .....	3
Bestyrelsens påtegning.....	4
Administratorpåtegning .....	5
Revisionspåtegning .....	6
Anvendt regnskabspraksis.....	7-9
Resultatopgørelse .....	10
Balance pr. 31. december.....	11-12
Likviditetsoversigt pr. 31. december.....	13
Egenkapitalopgørelse .....	14
Noter til årsrapporten .....	15-21
Nøgletal.....	22-25

## FORENINGSOPLYSNINGER

Foreningen	Andelsboligforeningen Krohaven I Krohaven 2-36 4140 Borup CVR-nr. 28047983
Stiftelsesdato	16. september 2004
Forperson	Rikke Langvad Krohaven 34 4140 Borup
Administrator	Hanne Ernov Dalstrøget 76 4140 Borup
Revisor	Per K Regnskab ApS Adelgade 66B 4880 Nysted
Pengeinstitut	Nordea

Under henvisning til Årsregnskabsloven § 4 oplyses, at foreningens årsrapporter fremover med virkning for regnskabsåret 2015 ikke skal revideres, idet selskabet ikke er omfattet af revisionspligten efter Årsregnskabsloven.

## BESTYRELSENS PÅTEGNING

Undertegnede har aflagt årsrapport for Andelsboligforeningen Krohaven I.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, 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 regnskabsåret 1. januar – 31. december 2025.

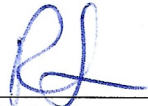
Ledelsesberetningen indeholder efter vor opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, der væsentligt vil kunne påvirke vurderingen af foreningens finansielle stilling.

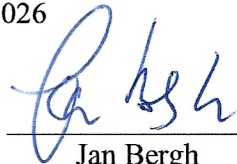
Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

### I bestyrelsen:

Borup, den 31. marts 2026



Rikke Langvad  
Forperson



Jan Bergh  
Næstformand



Michael Isen  
Bestyrelsesmedlem



Anne Mette Setholm  
Bestyrelsesmedlem

### **Administratørerklæring**

Som administrator for Andelsboligforeningen Krohaven I har vi forestået administrationen af foreningen i regnskabsåret 2025.

Ud fra vores administration og bogføring for foreningen, er det min opfattelse, at årsregnskabet er opstillet i overensstemmelse med bogføringen.

Borup, den 31. marts 2026

**Administrator**

Ejendomsadministrationen

Hanne Ernov

## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet

### Til bestyrelsen Andelsboligforeningen Krohaven I

Vi har opstillet årsregnskabet for Andelsboligforeningen Krohaven I perioden 1. januar 2025 - 31. december 2025 på grundlag af Andelsboligforeningens bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter, samt budgettal i resultatopgørelse og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er Deres ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, De har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven, Andelsboligloven og foreningens vedtægter.

Nysted, den 31. marts 2026

Per K Regnskab ApS  
Godkendt Revisorvirksomhed  
CVR-nr.: 10290430



Per Kristiansen  
Registreret Revisor  
Medlem af FSR - Danske Revisorer  
mne753

## Ledelsesberetning

### Generelt

Andelsboligforeningen Krohaven 2 – 36 administrerer foreningens boliger.

### Udviklingen i foreningens aktiviteter og økonomiske forhold

Andelsboligforeningens resultatopgørelse for 2025 udviser et overskud på kr. 422.060.

Foreningens balance udviser en balancesum på kr. 25.678.596 og en egenkapital på kr. 9.278.573.

### Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet væsentlige begivenheder af betydning for foreningens finansielle stilling.

### Forventninger til fremtiden

Der forventes positivt resultat i 2026.

### Resultatanvendelse

Bestyrelsens forslag til anvendelse af året resultat fremgår af resultatdisponeringen.

### Andelens værdi

I henhold til vedtægternes § 6 og § 15 foreslår bestyrelsen, at værdien af andelene fastsættes til kr. 14.396 pr. m<sup>2</sup> (1.368 m<sup>2</sup>), gældende fra den ordinære generalforsamling i 2026 til den næstkommende ordinære generalforsamling.

Den foreslåede andelsværdi udgør kr. 19.694.004.

Den samlede maksimale værdi opgjort efter §5 stk. 2. litra D i lov om andelsboligforeninger m.v. udgør kr. 19.694.004.

Bestyrelsen har behandlet og vedtaget årsregnskabet for perioden 1. januar – 31. december 2025.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Krohaven I er aflagt i overensstemmelse med bestemmelserne i årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A 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 oplysning om andelens værdi samt andre krævede nøgletalsoplysninger, jf. lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber (andelsboligforeningsloven), § 6 stk. 2 og 8.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

### Resultatopgørelse

#### OPSTILLINGSFORM

Resultatopgørelsen er opstillet, så den bedst viser foreningens aktivitet i det forløbne regnskabsår.

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

#### INDTÆGTER

Boligafgift og øvrige indtægter vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

#### OMKOSTNINGER

Omkostninger vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

#### FINANSIELLE POSTER

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

Finansielle indtægter består af renter af bankindeståender.

Finansielle omkostninger består af regnskabsperiodens renteomkostninger og bidrag vedrørende prioritetsgæld, herunder betaling på indgåede rentesikringsaftaler.

Kursregulering af prioritetsgæld er indregnet direkte på egenkapitalen.

#### FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING

Under resultatdisponering indgår bestyrelsens forslag til disponering af regnskabsperiodens resultat, herunder eventuelle forslag om overførsel til "Andre reserver".

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### **Balance**

#### **MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER**

Foreningens ejendom (grunde og bygninger) indregnes på anskaffelsestidspunktet og værdiansættes ved første indregning til kostpris.

Ved efterfølgende indregninger værdiansættes foreningens ejendom til kostprisen med tillæg af afholdte forbedringsudgifter. Opskrivninger i forhold til anskaffelsesprisen føres direkte på egenkapitalen.

Der afskrives ikke på foreningens ejendom.

#### **LIKVIDE BEHOLDNINGER**

Likvide beholdninger omfatter indestående i danske pengeinstitutter.

#### **EGENKAPITAL**

Under foreningens egenkapital indregnes medlemmers andelsindskud.

”Overført resultat m.v.” indeholder akkumuleret resultat, samt resterende overførsel af årets resultat.

Under ”andre reserver” indregnes beløb reserveret til kursregulering af prioritetsgæld. De reserverede beløb indgår ikke i beregningen af andelsværdien.

#### **PRIORITETSGÆLD**

Prioritetsgæld opgøres til den kontante restgæld ultimo året.

#### **ØVRIGE GÆLDSFORPLIGTELSE**

Øvrige gældsforpligtelser værdiansættes til nominal værdi.

#### **ANDELSVÆRDI**

Bestyrelsens forslag til andelsværdier fremgår af note 16-18. Andelsværdien opgøres i henhold til andelsforeningsloven samt vedtægternes § 14.

Vedtægterne bestemmer desuden i § 14, at selvom der lovligt kan vedtages en højere andelsværdi, er det den på generalforsamlingen vedtagne andelsværdi, der er gældende.

#### **ØVRIGE NOTER**

De i note 17 anførte nøgletalsoplysninger har til formål at leve op til de krav, der følger af bekendtgørelse fra Erhvervsstyrelsen om oplysningspligt ved salg af andelsboliger.

## RESULTATOPGØRELSE

Note	Realiseret 2025	Ej revideret Budget 2025	Realiseret 2024
	<b>Indtægter</b>		
	1.084.080	1.084.080	1.084.080
1.	Øvrige indtægter <u>2.500</u>	<u>0</u>	<u>2.500</u>
	<b><u>1.086.580</u></b>	<b><u>1.084.080</u></b>	<b><u>1.086.580</u></b>
	<b>Omkostninger</b>		
2.	Udvendig vedligeholdelse	366.657	285.819
3.	Driftsudgifter	122.282	137.359
4.	Administrations – og foreningsomkostninger <u>83.619</u>	<u>67.500</u>	<u>75.690</u>
	<b><u>406.540</u></b>	<b><u>556.439</u></b>	<b><u>498.868</u></b>
	<b><u>680.040</u></b>	<b><u>527.641</u></b>	<b><u>587.712</u></b>
	<b>Resultat før finansielle poster</b>		
5.	Finansielle omkostninger <u>- 257.980</u>	<u>- 257.981</u>	<u>- 262.464</u>
	<b><u>- 257.980</u></b>	<b><u>- 257.981</u></b>	<b><u>- 266.464</u></b>
	<b><u>422.060</u></b>	<b><u>269.660</u></b>	<b><u>325.248</u></b>
	<b>Årets resultat</b>		
	<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
	269.660	269.660	262.706
	Betalte prioritetsafdrag	0	62.542
	Overført restandel af årets resultat <u>152.400</u>	<u>0</u>	<u>62.542</u>
	<b><u>422.060</u></b>	<b><u>269.660</u></b>	<b><u>325.248</u></b>
	<b>Disponeret i alt</b>		

## BALANCE PR. 31. DECEMBER

			<u>31/12 2025</u>	<u>31/12 2024</u>
Note		<b>AKTIVER</b>		
		<b>ANLÆGSAKTIVER</b>		
		<b>MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER</b>		
6.		Ejendommen, matr. nr. 1 GY, Borup	<u>25.132.487</u>	<u>24.632.154</u>
		Offentlig ejendomsvurdering pr. 1/10 2012		
		udgør kr. 26.500.000		
		<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<u><b>25.132.487</b></u>	<u><b>24.632.154</b></u>
		 <b>Anlægsaktiver i alt</b>	 <u><b>25.132.487</b></u>	 <u><b>24.632.154</b></u>
		 <b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b>		
		<b>TILGODEHAVENDER</b>		
		Vand- og varmeregnskab	2.289	0
		Andre tilgodehavender	6.493	
7.		Periodeafgrænsningsposter	<u>22.432</u>	<u>162.200</u>
		<b>Tilgodehavender i alt</b>	<u><b>31.214</b></u>	<u><b>162.200</b></u>
		 <b>LIKVIDE BEHOLDNINGER</b>		
8.		Likvide beholdninger	<u>514.895</u>	<u>694.604</u>
		<b>Likvide beholdninger i alt</b>	<u><b>514.895</b></u>	<u><b>694.604</b></u>
		 <b>Omsætningsaktiver i alt</b>	 <u><b>546.109</b></u>	 <u><b>856.804</b></u>
		 <b>AKTIVER I ALT</b>	 <u><b>25.678.596</b></u>	 <u><b>25.488.958</b></u>

**BALANCE PR. 31. DECEMBER**

Note		<u>31/12 2025</u>	<u>31/12 2024</u>
	<b>PASSIVER</b>		
	<b>EGENKAPITAL</b>		
	Andelsindskud	4.499.900	4.499.900
	Overført resultat m.v.	<u>445.491</u>	<u>324.404</u>
	<b>Egenkapital før andre reserver</b>	<b><u>4.945.391</u></b>	<b><u>4.824.304</u></b>
	<b>Andre reserver (jf. forslag til Generalforsamlingsbeslutning)</b>		
	Reserve til imødegåelse af kursregulering	<u>4.333.182</u>	<u>4.032.209</u>
	Andre reserver	<u>4.333.182</u>	<u>4.032.209</u>
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b><u>9.278.573</u></b>	<b><u>8.856.513</u></b>
	<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>		
13.	Prioritetsgæld	<u>15.949.720</u>	<u>16.226.715</u>
10.	<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>15.949.720</u></b>	<b><u>16.226.715</u></b>
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		
10.	Kortfristet del af prioritetsgæld	276.995	269.660
	Vandregnskab	0	2.410
	Vandafledningsafgift	12.674	16.158
	Varmeregnskab	0	4.661
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	126.364	80.071
	Forud modtaget boligafgift og leje	20.270	20.270
9.	Skyldige omkostninger	<u>14.000</u>	<u>12.500</u>
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>450.303</u></b>	<b><u>405.730</u></b>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>16.400.023</u></b>	<b><u>16.632.445</u></b>
	<b>PASSIVER I ALT</b>	<b><u>25.678.596</u></b>	<b><u>25.488.958</u></b>
11.	Sikkerhedsstillelser og pantsætninger		
12.	Bestyrelsesansvarsforsikring		
14-16.	Beregning af andelsværdi.		
17.	Nøgletalsoplysninger		

## LIKVIDITETSOVERSIGT PR. 31. DECEMBER 2025

31/12 2025

### Disponible beløb:

Tilgodehavender	31.214
Likvide beholdninger	<u>514.895</u>

### DISPONIBLE BELØB I ALT

546.109

### Diverse gældsposter:

Kortfristet gæld ekskl. afdrag på prioritetsgæld	- 173.308
--	-----------

### DIVERSE GÆLDSPOSTER I ALT

- 173.308

### LIKVIDITETSOVERSKUD PR. 31. DECEMBER 2025

372.801

Likviditetsudviklingen kan i store træk specificeres således:

Likviditetsoverskud pr. 1. januar 2025	720.734
Formuetilgang i årets løb:	
Årets resultat efter afdrag	152.400
Tilgang på ejendommen	<u>- 500.333</u>

### LIKVIDITETSOVERSKUD PR. 31. DECEMBER 2025

372.801

## EGENKAPITALOPGØRELSE

	<u>31/12 2025</u>	<u>31/12 2024</u>
<b>Andelsindskud</b>		
Andelsindskud primo	4.499.900	4.499.900
<b>Andelsindskud i alt</b>	<b><u>4.499.900</u></b>	<b><u>4.499.900</u></b>
<b>Overført resultat m.v.</b>		
Overført resultat m.v. primo	324.404	-500.458
Henlagt til reserve for imødegåelse af kursreguleringer, netto	- 300.973	499.614
Betalte prioritetsafdrag	269.660	262.706
Rest af årets resultat	<u>152.400</u>	<u>62.542</u>
<b>Overført resultat m.v. i alt</b>	<b><u>445.491</u></b>	<b><u>324.404</u></b>
<b>Egenkapital før andre reserver</b>	<b><u>4.945.391</u></b>	<b><u>4.824.304</u></b>
<b>Reserve til imødegåelse af kursreguleringer</b>		
Henlagt primo	4.032.209	4.531.823
Henlagt jf. generalforsamlingsbeslutning	<u>300.973</u>	<u>- 499.614</u>
<b>Reserve til imødegåelse af kursreguleringer i alt</b>	<b><u>4.333.182</u></b>	<b><u>4.032.209</u></b>
<b>Reserver i alt</b>	<b><u>4.333.182</u></b>	<b><u>4.032.209</u></b>
<b>Egenkapital i alt</b>	<b><u>9.278.573</u></b>	<b><u>8.856.513</u></b>

## NOTER TIL ÅRSRAPPORTEN

	Realiseret 2025	Ej revideret Budget 2025	Realiseret 2024
<b>1. Øvrige indtægter:</b>			
Indtægt fra Andel	0	0	2.500
Øvrige indtægter	<u>2.500</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Øvrige indtægter i alt</b>	<b><u>2.500</u></b>	<b><u>0</u></b>	<b><u>2.500</u></b>
<b>2. Udvendig vedligeholdelse:</b>			
Snerydning, grus og saltning	40.693	0	41.041
Vedligeholdelse ifølge vedligeholdelsesplan	0	200.000	0
VVS	6.810	0	5.461
Service elevator	490	28.500	29.148
Tømrer og snedker	39.256	0	60.138
Udvendig vedligehold døre og vinduer	22.500	0	6.194
Alarmabonnement elevator	19.375	0	10.538
TDC Elevatortelefon	3.621	0	3.360
Græsslåning og buske	53.083	0	108.581
Diverse øvrig vedligeholdelse (måler xx)	14.583	0	16.962
Elektriker	0	0	4.202
Diverse vedligeholdelse	<u>0</u>	<u>138.157</u>	<u>194</u>
<b>Udvendig vedligeholdelse i alt</b>	<b><u>200.411</u></b>	<b><u>366.657</u></b>	<b><u>285.819</u></b>
<b>3. Driftsudgifter:</b>			
Ejendomsskatter	41.957	41.282	40.885
Forsikringer	34.803	34.000	32.461
Elforbrug	19.556	22.000	11.593
Vandforbrug	22	0	0
Renovation	<u>26.172</u>	<u>25.000</u>	<u>52.420</u>
<b>Driftsudgifter i alt</b>	<b><u>122.510</u></b>	<b><u>122.282</u></b>	<b><u>137.359</u></b>

## NOTER TIL ÅRSRAPPORTEN

	Realiseret 2025	Ej revideret Budget 2025	Realiseret 2024
<b>4. Foreningsomkostninger:</b>			
Reparation og vedligeholdelse	0	0	13.583
Revision og regnskabsmæssig assistance	12.500	12.500	15.500
Administratorhonorar	25.000	25.000	25.000
Rådgivning	13.275	0	0
Hjemmeside	7.247	0	2.487
IT-omkostninger	3.695	4.000	883
Godtgørelser til bestyrelsen	5.100	5.100	3.750
Generalforsamling	307	3.000	428
Arbejdsweekend og fest	421	4.500	748
Bankgebyrer	6.544	6.000	5.535
Kontorartikler	3.250	3.400	2.520
Kontingent ABF	4.661	4.000	4.356
Gaver og blomster	1.400	0	900
Diverse	219	0	0
<b>Foreningsomkostninger i alt</b>	<b><u>83.619</u></b>	<b><u>67.500</u></b>	<b><u>75.690</u></b>
<b>5. Finansielle omkostninger:</b>			
Renteudgift kreditorer	0	0	264
Prioritetsrenter og bidrag	257.980	257.981	262.200
<b>Finansielle omkostninger i alt</b>	<b><u>257.980</u></b>	<b><u>257.981</u></b>	<b><u>262.464</u></b>

## NOTER TIL ÅRSRAPPORTEN

	31/12 2025	31/12 2024
<b>6. Ejendommen, matr. nr. 1 GY, Borup:</b>		
<b>Anskaffelsessum</b>		
Kostpris pr. 1. januar	24.632.154	23.952.871
Tilgang	500.333	679.283
<b>Kostpris pr. 31. december</b>	<b>25.132.487</b>	<b>24.632.154</b>
Ejendommen er indregnet til anskaffelsessummen.		
<b>7. Periodeafgrænsningsposter:</b>		
Periodeafgrænsningsposter/forudbetalinger	22.432	162.200
<b>Andre tilgodehavender i alt</b>	<b>22.432</b>	<b>162.200</b>
<b>8. Likvide beholdninger:</b>		
Nordea	514.895	694.604
<b>Likvide beholdninger i alt</b>	<b>514.895</b>	<b>694.604</b>
<b>9. Anden gæld:</b>		
Revision og regnskabsmæssig assistance	12.500	12.500
Salg bolig	1.500	0
<b>Anden gæld i alt</b>	<b>14.000</b>	<b>12.500</b>
<b>10. Gældsforpligtelser:</b>		
Af de samlede gældsforpligtelser er kr. 15.949.720 langfristede gældsforpligtelser.		
Den langfristede gæld består af gæld til Jyske Realkredit		
<b>11. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger:</b>		
Der er tinglyst pant i foreningens ejendom med kr. 17.939.000		
<b>12. Bestyrelsesansvarsforsikring:</b>		
Forsikringssum pr. forsikrings år er maksimalt kr. 1.500.000.		
Forsikringssum pr. skadebegivenhed er maksimalt kr. 375.000		
Forsikringssum for omkostninger i forbindelse med afgørelse af erstatningspligtens eksistens og omfang, hvis kravet er dækket af forsikringen, dog maksimalt kr. 100.000.		
Der er en selvrisiko på kr. 5.000 pr. skadebegivenhed.		

## NOTER TIL ÅRSRAPPORTEN

### 13. Prioritetsgæld

	<u>31/12 2025</u>	<u>31/12 2024</u>
Jyske Realkredit Opr. 17.265.000 Kurs 73.296 1 %, restløbetid 25,75 år		
<b>Nominal restgæld</b>	<b><u>16.226.715</u></b>	<b><u>16.496.375</u></b>
<b>Kursværdi</b>	<b><u>11.893.533</u></b>	<b><u>12.464.166</u></b>
<b>1. års afdrag</b>	<b><u>276.995</u></b>	<b><u>269.660</u></b>
<b>Renter bidrag m.v.</b>	<b><u>257.980</u></b>	<b><u>262.200</u></b>

## NOTER TIL ÅRSRAPPORTEN

	2025	2024
<b>14. Beregning af andelsværdi:</b>		
<b>ALTERNATIV 1.</b>		
Værdiansættelse i henhold til andelsboligforeningslovens § 5, stk. 2 litra a (kostpris)		
<b>Beregning af andelskrone og værdi pr. andelskrone efter ABL § 5, stk. 2 litra a</b>	<b>litra a</b>	<b>litra a</b>
Egenkapital ifølge årsregnskabet før generalforsamlingsbestemte reserver	<u>4.945.391</u>	<u>4.824.304</u>
Ejendommens værdi efter ABL § 5, stk. 2 litra a, (kostpris)	25.132.487	24.632.154
Bogført værdi	<u>- 25.132.487</u>	<u>- 24.632.154</u>
Forskel	<u>0</u>	<u>0</u>
Bogført prioritetsgæld, kursværdi	16.226.715	16.496.375
Prioritetsgæld efter ABL, restgæld	<u>- 16.226.715</u>	<u>- 16.496.375</u>
Forskel	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Reguleret egenkapital</b>	<b><u>4.945.391</u></b>	<b><u>4.824.304</u></b>
<b>Indskudskapital (Andelsindskud)</b>	<b><u>4.499.900</u></b>	<b><u>4.499.900</u></b>
 <b>Andelskrone</b>		
<b>Reguleret egenkapital / indskudskapital</b>	<b><u>1,099</u></b>	<b><u>1,072</u></b>
Værdi pr. andelskrone		
Andelsindskud (50 m2 2 andele.)	163.150	174.897
Andelsindskud (61 m2 4 andele)	199.500	213.864
Andelsindskud (74 m2 4 andele)	244.900	262.533
Andelsindskud (91 m2 8 andele)	299.500	321.064

## NOTER TIL ÅRSRAPPORTEN

	2025	2024
<b>15. Beregning af andelsværdi:</b>		
<b>ALTERNATIV 2</b>		
Værdiansættelse i henhold til andelsboligforeningslovens § 5, stk. 2 litra C (offentlig vurdering)		
<b>Beregning af andelskrone og værdi pr. andelskrone efter ABL § 5, stk. 2 litra c</b>	<b>litra c</b>	<b>litra c</b>
Egenkapital ifølge årsregnskabet før generalforsamlingsbestemte reserver	<u>4.945.391</u>	<u>4.824.304</u>
Ejendommens værdi efter ABL § 5, stk. 2 litra c, (offentlig vurdering)	26.500.000	26.500.000
Tilgang efter 2012	2.463.463	1.963.130
Bogført værdi	<u>- 25.132.487</u>	<u>- 24.632.154</u>
Forskel	<u>3.830.976</u>	<u>3.830.976</u>
Bogført prioritetsgæld, restgæld	16.226.715	16.496.375
Prioritetsgæld efter ABL, kursværdi	<u>- 11.893.533</u>	<u>- 12.464.166</u>
Forskel	<u>4.333.182</u>	<u>4.032.209</u>
<b>Reguleret egenkapital</b>	<b><u>13.109.549</u></b>	<b><u>12.687.489</u></b>
<b>Indskudskapital (Andelsindskud)</b>	<b><u>4.499.900</u></b>	<b><u>4.499.900</u></b>
 <b>Andelskrone</b>		
<b>Reguleret egenkapital / indskudskapital</b>	<b><u>2,913</u></b>	<b><u>2,819</u></b>
Værdi pr. andelskrone		
Andelsindskud (50 m2 2 andele.)	163.150	475.256
Andelsindskud (61 m2 4 andele)	199.500	581.143
Andelsindskud (74 m2 4 andele)	244.900	713.394
Andelsindskud (91 m2 8 andele)	299.500	872.443
		459.920
		562.391
		690.373
		844.291

## NOTER TIL ÅRSRAPPORTEN

	2025	2024
<b>16. Beregning af andelsværdi:</b>		
Bestyrelsen foreslår følgende værdiansættelse i henhold til andelsboligforeningslovens § 5, stk. 2 litra D (indekseret offentlig vurdering 2012)		
<b>Beregning af andelskrone og værdi pr. andelskrone efter ABL § 5, stk. 2 litra d</b>	<b>litra d</b>	
Egenkapital ifølge årsregnskabet før generalforsamlingsbestemte reserver	<u>4.945.391</u>	<u>4.824.304</u>
Ejendommens værdi efter ABL § 5, stk. 2 litra d, (indekseret offentlig vurdering)	33.084.455	32.167.006
Tilgang efter 2012	2.463.463	1.963.130
Bogført værdi	<u>- 25.132.487</u>	<u>- 24.632.154</u>
Forskel	<u>10.415.431</u>	<u>9.497.982</u>
Bogført prioritetsgæld, restgæld	16.226.715	16.496.375
Prioritetsgæld efter ABL, kursværdi	<u>- 11.893.533</u>	<u>- 12.464.166</u>
Forskel	<u>4.333.182</u>	<u>4.032.209</u>
<b>Reguleret egenkapital</b>	<b><u>19.694.004</u></b>	<b><u>18.354.495</u></b>
<b>Indskudskapital (Andelsindskud)</b>	<b><u>4.499.900</u></b>	<b><u>4.499.900</u></b>
 <b>Andelskrone</b>		
<b>Reguleret egenkapital / indskudskapital</b>	<b><u>4,376</u></b>	<b><u>4,078</u></b>
Værdi pr. andelskrone		
Andelsindskud (50 m2 2 andele.)	163.150	713.944
Andelsindskud (61 m2 4 andele)	199.500	873.012
Andelsindskud (74 m2 4 andele)	244.900	1.071.682
Andelsindskud (91 m2 8 andele)	299.500	1.310.612
		665.326
		813.561
		998.702
		1.221.361

## NOTER TIL ÅRSRAPPORTEN

### 17 Nøgletalsoplysninger

		31.12.25		31.12.24	31.12.23
		Antal	BBR areal m <sup>2</sup>	BBR areal m <sup>2</sup>	BBR areal m <sup>2</sup>
B1	Andelsboliger	18	1.368	1.368	1.368
B6	I alt	18	1.368	1.368	1.368

	Sæt kryds	Boligernes Areal (BBR) BBR	Boligernes Areal Anden Kilde	Det op- rindelige indskud	Andet
C1	Hvilket forholdstal benyttes ved opgørelse af andelsværdien?			X	
C2	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af boligafgiften?			X	
C3	Hvis andet, beskrives fordelingsnøglen her				

		År
D1	Foreningens stiftelsesår	2004
D2	Ejendommens opførelsesår	2004

		Ja	Nej
E1	Hæfter den enkelte andelshaver for mere, end der er betalt for andelen?		X
E2			

	Sæt kryds	Anskaffelsesprisen	Valuar vurdering	Offentlig vurdering	Offentlig indekseret vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip ved beregning af andelsværdien				X
F1a	Er vurdering fastholdt fra før 1. juli 2020			Ja	Nej
					X

**NOTER TIL ÅRSRAPPORTEN**

	<b>Forklaring på udregning</b>	<b>Anvendt værdi pr. 31.12.25</b>	<b>Ejendomsværdi (F2) divideret med m2 ultimo året i alt (B6)</b>
		<b>Kr.</b>	<b>Kr. pr. m2</b>
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	35.547.918	25.985

	<b>Forklaring på udregning</b>	<b>Anvendt værdi pr. 31.12.24</b>	<b>Andre reserver (F3) divideret med m2 ultimo året i alt (B6)</b>
		<b>Kr.</b>	<b>Kr. pr. m2</b>
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	4.333.182	3.168

	<b>Forklaring på udregning</b>	<b>Andre reserver (F3) divideret med ejendomsværdi (F2) ganget med 100</b>
		<b>%</b>
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	12,2

	<b>Sæt kryds</b>	<b>Ja</b>	<b>Nej</b>
G1	Har foreningen modtaget offentlige tilskud, som skal tilbagebetales ved foreningens opløsning?		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

	<b>Forklaring på udregning</b>	<b>Ultimomånedens indtægt (uden fradrag for tomgang, tab m.v.) ganget med 12 og divideret med andelsboligernes areal på balancetidspunktet (B1).</b>			<b>Kr. pr. m2</b>
H1	Boligafgift	90.340	x12	1.084.080	792
H2	Erhvervslejeindtægter		x12		
H3	Boliglejeindtægter		x12		

## NOTER TIL ÅRSRAPPORTEN

		Årets resultat divideret med andelsboligernes areal på balancedagen (B1)		
		2025	2024	2023
		Kr. pr. m2	Kr. pr. m2	Kr. pr. m2
J1	Årets overskud (før afdrag), gns. pr. andels-m2 de sidste 3 år	309	238	305

		Kr. pr. m2	Forklaring på udregning
K1	Andelsværdi	14.396	Andelsværdi på balancedagen (note 19) divideret med andelsboligernes areal på balancedagen (B1)
K2	Gæld - omsætningsaktiver	11.589	(Gældsforpligtelser jf. balancen minus omsætningsaktiver jf. balancen) divideret med andelsboligernes areal på balancedagen (B1)
K3	Teknisk værdi	25.985	K1 plus K2

L1	Vedligeholdelse		
	Er der udarbejdet plan for vedligeholdelse/renovering	Ja	Nej
			X

Forklaring på udregning		Vedligehold (hhv løbende og genopretning og renovering) jf. resultatopgørelsen divideret med det samlede areal ultimo året (B6)		
		2025	2024	2023
		Kr. pr. m2	Kr. pr. m2	Kr. pr. m2
M1	Vedligeholdelse, løbende	146	209	129
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering			
M3	Vedligeholdelse i alt	146	209	129

Forklaring på udregning		(Regnskabsmæssig værdi af ejendommen jf. balancen - gældsforpligtelser i alt jf. balancen) divideret med den regnskabsmæssige værdi af ejendommen jf. balancen ganget med 100	
		%	
P1	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	35	

Forklaring på udregning		Årets afdrag divideret med andelsboligernes areal på balancedagen (B1)		
		2025	2024	2023
		Kr. pr. m2	Kr. pr. m2	Kr. pr. m2
R1	Årets afdrag pr. andels-m2 de sidste tre år	197	192	187

## NOTER TIL ÅRSRAPPORTEN

### Supplerende nøgletal i øvrigt

Ud over de lovkrævede nøgletalsoplysninger ovenfor er der beregnet følgende nøgletal pr. statusdagen, der medvirker til at skabe det fornødne overblik over foreningens økonomiske forhold:

	I alt	Kr. pr. m2 andel	Kr. pr. m2 total
Offentlig ejendomsvurdering	26.500.000	19.371	19.371
Anskaffelsessum	25.132.487	18.372	18.372
Indeksreguleret offentlig ejendomsvurdering	35.547.918	25.985	25.985
Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver	15.853.914	11.589	11.589
Foreslået andelsværdi	19.694.004	14.396	14.396
Reserver uden for andelsværdi	4.333.182	3.168	3.168

	I alt	Kr. pr. m2
Boligafgift i gennemsnit pr. andelsbolig-m2	1.084.080	792