

Hovedgaden 34  
Rønde

Brunbjergvej 3  
Risskov

Østeralle 8  
Ebeltoft

# Andelsboligforeningen Moesbakken

Moesbakken 1-35, 8410 Rønde

## Årsrapport

1. januar - 31. december 2025

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på andelsboligforeningens ordinære generalforsamling den 4. marts 2026.



Dirigent

Medlem af:

**Allinial** GLOBAL.  
An association of legally independent firms

**RGD** REVISORGRUPPEN DANMARK

Statsautoriseret  
revisionspartnerselskab

CVR 38 75 16 46

## Indholdsfortegnelse

---

	Side
<b>Oplysninger og påtegninger</b>	
Foreningsoplysninger	1
Bestyrelsespåtegning	2
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	3
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2025</b>	
Anvendt regnskabspraksis	4
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Egenkapitalopgørelse	11
Noter	12

**Foreningsoplysninger**

---

**Andelsboligforeningen**

Andelsboligforeningen Moesbakken  
Moesbakken 1-35  
8410 Rønde

CVR-nr.: 29 89 98 19  
Hjemsted: Syddjurs Kommune  
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

Andelskapital: 4.265.932  
Andelshavere: 18

**Bestyrelse**

Ole Storgaard, bestyrelsesformand  
Henning Ibsen  
Lillian Petersen  
Tove Ibsen  
Jørgen Bøvinn Bach

**Revisor**

Kovsted & Skovgård Statsautoriseret revisionspartnerselskab

## Bestyrelsespåtegning

---

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 2025 for Andelsboligforeningen Moesbakken.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med 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 andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025.

Ingen af andelsboligforeningens aktiver er pantsat eller behæftet med ejendomsforbehold ud over de anførte, og der påhviler ikke andelsboligforeningen eventualforpligtelser, som ikke fremgår af årsregnskabet.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Rønne, den 20. februar 2026

### Bestyrelsen

Ole Storgaard  
bestyrelsesformand

Henning Ibsen

Lillian Petersen

Tove Ibsen

Jørgen Bøvinn Bach

## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

---

### Til medlemmerne i Andelsboligforeningen Moesbakken

Vi har opstillet årsregnskabet for Andelsboligforeningen Moesbakken for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025 på grundlag af foreningens bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis.

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, andelsboligloven og foreningens vedtægter. 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.

Rønne, den 20. februar 2026

### **Kovsted & Skovgård**

Statsautoriseret revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 38 75 16 46

Diana Poulsen  
Statsautoriseret revisor  
mne35437

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Moesbakken er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, med tilvalg af enkelte bestemmelser fra regnskabsklasse B og C, andelsboligloven samt foreningens vedtægter.

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

Endvidere er formålet at give krævede nøgleoplysninger, oplysning om andelenes værdi og oplysninger om 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

Boligafgift fra andelshavere og lejeindtægt vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

### Omkostninger

Omkostninger vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen. Omkostninger består af ejendoms- og forbrugsafgifter, renholdelse, vedligeholdelse, administrations- og foreningsomkostninger, afskrivninger 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 og eventuelle andre indeståender.

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 samt negative renter af bankindeståender.

### 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 andelsboligforeningens ejendom. Det fremgår også, hvis der i årets løb er anvendt og omkostningsført beløb, der i tidligere år er reserveret til vedligeholdelse på andelsboligforeningens ejendom.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Likviditetsresultat

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

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

Andelsboligforeningens 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 nettosalgpris 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 andelsboligforeningens ejendom.

#### Tilgodehavender

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

#### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter under aktiver, omfatter omkostninger afholdt vedrørende det efterfølgende regnskabsår.

#### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger består af kassebeholdning og indestående i bank.

#### Egenkapital

"Andelsindskud" fra andelsboligforeningens medlemmer indregnes direkte på andelsboligforeningens egenkapital.

"Reserve for opskrivning af ejendommen" omfatter de akkumulerede opskrivninger til dagsværdi, der er foretaget på ejendommen (og ikke senere er tilbageført).

"Overført resultat mv." 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 tillægs-værdi ved nyudstedelse af andele og kursregulering af prioritetsgæld. I posten fragår beløb, der er overført til andre reserver, herunder reservede beløb til imødegåelse af værdiforringelse af andelsboligforeningens ejendom m.v. Posten kan også indeholde beløb, som er overført fra andre reserver.

## Anvendt regnskabspraksis

---

"Andre reserver" omfatter reserverede beløb til formål, som generalforsamlingen har besluttet, herunder reserve til vedligeholdelse af andelsboligforeningens ejendom og reserve til imødegåelse af værdiforringelse m.v.

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.

"Andre reserver" omfatter endvidere byfornyelsestilskud efter andelsboliglovens § 5, stk. 6, som andelsboligforeningen har modtaget og indregnet i resultatopgørelsen, og som kun skal tilbagebetales til tilskudsgiver, hvis andelsboligforeningens ejendom afhændes. Da andelsboligforeningen ikke har aktuelle planer om at afhænde ejendommen, anses tilskuddet som en del af andelsboligforeningens egenkapital..

### Prioritetsgæld

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

Lån med fuld ydelsesstøtte efter lov om byfornyelse indregnes ikke i balancen, men oplyses i noten for prioritetsgæld.

### Øvrige gældsforpligtelser

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

### Eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelser

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

### Øvrige noter

#### Nøgleoplysninger

Nøgleoplysningerne, der fremgår af note 15, er opgjort i henhold til bekendtgørelsen om oplysningspligt ved salg af andelsboliger m.v.

#### Andelsværdi

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 16. 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 årsregnskabets balance. Justeringerne skyldes, at andelsværdien skal opgøres efter reglerne i andelsboligloven og andelsboligforeningens 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 andelsboligforeningens ejendom og prioritetsgælden samt i en eventuel aftale om rentesikring (renteswap).

## Anvendt regnskabspraksis

---

"Andre reserver" i årsregnskabet balance omfatter reserve til vedligeholdelse af andelsboligforeningens ejendom, reserve til imødegåelse af værdiforringelse af ejendommen.

**Resultatopgørelse 1. januar - 31. december**

Note	2025	Budget 2025	2024
1 Indtægter, andelshavere	998.160	998.160	998.160
<b>Indtægter i alt</b>	<b>998.160</b>	<b>998.160</b>	<b>998.160</b>
2 Ejendomsskat og forsikringer	-89.403	-90.000	-78.095
3 Renholdelse og udenomsarealer	0	-8.000	0
4 Vedligeholdelse, løbende	-153.594	-178.000	-147.118
5 Administrationsomkostninger	-60.066	-52.000	-48.133
<b>Omkostninger i alt</b>	<b>-303.063</b>	<b>-328.000</b>	<b>-273.346</b>
<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>695.097</b>	<b>670.160</b>	<b>724.814</b>
6 Finansielle indtægter	8.834	8.000	9.907
7 Finansielle omkostninger	-379.164	-379.268	-384.892
<b>Finansielle poster netto</b>	<b>-370.330</b>	<b>-371.268</b>	<b>-374.985</b>
<b>Årets resultat</b>	<b>324.767</b>	<b>298.892</b>	<b>349.829</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>			
Overført til reserve, vedligeholdelse af ejendom	25.000	25.000	25.000
Overført restandel af årets resultat til egenkapital	299.767	273.892	324.829
<b>Disponeret i alt</b>	<b>324.767</b>	<b>298.892</b>	<b>349.829</b>
Årets resultat	324.767	298.892	349.829
Betalte prioritetsafdrag	-192.375	-192.495	-188.607
<b>Likviditetsresultat i alt</b>	<b>132.392</b>	<b>106.397</b>	<b>161.222</b>

**Balance 31. december**

Aktiver		
Note	2025	2024
<b>Anlægsaktiver</b>		
Ejendom	21.501.000	21.501.000
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>21.501.000</u>	<u>21.501.000</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>21.501.000</u></b>	<b><u>21.501.000</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
9 Andre tilgodehavender	0	259
Periodeafgrænsningsposter	3.858	3.267
Tilgodehavender i alt	<u>3.858</u>	<u>3.526</u>
10 Likvide beholdninger	<u>906.724</u>	<u>769.593</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>910.582</u></b>	<b><u>773.119</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>22.411.582</u></b>	<b><u>22.274.119</u></b>

**Balance 31. december**

<b>Passiver</b>		
Note	2025	2024
<b>Egenkapital</b>		
Andelsindskud	4.265.932	4.265.932
Overført resultat m.v.	3.658.014	3.358.247
Egenkapital før andre reserver	7.923.946	7.624.179
Reserve for vedligeholdelse af ejendom	189.500	164.500
Andre reserver	189.500	164.500
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>8.113.446</b>	<b>7.788.679</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
11 Gæld til realkreditinstitutter	14.057.965	14.252.059
Langfristede gældsforpligtelser i alt	14.057.965	14.252.059
Kortfristet del af langfristet gæld	196.219	192.375
12 Gæld til lejere	8.952	8.952
13 Anden gæld	35.000	32.054
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	240.171	233.381
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>14.298.136</b>	<b>14.485.440</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>22.411.582</b>	<b>22.274.119</b>
<b>14 Eventualforpligtelser, sikkerhedsstillelser m.v.</b>		
<b>15 Nøgleoplysninger</b>		
<b>16 Beregning af andelsværdi</b>		

**Egenkapitalopgørelse 31. december**

	2025	2024
<b>Andelsindskud</b>		
Andelsindskud	4.265.932	4.265.932
	<u>4.265.932</u>	<u>4.265.932</u>
<b>Overført resultat m.v.</b>		
Overført overskud eller underskud	3.358.247	3.998.264
Ændring i regnskabspraksis	0	-7.500
Restandel af årets resultat	299.767	-632.517
	<u>3.658.014</u>	<u>3.358.247</u>
<b>Egenkapital før andre reserver</b>	<b><u>7.923.946</u></b>	<b><u>7.624.179</u></b>
<b>Reserve for vedligeholdelse af ejendom</b>		
Reserve primo	164.500	139.500
Reserveret i året	25.000	25.000
	<u>189.500</u>	<u>164.500</u>
<b>Andre reserver (ikke bunden) i alt</b>	<b><u>189.500</u></b>	<b><u>164.500</u></b>
<b>Andre reserver i alt</b>	<b><u>189.500</u></b>	<b><u>164.500</u></b>
<b>Egenkapital i alt</b>	<b><u>8.113.446</u></b>	<b><u>7.788.679</u></b>

## Noter

	2025	Budget 2025	2024
<b>1. Indtægter, andelshavere</b>			
Boligafgift	998.160	998.160	998.160
	<b>998.160</b>	<b>998.160</b>	<b>998.160</b>
<b>2. Ejendomsskat og forsikringer</b>			
Ejendomsskatter	64.682	65.000	65.031
Forsikringer	24.721	25.000	23.920
- modtaget forsikringserstatning	0	0	-10.856
	<b>89.403</b>	<b>90.000</b>	<b>78.095</b>
<b>3. Renholdelse og udenomsarealer</b>			
Snerydning	0	8.000	0
	<b>0</b>	<b>8.000</b>	<b>0</b>
<b>4. Vedligeholdelse, løbende</b>			
Eludgift	1.919	3.000	2.256
Småanskaffelser	4.281	0	0
Skadedyrsbekæmpelse	0	1.000	12.885
Renovation	58.581	57.000	58.581
Pasning fællesarealer	41.500	47.000	50.031
Almindelig vedligeholdelse	47.313	70.000	23.365
	<b>153.594</b>	<b>178.000</b>	<b>147.118</b>

## Noter

	<u>2025</u>	<u>Budget 2025</u>	<u>2024</u>
<b>5. Administrationsomkostninger</b>			
Regnskabs- og bogholderimæssig assistance	10.020	0	4.688
Revisorhonorar, rest sidste år	25.563	26.000	23.750
Gebyrer m.v.	728	0	-3
Kontorartikler	5.998	5.000	6.014
Kontingenter	4.401	4.500	4.221
Bestyrelsesmøder og andre møder	10.866	10.000	7.628
Gaver og blomster	2.035	1.500	824
Småanskaffelser	0	5.000	555
Forsikringer (netbanksindbrud)	455	0	456
	<b><u>60.066</u></b>	<b><u>52.000</u></b>	<b><u>48.133</u></b>
<b>6. Finansielle indtægter</b>			
Renter, pengeinstitutter	8.834	8.000	9.907
	<b><u>8.834</u></b>	<b><u>8.000</u></b>	<b><u>9.907</u></b>
<b>7. Finansielle omkostninger</b>			
Prioritetsrenter og bidrag	377.038	377.142	382.764
Renter, pengeinstitutter	0	0	2
Låneomkostninger mv., årets andel	2.126	2.126	2.126
	<b><u>379.164</u></b>	<b><u>379.268</u></b>	<b><u>384.892</u></b>
<b>8. Ejendom</b>			
Anskaffelsessum 1. januar		21.501.000	21.501.000
<b>Anskaffelsessum 31. december 2025</b>		<b><u>21.501.000</u></b>	<b><u>21.501.000</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2025</b>		<b><u>21.501.000</u></b>	<b><u>21.501.000</u></b>
Ejendomsvurdering 1. oktober 2020		20.800.000	0

**Noter**

	<u>31/12 2025</u>	<u>31/12 2024</u>
<b>9. Andre tilgodehavender</b>		
Andre tilgodehavender	0	259
	<u>0</u>	<u>259</u>

**10. Likvide beholdninger**

Rønne Sparekasse 9354 51559	26.030	40.703
Rønne Sparekasse 504169, garantbevis	30.000	30.000
Rønne Sparekasse 24 066	850.694	698.890
	<u>906.724</u>	<u>769.593</u>

<b>11. Gæld til realkreditinstitutter</b>	Renter og bidrag	Afdrag i året	Kursværdi		
Realkredit DK opr. 6.825.731	167.209	192.375	4.709.291	5.427.948	5.620.323
Realkredit DK opr. 8.873.000	209.829	0	8.717.030	8.873.000	8.873.000
Kurstab og låneomkostninger	0	0	0	-46.764	-48.889
<b>Prioritetsgæld i alt</b>	<u>377.038</u>	<u>192.375</u>	<u>13.426.321</u>	<u>14.254.184</u>	<u>14.444.434</u>
<b>Betalte renter</b>	<u>377.038</u>				

**Specifikation af prioritetsgæld i balancen**

Kort del af gæld (under 1 år)	196.219	192.375
Lang del af gæld (mere end 1 år)	14.057.965	14.252.059
	<u>14.254.184</u>	<u>14.444.434</u>

Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	12.372.400	12.891.701
---	------------	------------

Foreningens realkreditgæld består pr. 31. december 2025 af 2 lån hos Realkredit Danmark, dels et Flexlån opr. 8.873.000, rentesats ca. 1,33%, afdragsfrit indtil medio år 2028, restløbetid ca. 22år, restgæld pr statusdag 8.873.000, årlige ydelser (alene renter) ca. kr. 210.000, næste rentetilpasning 1. april 2028 - og dels et kontaktlån opr. kr. 6.825.731 med afdrag, restløbetid år statusdag ca. 22år, restgæld ca. kr. 5.427.000, rentesats 1,98%, årlige ydelser ca. kr. 359.000.

**Noter**

	<u>31/12 2025</u>	<u>31/12 2024</u>
<b>12. Gæld til lejere</b>		
Forudmodtaget boligafgift	8.952	8.952
	<u>8.952</u>	<u>8.952</u>
<b>13. Anden gæld</b>		
Revisor	18.000	18.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser	0	554
Modtagne gebyr for optagelse vente/interesseliste	17.000	13.500
	<u>35.000</u>	<u>32.054</u>

**14. Eventualforpligtelser, sikkerhedsstillelser m.v.  
Sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 14.300 kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi 31. december 2025 udgør 21.501.000.kr.

**Eventualforpligtelser**

Andelsboligforeningen har modtaget støtte fra staten til etablering af andelsboligforeningen. Af denne støtte kan 732.380 kr., jf. § 160 i lov om almene boliger, kræves tilbagebetalt ved salg af andelsboligforeningens ejendom eller ved sammenlægning med en anden andelsboligforening.

Den modtagne støtte fra staten er ligeledes oplyst i note 15, Nøgleoplysninger, Felt nr. G1.

**15. Nøgleoplysninger**

Nøgletallene viser centrale dele af foreningens økonomi og er primært udregnet på baggrund af arealer. I Andelsboligforeningen Moesbakken anvendes andelsindskuddene som fordelingsnøgle, og de arealbaserede nøgletal for andelsværdi og boligafgift svarer derfor ikke til de, der konkret gælder for den enkelte andelshaver.

**Lovkrævede nøgleoplysninger**

I bilag 1 til bekendtgørelse nr. 336 af 20. marts 2025 er opregnet en række nøgleoplysninger om foreningens økonomi, der skal optages som noter til årsregnskabet. Disse nøgleoplysninger følger her:

## Noter

## 15. Nøgleoplysninger (fortsat)

Felt nr.	Bolitgtype	31/12 2023	31/12 2024	31/12 2025	
		BBR Areal m <sup>2</sup>	BBR Areal m <sup>2</sup>	Antal	BBR Areal m <sup>2</sup>
B1	Andelsboliger	1.784	1.784	18	1.784
B2	Erhvervsandele	0	0	0	0
B3	Boliglejemål	0	0	0	0
B4	Erhvervslejemål	0	0	0	0
B5	Øvrige lejemål (kældre, garager m.v.)	0	0	0	0
B6	I alt	1.784	1.784	18	1.784

  

Felt nr.	Sæt kryds	Boligernes areal		Det oprindelige indskud	
		(BBR)	(anden kilde)		Andet
C1	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af andelsværdien?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
C2	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af boligafgiften?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

  

Felt nr.		År
D1	Foreningens stiftelsesår	2002
D2	Ejendommens opførelsesår	2003

  

Felt nr.	Sæt kryds	Ja	Nej
E1	Hæfter andelshaverne for mere end deres indskud?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

  

Felt nr.	Sæt kryds	Anskaffelsesprisen	Valuarvurdering	Offentlig vurdering	Indekseret offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
F1b	Tidspunkt for værdiansættelse				

  

Felt nr.	Sæt kryds	Ja	Nej
F1a	Er vurderingen fastholdt fra før 1. juli 2020?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

  

Felt nr.	Forklaring på udregning:	Ejendomsværdi (F2)	
		Anvendt værdi 31/12 2025 kr.	m <sup>2</sup> ultimo året i alt (B6) kr. pr. m <sup>2</sup>
F2	Ejendommens værdi baseret på det anvendte værdiansættelsesprincip	25.968.228	14.556
F2b	- Heraf forbedringer, jf. andelsboliglovens § 5, stk. 4	0	0

## Noter

## 15. Nøgleoplysninger (fortsat)

Felt nr.	Forklaring på udregning:	Anvendt værdi 31/12 2025 kr.	Andre reserver (F3)		
			m <sup>2</sup> ultimo året i alt (B6) kr. pr. m <sup>2</sup>		
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	189.500	106		
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	(F3 * 100) / F2 %			0,7
Felt nr.	Sæt kryds		Ja	Nej	
G1	Har foreningen modtaget offentligt tilskud, som skal tilbagebetales ved foreningens opløsning?		<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
G2	Er foreningens ejendom pålagt tilskudsbestemmelser, jf. lov om frigørelse for visse tilskudsbestemmelser m.v. (lovbekendtgørelse nr. 978 af 19. oktober 2009)?		<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
G3	Er der tinglyst en tilbagekøbsklausul (hjemfaldspligt) på foreningens ejendom?		<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Forklaring på udregning:		Ultimo månedens indtægt (uden fradrag for tomgang, tab m.v.) * 12 m <sup>2</sup> pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)			
Felt nr.			kr. pr. m <sup>2</sup>		
H1	Boligafgift	83.180 * 12 /	1.784	560	
H2	Erhvervslejeindtægter	0 * 12 /	1.784	0	
H3	Boliglejeindtægter	0 * 12 /	1.784	0	
Forklaring på udregning:		Årets resultat m <sup>2</sup> pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)			
Felt nr.		År 2023 kr. pr. m <sup>2</sup>	År 2024 kr. pr. m <sup>2</sup>	År 2025 kr. pr. m <sup>2</sup>	
J	Årets resultat (før afdrag), gns. kr. pr. andels m <sup>2</sup> de sidste 3 år	122	196	182	
Forklaring på udregning af K1:		Andelsværdi pr. balancedagen m <sup>2</sup> pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)			
Forklaring på udregning af K2:		(Gældsforpl. - omsætningsaktiver) pr. balancedagen m <sup>2</sup> pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)			
Felt nr.		kr. pr. m <sup>2</sup>			
K1	Andelsværdi	7.410			
K2	+ (Gæld - omsætningsaktiver)	7.504			
K3	Teknisk andelsværdi	14.914			
Felt nr.	Sæt kryds		Ja	Nej	
L1	Er der udarbejdet en plan for vedligeholdelse/renovering		<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	

**Noter**
**15. Nøgleoplysninger (fortsat)**

Forklaring på udregning:		Vedligeholdelse pr. år m <sup>2</sup> ultimo året i alt (B6)		
Feltnr.		År 2023 kr. pr. m <sup>2</sup>	År 2024 kr. pr. m <sup>2</sup>	År 2025 kr. pr. m <sup>2</sup>
M1	Vedligeholdelse, løbende	54	82	86
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	0	0	0
M3	Vedligeholdelse i alt	54	82	86

Forklaring på udregning:		Årets afdrag m <sup>2</sup> pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)		
Feltnr.		År 2023 kr. pr. m <sup>2</sup>	År 2024 kr. pr. m <sup>2</sup>	År 2025 kr. pr. m <sup>2</sup>
R	Årets afdrag pr. andels m <sup>2</sup> de sidste 3 år	104	106	108

**16. Beregning af andelsværdi**

Bestyrelsen foreslår følgende værdiansættelse i henhold til andelsboliglovens § 5, stk. 2, litra d, (indekseret offentlig ejendomsvurdering):

Andelsboligforeningens egenkapital før generalforsamlingsbestemte reserver	7.923.946
Ejendommens offentlige ejendomsvurdering oktober 2012	20.800.000
Nettoprisindeks oktober 2012	98,2
Nettoprisindeks oktober 2025	112,5
Pristalsregulering	5.168.228
Ejendommens kostpris	-21.501.000
	<u>12.391.174</u>
Korrektioner i henhold til andelsboligloven:	
Prioritetsgæld, regnskabsmæssig værdi	14.254.184
Prioritetsgæld, kursværdi	-13.426.321
	<u>13.219.037</u>
Ejendommen er indregnet til kostpris pr. 31. december 2025.	
Fordelingstal er indskudt andelskrone.	<u>4.265.932</u>
Værdi pr. fordelingstal	<u>3,0987</u>
Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning (vedtaget på generalforsamlingen den 5. marts 2025)	<u>12.291.577,00</u>

**Noter**

---

**16. Beregning af andelsværdi (fortsat)**

Fordelingen af andelsværdien på typer af andele:

<b>Antal andele</b>	<b>Indskud pr. andels- type (kr.)</b>	<b>Indskud i alt (kr.)</b>	<b>Andelsværdi pr. andelstype (kr.)</b>	<b>Andelsværdi inkl. indskud (kr.)</b>
14	229.326	3.210.564	710.623	9.948.720
4	263.842	1.055.368	817.579	3.270.317
<b>18</b>	<b>493.168</b>	<b>4.265.932</b>		<b>13.219.037</b>

# PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

"Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument."

## Lillian Skovlunn Pedersen

**Bestyrelsesmedlem**

Serienummer: 480c6683-6a8a-4588-ae0e-88f46325ad45

IP: 85.218.xxx.xxx

2026-02-20 14:11:43 UTC

Mit 

## Tove Terman Ibsen

**Bestyrelsesmedlem**

Serienummer: 760be0bd-049f-418f-a15e-b2aa27095f99

IP: 37.96.xxx.xxx

2026-02-20 14:11:52 UTC

Mit 

## Jan Ole Storgaard

**Bestyrelsesformand**

Serienummer: 8755b238-4942-4b51-b881-066e3f0e4cc8

IP: 89.186.xxx.xxx

2026-02-20 15:54:00 UTC

Mit 

## Henning Ibsen

**Bestyrelsesmedlem**

Serienummer: c6e9e8b9-e570-4c48-bd22-ba3bdfb59600

IP: 80.62.xxx.xxx

2026-02-20 17:29:24 UTC

Mit 

## Jørgen Bøvinn Bach

**Bestyrelsesmedlem**

Serienummer: 6f3aa693-4baf-41cc-b6b5-7f364575c862

IP: 89.186.xxx.xxx

2026-02-21 09:13:29 UTC

Mit 

## Diana Skovmand Poulsen

**KOVSTED & SKOVGÅRD, REVISION & RÅDGIVNING,  
STATSAUTORISERET REVISIONSPARTNERSELSKAB CVR:  
38751646**

**Statsautoriseret revisor**

På vegne af: Kovsted & Skovgård, Revision & Rådgivni...

Serienummer: 18ab6b77-c0ea-4e17-aeb0-ee106b14c000

IP: 83.95.xxx.xxx

2026-02-21 13:26:06 UTC

Mit 

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

Dette dokument er forseglet med et kvalificeret elektronisk segl. For mere information om Penneos kvalificerede tillidstjenester, se <https://euti.penneo.com>.

### Sådan kan du verificere, at dokumentet er originalt

Når du åbner dokumentet i Adobe Reader, kan du se, at det er certificeret af **Penneo A/S**. Dette beviser, at indholdet af dokumentet er uændret siden underskriftstidspunktet. Bevis for de individuelle underskrivers digitale underskrifter er vedhæftet dokumentet.

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