

Andelsboligforeningen Matrosvænget Øst
Matrosvænget 202-220 og 253-271, Hjerting, 6710 Esbjerg V

Årsrapport for
1. januar - 31. december 2025

CVR-nr. 29 89 58 80

This document has esignatur Agreement-ID: 61ca5cm663462161074688

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

- | | |
|---|--|
| 1 | Ledelsespåtegning |
| 2 | Den uafhængige revisors revisionspåtegning |
| 5 | Foreningsoplysninger |

Årsregnskab 1. januar - 31. december 2025

- | | |
|----|--------------------------|
| 6 | Anvendt regnskabspraksis |
| 9 | Resultatopgørelse |
| 10 | Balance |
| 12 | Egenkapitalopgørelse |
| 13 | Noter |

Ledelsespåtegning

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

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.

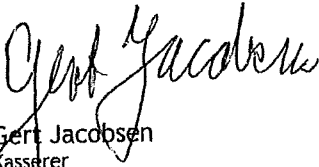
Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, der væsentligt vil kunne påvirke vurderingen af andelsboligforeningens finansielle stilling.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Esbjerg V, den 16. februar 2026

Bestyrelsen

Lone Østerbye
Formand

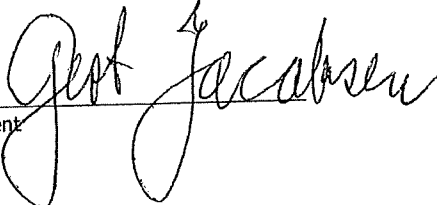

Gert Jacobsen
Kasserer

Margaret Hansen Camargo
Bestyrelsesmedlem

Ruth Juul
Bestyrelsesmedlem

Britta Bjerre
Bestyrelsesmedlem

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på andelsboligforeningens ordinære generalforsamling den 10. marts 2026.


Dirigent

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til medlemmerne i Andelsboligforeningen Matrosvænget Øst

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Matrosvænget Øst for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser, andelsboliglovens § 5 stk. 12 og § 6 stk. 2 og 8 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 i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser, andelsboliglovens § 5 stk. 12 og § 6 stk. 2 og 8 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 Matrosvænget Øst har som sammenligningstal i resultatopgørelsen for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025 medtaget de af ledelsen godkendte resultatbudgetter for 1. januar - 31. december 2025 og 1. januar - 31. december 2026. Resultatbudgetterne har, som det fremgår af årsregnskabet, ikke været underlagt revision.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser, andelsboliglovens § 5 stk. 12 og § 6 stk. 2 og 8 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

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

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af foreningens interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, og 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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.

Esbjerg, den 16. februar 2026

Martinsen

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 28 52 01

Mikkel Boeck Eisgart
statsautoriseret revisor
mne34371

Foreningsoplysninger

Andelsboligforeningen	Andelsboligforeningen Matrosvænget Øst Matrosvænget 202-220 og 253-271 Hjerting 6710 Esbjerg V
	CVR-nr.: 29 89 58 80 Hjemsted: Esbjerg Kommune Regnskabsår: 1. januar - 31. december
	Andelskapital: 2.603.300 Andelshavere: 17
Ejendommen	Matrikelnr: 2 bp TOBØL BY, GULDAGER
Bestyrelse	Lone Østerbye, Formand Gert Jacobsen, Kasserer Margaret Hansen Camargo, Bestyrelsesmedlem Ruth Juul, Bestyrelsesmedlem Britta Bjerre, Bestyrelsesmedlem
Administrator	Martinsen Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Edision Park 4 6715 Esbjerg N
Revisor	Martinsen Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Edison Park 4 6715 Esbjerg N

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Matrosvænget Øst er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, andelsboligloven § 5 stk. 12 § 6 stk. 2 og 8, bekendtgørelse nr. 1392 af 14. juni 2021 jf. andelsboliglovens § 6 stk. 2 samt andelsboligforeningens 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

Resultatopgørelsen er opstillet, så denne bedst viser andelsboligforeningens 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 fra andelshavere og lejeindtægt 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, amortiseret kurstab og låneomkostninger fra optagelse af lån (prioritetsgæld).

Skat af årets resultat

Andelsboligforeninger er omfattet af selskabsskattelovens §1, stk. 1, nr. 6. Skattepligt omfatter alene indtægt ved erhvervmæssig virksomhed, hvilket ikke er tilfældet i denne andelsboligforening.

Anvendt regnskabspraksis

Forslag til resultatdisponering

Under resultatdisponering indgår bestyrelsens forslag til disponering af regnskabsperiodens resultat, herunder eventuelle forslag om overførsel til "Andre reserver", f.eks. reservation af beløb til dækning af fremtidige vedligeholdelsesomkostninger på andelsboligforeningens ejendom. Forslag om overførsel af beløb til "Overført resultat mv." er alene specificeret af hensyn til at kunne vurdere, hvorvidt den opkrævende boligafgift er tilstrækkelig til at dække betalte prioritetsafdrag.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Andelsboligforeningens ejendom (grund og bygning) indregnes på anskaffelsestidspunktet og værdiansættes til kostpris.

Kostprisen er det beløb, der oprindeligt er betalt med tillæg af evt. betaling for tilbygninger og forbedringer af ejendommen.

Vurderes det, at ejendommens værdi på balancedagen er lavere end kostprisen, nedskrives ejendommen til denne lavere værdi. Nedskrivningen indregnes i resultatopgørelsen.

Der afskrives ikke på andelsboligforeningens ejendom.

Andelsboligforeningens øvrige, materielle anlægsaktiver indregnes til kostpris på anskaffelsestidspunktet, og der foretages derefter afskrivning baseret på aktivernes forventede brugstid efter følgende principper:

Inventar, driftsmateriel m.v.	5 år
-------------------------------	------

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.

Egenkapital

Under andelsboligforeningens egenkapital indregnes medlemmernes andelsindskud.

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

Under "andre reserver" indregnes beløb reserveret til fremtidig vedligeholdelse.

Anvendt regnskabspraksis

Prioritetsgæld

Prioritetsgæld optages til pantebrevsgælden. Låneomkostninger er aktiveret og udgiftsføres i takt med, at prioritetsgælden afdrages.

Øvrige gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser værdiansættes til nominel værdi.

Øvrige noter

Nøgleoplysninger

De i note 13 anførte nøgleoplysninger har til formål at leve op til de krav, der følger af § 3 i bekendtgørelse nr. 1392 af 14. juni 2021 fra Indenrigs- og Boligministeriet om oplysningspligt ved salg af andelsboliger m.v. samt om bestyrelsens pligt til at fremlægge skema over centrale nøgleoplysninger.

Andelsværdi

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 14. Andelsværdien opgøres i henhold til andelsboligloven.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

Note	2025	Budget 2025 (ej revideret)	Budget 2026 (ej revideret)	2024
Boligaft	42.312	42.400	42.400	42.312
Fællesudgifter	254.388	254.388	254.388	254.388
Vedligeholdelse	20.400	20.400	20.400	20.400
Øvrige indtægter	5.500	0	12.000	1.500
Indtægter i alt	322.600	317.188	329.188	318.600
1 Ejendomsskat og forsikringer	-125.545	-125.000	-126.000	-124.560
2 Forbrugsafgifter	-53.384	-56.500	-55.000	-48.533
3 Drift af fælleshus og fællesarealer	-42.160	-20.000	-20.000	-31.105
4 Administrationsomkostninger	-48.123	-41.000	-45.500	-53.396
5 Øvrige foreningsomkostninger	-7.488	-7.700	-7.700	-7.668
Afskrivninger	0	0	-9.320	0
Omkostninger i alt	-276.700	-250.200	-263.520	-265.262
Resultat før finansielle poster	45.900	66.988	65.668	53.338
6 Finansielle indtægter	472	1.000	700	2.533
7 Finansielle omkostninger	-42.309	-42.309	-42.309	-42.322
Finansielle poster netto	-41.837	-41.309	-41.609	-39.789
Årets resultat	4.063	25.679	24.059	13.549
Forslag til resultatdisponering:				
Overført til reserve, vedligeholdelse af ejendom	20.400	20.400	20.400	20.400
Overført restandel af årets resultat	-16.337	5.279	3.659	-6.851
Disponeret i alt	4.063	25.679	24.059	13.549

Balance 31. december

Aktiver			
<u>Note</u>		<u>2025</u>	<u>2024</u>
Anlægsaktiver			
8	Ejendom	13.438.026	13.438.026
	Materielle anlægsaktiver i alt	13.438.026	13.438.026
	Anlægsaktiver i alt	13.438.026	13.438.026
Omsætningsaktiver			
	Andre tilgodehavender	3.256	2.853
	Periodeafgrænsningsposter	12.548	12.289
	Tilgodehavender i alt	15.804	15.142
9	Likvide beholdninger	444.244	439.092
	Omsætningsaktiver i alt	460.048	454.234
	Aktiver i alt	13.898.074	13.892.260

Balance 31. december

Passiver			
<u>Note</u>		<u>2025</u>	<u>2024</u>
Egenkapital			
	Andelsindskud	2.603.300	2.603.300
	Overført resultat m.v.	9.764.127	9.780.464
	Egenkapital før andre reserver	12.367.427	12.383.764
	Reserve for vedligeholdelse af ejendom	517.197	496.797
	Andre reserver	517.197	496.797
	Egenkapital i alt	12.884.624	12.880.561
Gældsforpligtelser			
10	Gæld til realkreditinstitutter	989.200	989.200
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	989.200	989.200
11	Anden gæld	24.250	22.499
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	24.250	22.499
	Gældsforpligtelser i alt	1.013.450	1.011.699
	Passiver i alt	13.898.074	13.892.260
12	Eventualforpligtelser, sikkerhedsstillelser m.v.		
13	Nøgleoplysninger		
14	Beregning af andelsværdi		

Egenkapitalopgørelse 31. december

	2025	2024
Andelsindskud		
Andelsindskud	2.603.300	2.603.300
	<u>2.603.300</u>	<u>2.603.300</u>
Overført resultat m.v.		
Overført overskud eller underskud	9.780.464	9.787.315
Restandel af årets resultat	-16.337	-6.851
	<u>9.764.127</u>	<u>9.780.464</u>
Egenkapital før andre reserver	<u>12.367.427</u>	<u>12.383.764</u>
Reserve for vedligeholdelse af ejendom		
Reserve primo	496.797	476.397
Reserveret i året	20.400	20.400
	<u>517.197</u>	<u>496.797</u>
Andre reserver i alt	<u>517.197</u>	<u>496.797</u>
Egenkapital i alt	<u>12.884.624</u>	<u>12.880.561</u>

Noter

	2025	Budget 2025 (ej revideret)	Budget 2026 (ej revideret)	2024
1. Ejendomsskat og forsikringer				
Ejendomsskatter	90.732	91.000	91.000	90.732
Forsikringer	34.813	34.000	35.000	33.828
	<u>125.545</u>	<u>125.000</u>	<u>126.000</u>	<u>124.560</u>
2. Forbrugsafgifter				
Renovation	53.384	56.500	55.000	48.533
	<u>53.384</u>	<u>56.500</u>	<u>55.000</u>	<u>48.533</u>
3. Drift af fælleshus og fællesarealer				
Indtægter fælleshus:				
Indtægter for el, fester m.v.	-856	0	0	-1.215
Udgifter fælleshus:				
Elforbrug	4.948	0	0	4.979
Vand- og vandaflledning	645	0	0	1.970
Reparationer og vedligeholdelse	1.130	0	0	1.648
Bredbånd	4.783	0	0	4.185
Udgifter fællesarealer:				
Materialer m.v. til fællesarealer	465	0	0	976
Reparation og vedligeholdelse	31.045	0	0	18.562
	<u>42.160</u>	<u>20.000</u>	<u>20.000</u>	<u>31.105</u>

Noter

	2025	Budget 2025 (ej revideret)	Budget 2026 (ej revideret)	2024
4. Administrationsomkostninger				
Administrationshonorar	15.500	15.000	15.500	15.000
Udarbejdelse og revision af årsrapport	16.500	15.000	17.000	15.000
Revisorhonorar, rest sidste år	1.125	0	0	3.175
Kontorholdsudgifter, porto, gebyrer og lignende	7.727	6.000	8.000	6.983
Udgift ved beboermøder, generalforsamling, gaver o.l.	4.502	5.000	5.000	4.418
Rådgivning	0	0	0	8.750
Småanskaffelser	2.698	0	0	0
EDB udgifter	71	0	0	70
	48.123	41.000	45.500	53.396
5. Øvrige foreningsomkostninger				
ABF kontingent	4.284	4.500	4.500	4.464
Abonnement Boligweb	3.204	3.200	3.200	3.204
	7.488	7.700	7.700	7.668
6. Finansielle indtægter				
Renter, pengeinstitutter	472	1.000	700	2.533
	472	1.000	700	2.533
7. Finansielle omkostninger				
Prioritetsrenter og bidrag	42.309	42.309	42.309	42.309
Renter, pengeinstitutter	0	0	0	13
	42.309	42.309	42.309	42.322

Noter

8. Materielle anlægsaktiver

	Ejendom	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
Kostpris 1. januar	13.438.026	27.439
Kostpris 31. december 2025	13.438.026	27.439
Af- og nedskrivninger 1. januar	0	27.439
Af- og nedskrivninger 31. december 2025	0	27.439
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2025	13.438.026	0
Seneste ejendomsvurdering	20.000.000	
	31/12 2025	31/12 2024

9. Likvide beholdninger

Andelskassen, kto. 5951-4024815	43.925	23.525
Andelskassen, kto. 5951-4024807	190.545	211.763
Andelskassen, kto. 5951-4025739	6.997	1.499
Andelskassen, kto. 5951-1273175	202.777	202.305
	444.244	439.092

10. Gæld til realkreditinstitutter

	Kursværdi		
DLR Kredit rentetilpasningslån, opr. kr. 1.000.000, afdragsfrit 10 år, restløbetid 23 år	1.031.523	1.000.000	1.000.000
Amortisering - låneomkostninger	-10.800	-10.800	-10.800
	1.020.723	989.200	989.200
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år		933.030	971.069

Noter

	31/12 2025	31/12 2024
11. Anden gæld		
Revision og regnskabsmæssig assistance	16.500	15.000
Andre skyldige poster	7.750	7.499
	24.250	22.499

12. Eventualforpligtelser, sikkerhedsstillelser m.v.

Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 1.000 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi 31. december 2025 udgør 13.438 t.kr.

Eventualforpligtelser

Andelsboligforeningen har modtaget støtte fra staten til etablering af andelsboligforeningen. Af denne støtte kan 6.553.934 kr., jf. § 160k i lov om almene boliger, kræves tilbagebetalt ved salg af andelsboligforeningens ejendom eller ved sammenlægning med en anden andelsboligforening.

Hæftelsesforhold

Andelsboligforeningens medlemmer hæfter alene for andelsboligforeningens forpligtelser med deres indskud.

Afgivne garantier

Der er ikke stillet garanti for andelshaverne.

13. Nøgleoplysninger

Nøgletallene viser centrale dele af foreningens økonomi og er primært udregnet på baggrund af arealer. I Andelsboligforeningen Matrosvænget Øst 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. 1392 af 14. juni 2021 er opregnet en række nøgleoplysninger om foreningens økonomi, der skal optages som noter til årsregnskabet. Disse nøgleoplysninger følger her:

Noter

	2025	Budget 2025 (ej revideret)	Budget 2026 (ej revideret)	2024
--	------	-------------------------------	-------------------------------	------

13. Nøgleoplysninger (fortsat)

Feltnr.	Boligtype	31/12 2023 BBR Areal m ²	31/12 2024 BBR Areal m ²	31/12 2025 Antal	BBR Areal m ²
B1	Andelsboliger	1.793	1.793	17	1.793
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.)	91	91	2	91
B6	I alt	1.884	1.884	19	1.884

Feltnr.	Sæt kryds	Boligernes areal (BBR)	Boligernes areal (anden kilde)	Det oprindelige indskud	Andet
C1	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af andelsværdien?	☐	☐	☒	☐
C2	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af boligafgiften?	☐	☐	☐	☒
C3	Fordelingstal ved opgørelse af boligafgiften: Fordelingstallet er opgjort på baggrund af det oprindelige indskud samt en ligelig fordeling efter antal boliger.				

Feltnr.		År
D1	Foreningens stiftelsesår	1988
D2	Ejendommens opførelsesår	1987 og 1988

Feltnr.	Sæt kryds	Ja	Nej
E1	Hæfter andelshaverne for mere end deres indskud?	☐	☒

Feltnr.	Sæt kryds	Anskaffel- sesprisen	Valuar- vurdering	Offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien	☐	☐	☒

Feltnr.	Sæt kryds	Ja	Nej
F1a	Er vurderingen fastholdt fra før 1. juli 2020?	☐	☒

Feltnr.	Forklaring på udregning:	Anvendt værdi 31/12 2025 kr.	Ejendomsværdi (F2) m ² ultimo året i alt (B6) kr. pr. m ²
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	23.867.328	12.668

Noter

		2025	Budget 2025 (ej revideret)	Budget 2026 (ej revideret)	2024
13. Nøgleoplysninger (fortsat)					
				Andre reserver (F3)	
Feltnr.	Forklaring på udregning:	Anvendt værdi 31/12 2025 kr.		m ² ultimo året i alt (B6) kr. pr. m ²	
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	517.197		275	
Feltnr.	Forklaring på udregning:	(F3 * 100) / F2 %			
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	2,2			
Feltnr.	Sæt kryds	Ja		Nej	
G1	Har foreningen modtaget offentligt tilskud, som skal tilbagebetales ved foreningens opløsning?	☒		☐	
G2	Er foreningens ejendom pålagt tilskudsbestemmelser, jf. lov om frigørelse for visse tilskudsbestemmelser m.v. (lovbekendtgørelse nr. 978 af 19. oktober 2009)?	☐		☒	
G3	Er der tinglyst en tilbagekøbsklausul (hjemfaldspligt) på foreningens ejendom?	☐		☒	
Forklaring på udregning:		Ultimo månedens indtægt (uden fradrag for tomgang, tab m.v.) * 12 m ² pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)			
Feltnr.				kr. pr. m ²	
H1	Boligafgift	3.526	* 12 /	1.793	24
H2	Erhvervslejeindtægter	0	* 12 /	1.793	0
H3	Boliglejeindtægter	0	* 12 /	1.793	0
Forklaring på udregning:		Årets resultat m ² pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)			
Feltnr.		År 2023 kr. pr. m ²	År 2024 kr. pr. m ²	År 2025 kr. pr. m ²	
J	Årets resultat (før afdrag), gns. kr. pr. andels m ² de sidste 3 år	26	8	2	
Forklaring på udregning af K1:		Andelsværdi pr. balancedagen m ² pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)			
Forklaring på udregning af K2:		(Gældsforpl. - omsætningsaktiver) pr. balancedagen m ² pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)			
Feltnr.		kr. pr. m ²			
K1	Andelsværdi	13.311			
K2	+ (Gæld - omsætningsaktiver)	309			
K3	Teknisk andelsværdi	13.620			
Feltnr.	Sæt kryds	Ja		Nej	
L1	Er der udarbejdet en plan for vedligeholdelse/renovering	☒		☐	

Noter

	2025	Budget 2025 (ej revideret)	Budget 2026 (ej revideret)	2024
--	------	-------------------------------	-------------------------------	------

13. Nøgleoplysninger (fortsat)

Forklaring på udregning:		Vedligeholdelse pr. år m ² ultimo året i alt (B6)		
Feltnr.		År 2023 kr. pr. m ²	År 2024 kr. pr. m ²	År 2025 kr. pr. m ²
M1	Vedligeholdelse, løbende	3	11	17
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	0	0	0
M3	Vedligeholdelse i alt	3	11	17

Forklaring på udregning:

$$\frac{(\text{Regnskabsmæssig værdi af ejendom} - \text{Gældsforpligtelser i alt}) \text{ på balancedagen} \cdot 100}{\text{Regnskabsmæssig værdi af ejendommen på balancedagen}}$$

Feltnr.		%
P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	92,5

Forklaring på udregning:		Årets afdrag m ² pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)		
Feltnr.		År 2023 kr. pr. m ²	År 2024 kr. pr. m ²	År 2025 kr. pr. m ²
R	Årets afdrag pr. andels m ² de sidste 3 år	0	0	0

Noter

14. Beregning af andelsværdi

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

Andelsboligforeningens egenkapital før generalforsamlingsbestemte reserver	12.367.427
Ejendommens offentlige ejendomsvurdering oktober 2012	20.000.000
Nettoprisindeks oktober 2012	
98,2	
Nettoprisindeks oktober 2025	
122,6	
Pristalsregulering	4.969.450
Ejendommens kostpris	-13.438.026
	<u>23.898.851</u>
Korrektioner i henhold til andelsboligloven:	
Prioritetsgæld, regnskabsmæssig værdi	989.200
Prioritetsgæld, kursværdi	-1.020.723
	<u>23.867.328</u>
Ejendommen er indregnet til kostpris pr. 31. december 2025.	
Fordelingstal er indskudt andelskrone.	<u>2.603.300</u>
Værdi pr. fordelingstal	<u>9,1681</u>

Noter

14. Beregning af andelsværdi (fortsat)

Fordelingen af andelsværdien på typer af andele:

Type	Antal andele	Indskud pr. andelstype (kr.)	Indskud i alt (kr.)	Andelsværdi pr. andelstype (kr.)	Andelsværdi inkl. indskud (kr.)
212, 214, 216, 218	4	134.900	539.600	1.236.777	4.947.110
220, 265, 269	3	184.900	554.700	1.695.183	5.085.548
202, 253	2	159.900	319.800	1.465.980	2.931.960
267	1	139.900	139.900	1.282.618	1.282.618
210, 255, 257, 261, 263	5	149.900	749.500	1.374.299	6.871.495
259	1	154.900	154.900	1.420.139	1.420.139
204	1	144.900	144.900	1.328.458	1.328.458
	17	1.069.300	2.603.300	9.803.454	23.867.328

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

Lone Østerbye

Navn returneret af MitID: Lone Østerbye
Bestyrelsesformand
ID: 5d24d49a-19be-4545-83a2-e65810240848
IP-adresse: 85.203.210.54:1907:1907
Dato for underskrift: 19-02-2026 14:47:10 CET (+01:00)
Underskrevet med MitID



Gert Jacobsen

Navn returneret af MitID: Gert Helge Jacobsen
Bestyrelsesmedlem
ID: 1b1efa98-0e02-4716-81ba-1e1d74e5cede
IP-adresse: 2.110.86.94:65313:65313
Dato for underskrift: 20-02-2026 09:54:13 CET (+01:00)
Underskrevet med MitID



Margaret Hansen Camargo

Navn returneret af MitID: Margaret Hansen Camargo
Bestyrelsesmedlem
ID: 5b91cf40-6e64-49d2-9c7a-a5bc7c743461
IP-adresse: 85.203.209.163:37877:37877
Dato for underskrift: 19-02-2026 18:10:59 CET (+01:00)
Underskrevet med MitID



Ruth Juul

Navn returneret af MitID: Ruth Juul
Bestyrelsesmedlem
ID: 9f837ea8-adc2-4dc7-8312-ecde7927830d
IP-adresse: 128.76.208.145:59558:59558
Dato for underskrift: 19-02-2026 13:33:08 CET (+01:00)
Underskrevet med MitID



Britta Bjerre

Navn returneret af MitID: Britta Overgaard Bjerre
Bestyrelsesmedlem
ID: b401b161-814f-4621-bd77-5d8b799c5969
IP-adresse: 217.74.144.157:53885:53885
Dato for underskrift: 21-02-2026 06:09:49 CET (+01:00)
Underskrevet med MitID



Mikkel Boeck Eisgart

Navn returneret af MitID: Mikkel Boeck Eisgart
Revisor
ID: 93200fa6-81e6-4287-a6c7-25c4b1731fd6
IP-adresse: 77.233.240.146:50471:50471
CVR-match med MitID
Dato for underskrift: 23-02-2026 07:49:48 CET (+01:00)
Underskrevet med MitID Erhverv



This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at www.esignatur.dk.

This document has esignatur Agreement-ID: 61ca5cm663462161074688