

Andelsboligforeningen Bryggerparken

4450 Jyderup

CVR-nr. 29 46 80 01

Årsrapport 2025

(19. regnskabsår)

Godkendt på foreningens generalforsamling

Jyderup den *21/4* 2026

Hanne M. Jensen

Dirigent

Indholdsfortegnelse

Foreningsoplysninger	3
Ledelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	5 - 6
Anvendt regnskabspraksis	7 - 8
Resultatopgørelse	9
Aktiver	10
Passiver	11
Egenkapitalopgørelse	12
Noter til årsrapporten	13 – 19

Foreningsoplysninger

Forening	Andelsboligforeningen Bryggerparken 4450 Jyderup
Bestyrelse	Preben Olsen (formand) Torben Christensen (næstformand) Dorthe Johansen (kasserer) Jan Liff Anton Timm
Revision	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 Bryggerparken.

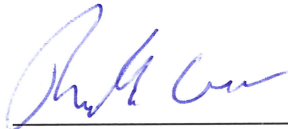
Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligloven og foreningens vedtægter.

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 26. marts 2026

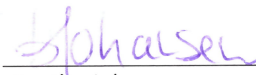
Bestyrelse



Preben Olsen
formand




Torben Christensen
næstformand



Dorthe Johansen
kasserer



Jan Liff
Bestyrelsesmedlem



Anton Timm
Bestyrelsesmedlem

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til medlemmerne i Andelsboligforeningen Bryggerparken

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Bryggerparken 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 aflægger årsregnskab efter årsregnskabsloven, medtaget budgettal som sammenligningstal i resultatopgørelse og noter. Disse budgettal har, som det også fremgår af resultatopgørelse og noter ikke været underlagt revision.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

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 fejl-information, 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 regnskabsbrugerne 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 26. marts 2026

RevisorGården Holbæk A/S


Lisbeth Wierling Schimmelmann
statsautoriseret revisor
mne48474

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Bryggerparken 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.

Finansielle omkostninger består af renteomkostninger og bidrag vedrørende prioritetsgæld, låneomkostninger og kurstab ved optagelse/indfrielse/omlægning af lån (prioritetsgæld), renter af bankgæld og kreditter samt negative renter af bankindestående.

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.

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 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.

Anvendt regnskabspraksis

Der afskrives ikke på foreningens ejendom.

Tilgodehavender

Tilgodehavender værdiansættes til nominel værdi.

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.

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 13, er opgjort i henhold til bekendtgørelsen om oplysningspligt ved salg af andelsboliger m.v.

Andelsværdi

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 14. 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).

"Andre reserver" i årsregnskabet balance omfatter reserve til vedligeholdelse af foreningens ejendom. I henhold til vedtægternes § 14 indgår disse reserver ikke i beregningen af andelsværdien.

Resultatopgørelse for perioden 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	Realiseret 2025 kr.	Budget 2025 (ej revideret) kr.	Realiseret 2024 kr.
Boligafgift	1.473.360	1.473.360	1.473.360
Udlejning fælleshus	7.100	5.000	4.800
Andre indtægter	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>2.500</u>
Indtægter i alt	<u>1.480.460</u>	<u>1.478.360</u>	<u>1.480.660</u>
1 Ejendoms- og forbrugsudgifter	-151.278	-158.700	-156.631
2 Renholdelse og udenomsarealer	-7.475	-15.800	-14.800
3 Vedligeholdelse, løbende	-63.578	-30.000	-156.173
4 Administrations- og foreningsomkostninger	<u>-56.707</u>	<u>-62.000</u>	<u>-53.943</u>
Omkostninger i alt	<u>-279.038</u>	<u>-266.500</u>	<u>-381.547</u>
Resultat før finansielle poster	<u>1.201.422</u>	<u>1.211.860</u>	<u>1.099.113</u>
5 Finansielle indtægter	40.914	47.700	44.554
6 Finansielle omkostninger	<u>-416.134</u>	<u>-416.134</u>	<u>-430.889</u>
Finansielle poster, netto	<u>-375.220</u>	<u>-368.434</u>	<u>-386.335</u>
Årets resultat	<u><u>826.202</u></u>	<u><u>843.426</u></u>	<u><u>712.778</u></u>
Forslag til resultatdisponering:			
Overført til reserve, vedligeholdelse ejendom	103.800	103.800	103.800
Anvendt fra reserve, vedligeholdelse ejendom	-47.424	0	-138.048
Overført restandel af årets resultat	<u>769.826</u>	<u>739.626</u>	<u>747.026</u>
Disponeret i alt	<u>826.202</u>	<u>843.426</u>	<u>712.778</u>
Likviditetsresultat:			
Årets resultat	826.202	843.426	712.778
Betalte prioritetsafdrag	<u>-788.994</u>	<u>-789.066</u>	<u>-781.099</u>
Likviditetsresultat i alt	<u><u>37.208</u></u>	<u><u>54.360</u></u>	<u><u>-68.321</u></u>

Balance pr. 31. december

Aktiver

<u>Note</u>	2025 kr.	2024 kr.
7 Ejendommens værdi	<u>42.970.000</u>	<u>42.970.000</u>
Materielle anlægsaktiver	<u>42.970.000</u>	<u>42.970.000</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>42.970.000</u>	<u>42.970.000</u>
Vand/vandafledningsafgift	52.238	46.130
Andre tilgodehavender	<u>7.939</u>	<u>23.213</u>
Tilgodehavender	<u>60.177</u>	<u>69.343</u>
8 Likvide beholdninger	<u>2.206.604</u>	<u>2.259.203</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>2.266.781</u>	<u>2.328.546</u>
Aktiver i alt	<u><u>45.236.781</u></u>	<u><u>45.298.546</u></u>

Balance pr. 31. december

Passiver

<u>Note</u>	2025 kr.	2024 kr.
Andelsindskud	8.770.000	8.770.000
Reserve for opskrivning af ejendommen	0	0
Overført resultat mv.	<u>13.599.951</u>	<u>12.830.125</u>
	<u>22.369.951</u>	<u>21.600.125</u>
Andre reserver (jf. forslag til generalforsamlingsbeslutning)		
Reserve til vedligeholdelse af ejendom	<u>1.174.086</u>	<u>1.117.710</u>
Andre reserver	<u>1.174.086</u>	<u>1.117.710</u>
Egenkapital i alt	<u>23.544.037</u>	<u>22.717.835</u>
9 Prioritetsgæld	<u>20.821.628</u>	<u>21.618.597</u>
Langfristede gældsforpligtelser	<u>20.821.628</u>	<u>21.618.597</u>
9 Kortfristet del af prioritetsgæld	796.969	788.994
Forudbetalt boligafgift	54.350	49.360
Forudbetalt fælleshus	1.500	0
10 Øvrig gæld	<u>18.297</u>	<u>123.760</u>
Kortfristede gældsforpligtelser	<u>871.116</u>	<u>962.114</u>
Gældsforpligtelser i alt	<u>21.692.744</u>	<u>22.580.711</u>
Passiver i alt	<u><u>45.236.781</u></u>	<u><u>45.298.546</u></u>
11 Eventualforpligtelser		
12 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
13 Nøgleoplysninger		
14 Beregning af andelsværdi		

Egenkapitalopgørelse pr. 31. december

	Egenkapital før andre reserver		Andre reserver		
	Andels- indskud	Overført resultat mv.	Reserve til vedlige- holdelse af foreningens ejendom	I alt	Egenkapital I alt
Saldo pr. 01.01.25	8.770.000	12.830.125	1.117.710	1.117.710	22.717.835
Reserveret til vedligeholdelse	0	0	103.800	103.800	103.800
Anvendt af vedligeholdelse	0	0	-47.424	-47.424	-47.424
Overført resultat mv.	0	769.826	0	0	769.826
Restandel af årets resultat	0	0	0	0	0
Saldo pr. 31.12.25	8.770.000	13.599.951	1.174.086	1.174.086	23.544.037

Noter til årsrapporten

	Realiseret 2025 kr.	Budget 2025 (ej revideret) kr.	Realiseret 2024 kr.
1. Ejendoms- og forbrugsudgifter			
Ejendomsskatter	79.676	79.700	74.807
Forsikringer	50.029	44.000	40.499
El, udendørsbelysning	4.544	5.000	4.516
Vand/vandafledningsafgift	94.509	0	99.411
Opkrævet vand/vandafledningsafgift	-107.134	0	-91.259
El, vand, varme mv. fælleshus	29.654	30.000	28.657
	<u>151.278</u>	<u>158.700</u>	<u>156.631</u>
2. Renholdelse og udenomsarealer			
Rottebekæmpelse	798	800	2.135
Renovation	2.790	4.000	2.424
Fællesarealer	3.887	11.000	10.241
	<u>7.475</u>	<u>15.800</u>	<u>14.800</u>
3. Vedligeholdelse, løbende			
Redskaber, maskiner mv.	3.658	5.000	1.300
Anskaffelser	9.998	0	0
Tømrer mm, benyttet af hensættelseskonto	37.424	0	138.048
Boliger	12.498	25.000	16.825
	<u>63.578</u>	<u>30.000</u>	<u>156.173</u>
4. Administrations- og foreningsomkostninger			
Godtgørelse til bestyrelsen	14.000	14.000	7.500
Gaver	0	0	996
Kontor, møder og generalforsamling	12.754	16.000	13.840
Revision og regnskabsmæssig assistance	17.300	19.000	15.850
ABF kontingent	5.796	6.000	5.566
Porto og gebyrer	1.900	3.000	7.945
Regnskabsprogram	2.085	0	0
Diverse	400	1.000	0
Hjemmeside	2.472	3.000	2.246
	<u>56.707</u>	<u>62.000</u>	<u>53.943</u>
5. Finansielle indtægter			
Renteindtægter	40.914	47.700	44.554
	<u>40.914</u>	<u>47.700</u>	<u>44.554</u>

Noter til årsrapporten

	Realiseret 2025 kr.	Budget 2025 (ej revideret) kr.	Realiseret 2024 kr.
6. Finansielle omkostninger			
Prioritetsrenter og bidrag	416.134	416.134	430.889
Renteudgifter bank	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
	<u>416.134</u>	<u>416.134</u>	<u>430.889</u>
		2025	2024
		<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
7. Ejendommens værdi			
Kostpris pr. 1. januar		42.970.000	42.970.000
Tilgang		0	0
Afgang		<u>0</u>	<u>0</u>
Kostpris pr. 31. december		<u>42.970.000</u>	<u>42.970.000</u>
Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december		<u>42.970.000</u>	<u>42.970.000</u>
Den offentlige ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2020 udgør 24.000.000 kr.			
8. Likvide beholdninger			
Sparekassen Kronjylland, garanti		100.000	100.000
Sparekassen Kronjylland, 11355803		234.865	207.162
Sparkassen Kronjylland, aftalekonto		1.100.000	1.200.000
Dragsholm sparekasse foreningskonto		1.043	2.041
Dragsholm sparekasse aftalekonto		770.696	750.000
SJF Bank, 518326505		<u>0</u>	<u>0</u>
		<u>2.206.604</u>	<u>2.259.203</u>

Noter til årsrapporten

9. Prioritetsgæld

	Kurs	Rest- løbetid i år	Renter og bidrag	Betalte afdrag i året	Nominel restgæld	Regnskabs- mæssig værdi	Heraf første års afdrag	Kurs- værdi
DLR Kredit, kontantiån 1,0069%, opr. 26.166.000	80,02	24	416.134	788.994	21.618.597	21.618.597	796.969	17.313.593
			416.134	788.994	21.618.597	21.618.597	796.969	17.313.593

Noter til årsrapporten

	2025 kr.	2024 kr.
10. Øvrig gæld		
Leverandører	1.272	105.410
Salgssag	0	2.500
Revision og regnskabsmæssig assistance	17.025	15.850
	18.297	123.760

11. 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 2.500.000 kr. pr. skade.

12. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 21.619 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2025 udgør tkr. 42.970.

Til sikkerhed for gæld til pengeinstitut, t.kr. 0, er der tinglyst ejerpantebrev på nom. tkr. 4.500 med pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2025 udgør tkr. 42.970.

Noter til årsrapporten

13. Nøgleoplysninger

	Antal	BBR Areal (m ²)
Andelsboliger	23	2.595
Erhvervsandele	0	0
Boliglejemål	0	0
Erhvervslejemål	0	0
Øvrige lejemål, kældre, garager m.v.	48	794
I alt	71	3.389

	Boligernes areal (BBR)	Boligernes areal (anden kilde)	Det oprindelige indskud
Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af andelsværdien	x		
Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af boligafgiften	x		

Foreningens stiftelsesår	2006
Ejendommens opførelsesår	2007

Hæfter den enkelte andelshaver for mere, end det der er betalt for andeler	Ja/nej nej
--	---------------

	Anskaffelsesprisen	Valuarvurdering	Offentlig vurdering	Indekseret Offentlig vurdering
Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien	x			
Tidspunkt for værdiansættelsen				07. marts 2006

Er vurdering fastholdt pr. 1. juli 2020	Ja/nej nej
---	---------------

	Kr.	Gns. kr. pr. m ²
Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	42.970.000	12.679
-Heraf forbedringer jf andelsboliglovens §5, stk.4	30.970.000	9.138
Generalforsamlingsbestemte reserver	1.174.086	346
Reserver i procent af ejendomsværdi		2,73

NOTER TIL ÅRSRAPPORTEN

				Ja/nej
13. Nøgleoplysninger				
Har foreningen modtaget offentligt tilskud, som skal tilbagebetales ved foreningens opløsning?				nej
Er foreningens ejendom pålagt tilskudsbestemmelser, jf. lov om frigørelse for visse tilskudsbestemmelser m.v. (lovbekendtgørelse nr. 978 af 19. oktober 2009)?				nej
Er der tinglyst en tilbageøbsklausul (hjemfaldspligt) på foreningens ejendom?				nej
				Gns. kr. pr. andels-m ² pr. år
Boligafgift				568
Erhvervslejeindtægter				0
Boliglejeindtægter				0
	2025	2024	2023	
Årets overskud (før afdrag), gns. kr. pr. andels-m ² (sidste 3 år)	318	275	315	
				Gns. kr. pr. andels-m ²
Andelsværdi				8.620
Gæld ÷ omsætningsaktiver				7.486
Teknisk andelsværdi				16.106
	2025	2024	2023	
Vedligeholdelse, løbende (gns. kr. pr. m ²)	19	45	17	
Vedligeholdelse, genopretning og renovering (gns. kr. pr. m ²)	0	0	66	
Vedligeholdelse, i alt (gns. kr. pr. m ²)	19	45	83	
	2025	2024	2023	
Årets afdrag pr. andels.m ² (sidste 3 år)	304	301	298	

Noter til årsrapporten

14. Beregning af andelsværdi

Bestyrelsen foreslår følgende værdiansættelse i henhold til andelsboligforeningslovens § 5, stk. 2, litra A (kostpris), samt vedtægternes § 14. 1 A:

		Kr.
Foreningens egenkapital før generalforsamlingsbestemte reserver		22.369.951
Værdi pr. indskudt andelskrone	22.369.951	2,55
Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning (vedtaget på generalforsamlingen den 30. april 2025)	8.770.000	2,46

Andelshavere 23 stk.

Bolig nr.	Nøgle	Indskud	Andelsværdi 1/1-2025	Årets ændring	Forslag til Andelsværdi 31/12-2025
2	125	430.000	1.048.422	37.082	1.085.504
3	125	430.000	1.048.422	37.082	1.085.504
4	125	430.000	1.048.422	37.082	1.085.504
5	125	430.000	1.048.422	37.082	1.085.504
6	105	350.000	868.881	31.149	900.030
7	125	430.000	1.048.422	37.082	1.085.504
8	105	350.000	868.881	31.149	900.030
9	105	350.000	868.881	31.149	900.030
10	105	350.000	868.881	31.149	900.030
11	105	350.000	868.881	31.149	900.030
12	105	350.000	868.881	31.149	900.030
14	105	350.000	868.881	31.149	900.030
16	105	350.000	868.881	31.149	900.030
18	105	350.000	868.881	31.149	900.030
20	105	350.000	868.881	31.149	900.030
22	105	350.000	868.881	31.149	900.030
24	105	350.000	868.881	31.149	900.030
26	105	350.000	868.881	31.149	900.030
28	105	350.000	868.881	31.149	900.030
30	125	430.000	1.048.422	37.082	1.085.504
32	125	430.000	1.048.422	37.082	1.085.504
34	125	430.000	1.048.422	37.082	1.085.504
36	125	430.000	1.048.422	37.082	1.085.504
	2.595	8.770.000	21.600.125	769.826	22.369.951