



VIBS REVISION
Registreret revisor ApS

vhu@vibsrevision.dk
Tlf: +45 59 43 00 43
Mob: +45 23 20 46 06
CVR: 39130335

ANDELSBOLIGFORENINGEN BØGESKOVEN

ÅRSRAPPORT

1. JANUAR - 31. DECEMBER 2025

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
foreningens ordinære generalforsamling,
den 8. april 2026

Vedtaget andelskrone 2,1411



Dirigent

This document has esignatur Agreement-ID: 9e231ag666294481939200

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Foreningsoplysninger	
Foreningsoplysninger.....	3
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning.....	5-6
Ledelsesberetning	
Hoved- og nøgletal.....	7
Årsregnskab 1. januar - 31. december	
Anvendt regnskabspraksis.....	8-10
Resultatopgørelse.....	11
Balance.....	12-13
Egenkapitalopgørelse.....	14
Noter.....	15-21
Andelsværdiberegning.....	21

FORENINGSOPLYSNINGER

Foreningen	Andelsboligforeningen Bøgeskoven Dyremosevej 2-8 4450 Jyderup
	CVR-nr.: 31 95 12 24 Stiftet: 1. februar 2003 Hjemsted: Holbæk Kommune Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Bestyrelse	Jørgen Enøe, formand Kate Lund Jensen Lise Zeuthen
Revision	Vibs Revision, registreret revisor ApS Elmehøjen 31 6000 Kolding
	Kontaktpersoner: Vibeke Hundevad

LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025 for Andelsboligforeningen Bøgeskoven.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligloven samt 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 vores opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Jyderup, den 26. februar 2026

Bestyrelse:

Jørgen Enøe
Formand

Kate Lund Jensen

Lise Zeuthen

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til andelshaverne i Andelsboligforeningen Bøgeskoven

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Bøgeskoven for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven, andelsboligloven samt 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 årsregnskabsloven, andelsboligloven samt 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

Foreningen har i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens vejledning om årsregnskaber for andelsboligforeninger, der aflægger årsregnskab efter årsregnskabsloven, medtaget budgettal som sammenligningstal i resultatopgørelsen og noter. Disse budgettal har, som det også fremgår af resultatopgørelsen og noter, ikke været underlagt revision.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligloven samt foreningens vedtægter. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser 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.

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:

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

- 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, samt 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.

Vi kommunikerer med ledelsen 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.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Kolding, den 26. februar 2026

Vibs Revision, registreret revisor ApS
CVR-nr. 39130335

Vibeke Hundevad
Registreret revisor
MNE-nr. mne28752

HOVED- OG NØGLETAL

Nøgletallene viser centrale dele af foreningens økonomi og er primært udregnet på baggrund af arealer. I Andelsboligforeningen Bøgeskoven anvendes andelsindskuddene som fordelingsnøgle, og de arealbaserede nøgletal for andelsværdi og boligafgift svarer derfor ikke til de, der konkret gælder for den enkelte andelshaver. Ejendommens areal udgør ifølge BBR-oplysninger følgende:

Ejendom	Antal	Areal m ²	
Andelsboliger.....	22	1.958	
	22	1.958	
Nøgletal	Kr. pr. m ² andel	Kr. pr. m ² total	
Offentlig ejendomsvurdering.....	10.470	10.470	
Indekseret offentlig ejendomsvurdering.....	13.071	13.071	
Anskaffelsessum (kostpris).....	14.645	14.645	
Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver.....	7.177	7.177	
Foreslået andelsværdi.....	6.616	6.616	
Reserver uden for andelsværdi.....	812	812	
		Kr. pr. m ²	
Boligafgift i gennemsnit pr. m ² andelsbolig.....		607	
Omkostninger mv. i %			
Vedligeholdelsesomkostninger.....		12 %	
Øvrige omkostninger.....		30 %	
Finansielle poster, netto.....		32 %	
Afdrag.....		26 %	
		100 %	
Boligafgift i % af samlede ejendomsindtægter.....		99 %	
Udvikling i hovedtal			
	2025	2024	2023
Udviklingen i boligafgift og andelskrone			
Boligafgift (2023 = index 100).....	87	78	95
Vedtøget andelskrone.....		2,11	2,09

This document has esignatur Agreement-ID: 9e231ag666294481939200

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Bøgeskoven for 2025 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i 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.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

RESULTATOPGØRELSEN

Opstillingsform

Resultatopgørelsen er opstillet, så den bedst viser indtægter og omkostninger i forbindelse med foreningens aktivitet i det forløbne regnskabsår.

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

Indtægter

Der er i årsregnskabet medtaget den for perioden opkrævede boligafgift og leje.

Indtægter fra vaskeri, ventelistegebyrer og lignende indtægtsføres løbende. Disse indtægter er således ikke nødvendigvis fuldt ud periodiseret i resultatopgørelsen.

Omkostninger

Omkostninger omfatter omkostninger til drift af foreningen, herunder ejendomsskatter og forbrugsafgifter, reparation og vedligeholdelse, foreningsomkostninger samt afskrivninger på foreningens anlægsaktiver.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle indtægter og omkostninger omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer.

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 afskrivninger, indeksregulering af indekslån, driftsførte kurstab eller amortisering af kurstab og låneomkostninger 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 måles til kostpris med tillæg af værdien af foretagne forbedringer. Der afskrives ikke på ejendommen, bortset fra afskrivninger på eventuelt indlagte installationer mv., som må antages at have en forkortet levetid.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Andre materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdi:

	Brugstid	Restværdi
Installationer.....	10 år	0 %

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer indregnet under omsætningsaktiver, omfatter børsnoterede obligationer, aktier og andre værdipapirer, der måles til dagsværdi på balancedagen. Børsnoterede værdipapirer måles til børskurs. Ikke børsnoterede værdipapirer og kapitalandele måles til kostpris.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger består af kassebeholdning og indestående i bank.

Egenkapital

Under foreningens egenkapital indregnes medlemmers andelsindskud.

"Overført resultat" indeholder akkumuleret resultat fra tidligere år, samt den restandel af årets resultat, der ikke er disponeret til andre formål (fx reserve til vedligeholdelse). 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.

Gældsforpligtelser

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 måles prioritetsgælden til pantebrevsrestgæld.

Gæld i øvrigt måles til nominal værdi.

Periodeafgrænsningsposter, passiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under passiver omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

ØVRIGE NOTER

Nøgleoplysninger

I henhold til bekendtgørelse om oplysningspligt ved salg af andelsboliger mv. fra Erhvervsministeriet, skal der ifølge § 3 afgives en række nøgleoplysninger som note til andelsboligforeningens årsregnskab.

De lovkrævede oplysninger, anført i note 17, er udarbejdet i overensstemmelse med bilag 1 til bekendtgørelsen og har til formål at give regnskabsbrugeren et bedre grundlag for at analysere foreningens økonomiske situation samt sammenligne foreningens økonomiske situation med andre foreningers økonomiske forhold. Nøgletallene i noten indgår som en del af "Nøgleoplysningsskema for andelsboligforeningen", som skal udleveres til købere af en andel i foreningen.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Andelskroneopgørelse

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 18. Beregningen af andelskronens værdi foretages i overensstemmelse med § 5 stk. 2 i andelsboligloven samt foreningens vedtægter § 20.

Vedtægterne bestemmer desuden i § 20a, at selv om der lovligt kan vedtages en højere andelsværdi, er det den på generalforsamlingen vedtagne andelsværdi, der er gældende.

This document has esignatur Agreement-ID: 9e231ag666294481939200

RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

		<i>Er ikke underlagt revision</i>		
	Note	Regnskab 2025 kr.	Budget 2025 kr.	Regnskab 2024 kr.
Boligafgift.....		1.188.001	1.188.000	1.061.001
Øvrige indtægter.....		11.100	0	11.900
INDTÆGTER.....		1.199.101	1.188.000	1.072.901
Grundskyld og forsikringer.....	1	-78.184	-79.400	-73.422
Forbrugsafgifter.....	2	-69.006	-69.000	-60.997
Renholdelse.....	3	-18.093	-62.000	-47.457
Vedligeholdelse, løbende.....	4	-109.009	-197.000	-129.430
Administrationsomkostninger.....	5	-56.002	-68.575	-50.940
Afskrivninger.....	6	-62.486	-62.520	-62.486
OMKOSTNINGER.....		-392.780	-538.495	-424.732
RESULTAT FØR FINANSIELLE POSTER.....		806.321	649.505	648.169
Andre finansielle indtægter.....	7	19.565	0	87.688
Andre finansielle omkostninger.....	8	-325.501	-375.876	-330.712
Finansielle poster.....		-305.936	-375.876	-243.024
ÅRETS RESULTAT.....		500.385	273.629	405.145
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING				
Reserveret til vedligeholdelse af ejendom.....		400.000	300.000	300.000
Overført restandel af årets resultat.....		100.385	-26.371	105.145
DISPONERET I ALT.....		500.385	273.629	405.145
LIKVIDITETSRESULTAT				
Årets resultat.....		500.385	273.629	405.145
Afdrag på prioritetsgæld.....		-243.988	-243.503	-240.712
Regnskabsmæssige afskrivninger på inventar....		62.486	62.486	62.486
LIKVIDITETSRESULTAT.....		318.883	92.612	226.919

This document has esignatur Agreement-ID: 9e231ag666294481939200

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2025 kr.	2024 kr.
Grunde og bygninger.....		28.050.000	28.050.000
Installationer, gasfyr.....		359.294	421.780
Materielle anlægsaktiver.....	9	28.409.294	28.471.780
ANLÆGSAKTIVER.....		28.409.294	28.471.780
Tilgodehavende boligafgift og leje.....		4.500	0
Tilgodehavender.....		4.500	0
Andre værdipapirer.....		1.155.557	1.135.992
Likvide beholdninger.....	10	1.267.150	996.709
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		2.427.207	2.132.701
AKTIVER.....		30.836.501	30.604.481

This document has esignatur Agreement-ID: 9e231ag666294481939200

BALANCE 31. DECEMBER

PASSIVER	Note	2025 kr.	2024 kr.
Andelsindskud.....		6.050.000	6.050.000
Overført resultat.....		6.716.442	6.616.057
EGENKAPITAL FØR ANDRE RESERVER.....		12.766.442	12.666.057
Reserveret til vedligeholdelse af ejendom.....		1.590.750	1.190.750
Andre reserver (jf. forslag til generalforsamlingsbeslutning)..		1.590.750	1.190.750
ANDRE RESERVER.....		1.590.750	1.190.750
EGENKAPITAL.....		14.357.192	13.856.807
Prioritetsgæld.....	11	16.182.622	16.429.931
Langfristede gældsforpligtelser.....		16.182.622	16.429.931
Prioritetsgæld.....	11	247.308	243.987
Anden gæld.....	12	25.105	24.838
Periodeafgrænsningsposter.....	13	22.500	34.500
Vandregnskab.....	14	1.774	14.418
Kortfristede gældsforpligtelser.....		296.687	317.743
GÆLDSFORPLIGTELSE.....		16.479.309	16.747.674
PASSIVER.....		30.836.501	30.604.481
Eventualposter mv.	15		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	16		
Nøgleoplysninger	17		
Andelsværdiberegning	18		

This document has esignatur Agreement-ID: 9e231ag666294481939200

EGENKAPITALOPGØRELSE 31. DECEMBER

EGENKAPITAL	2025 kr.	2024 kr.
Andelsindskud		
Primo.....	6.050.000	6.050.000
	6.050.000	6.050.000
Overført resultat mv.		
Primo.....	6.616.057	6.510.912
Rest af årets resultat.....	100.385	105.145
	6.716.442	6.616.057
EGENKAPITAL FØR ANDRE RESERVER.....	12.766.442	12.666.057
Reserveret til vedligeholdelse af ejendom		
Primo.....	1.190.750	890.750
Henlagt af årets overskud.....	400.000	300.000
	1.590.750	1.190.750
Andre reserver (ikke bunden).....	1.590.750	1.190.750
ANDRE RESERVER.....	1.590.750	1.190.750
EGENKAPITAL.....	14.357.192	13.856.807

This document has esignatur. Agreement-ID: 9e231ag666294481939200

NOTER

	<i>Er ikke underlagt revision</i>			
	Regnskab 2025 kr.	Budget 2025 kr.	Regnskab 2024 kr.	Note
Grundskyld og forsikringer				
Grundskyld.....	46.941	50.400	46.941	1
Forsikringer selvrisiko.....	3.000	0	0	
Bygningsforsikring.....	27.423	28.000	25.661	
Andre forsikringer.....	820	1.000	820	
	78.184	79.400	73.422	
Forbrugsafgifter				
Elforbrug, fællesarealer.....	6.120	9.000	5.651	2
Korr. vandregnskab.....	0	0	-2.665	
Renovation.....	62.886	60.000	58.011	
	69.006	69.000	60.997	
Renholdelse				
Snerydning, grus og saltning.....	8.344	50.000	37.500	3
Skadedyrsbekæmpelse.....	9.749	12.000	9.957	
	18.093	62.000	47.457	
Vedligeholdelse, løbende				
VVS vedligeholdelse.....	21.948	40.000	54.755	4
kloakarbejde.....	0	5.000	0	
Murer.....	0	5.000	1.844	
Tømrer og snedker.....	9.950	13.000	4.838	
Elektriker.....	2.124	0	0	
Maler.....	2.014	36.000	28.125	
Rensning af tagrender.....	12.469	32.000	12.469	
Rensning tag.....	7.844	0	7.844	
Arkitekt og rådgivende ingeniør.....	8.046	5.000	1.700	
Gartner/havearbejde.....	1.775	10.000	600	
VVS serviceaftale.....	24.200	26.000	0	
Græsslåning/Klipning af hække.....	18.375	19.000	17.105	
Diverse vedligeholdelse.....	264	6.000	150	
	109.009	197.000	129.430	

This document has esignatur Agreement-ID: 9e231ag666294481939200

NOTER

	<i>Er ikke underlagt revision</i>		Regnskab 2024 kr.	Note
	Regnskab 2025 kr.	Budget 2025 kr.		
Administrationsomkostninger				
Revision.....	25.000	27.000	24.375	5
Kontingenter/abonnementer.....	5.744	7.200	5.524	
Kontorartikler mv.....	160	2.000	1.536	
EDB udgifter - software.....	9.752	8.000	6.735	
Porto/gebyrer/stempel.....	1.000	1.200	1.265	
Telefon og internet.....	5.600	5.600	4.800	
Bestyrelsesgodtgørelse.....	1.700	1.700	1.600	
Generalforsamling.....	1.936	4.000	1.599	
Hjemmeside.....	1.566	2.000	1.444	
Repræsentation.....	3.544	3.300	2.062	
Kursusomkostninger.....	0	1.575	0	
Diverse omkostninger.....	0	5.000	0	
	56.002	68.575	50.940	
Afskrivninger				
Afskrivning installationer.....	62.486	62.520	62.486	6
	62.486	62.520	62.486	
Andre finansielle indtægter				
Renteindtægter bank.....	0	0	5.687	7
Indtægter værdipapirer.....	0	0	2.500	
Kursregulering værdipapirer.....	19.565	0	79.501	
	19.565	0	87.688	
Andre finansielle omkostninger				
Prioritetsrenter.....	325.501	375.876	330.712	8
	325.501	375.876	330.712	
Materielle anlægsaktiver				
		Grunde og bygninger	Installationer, gasfyr	9
Kostpris 1. januar 2025.....		28.050.000	624.860	
Kostpris 31. december 2025.....		28.050.000	624.860	
Af- og nedskrivninger 1. januar 2025.....		0	203.080	
Årets afskrivninger.....		0	62.486	
Af- og nedskrivninger 31. december 2025.....		0	265.566	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2025.....		28.050.000	359.294	

Den offentlige ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2020 udgør 20.500.000 kr.

NOTER

						Note
Likvide beholdninger						
Lån og Spar, driftskonto.....			1.267.150		996.688	10
Lån og Spar, overdragelser.....			0		21	
			1.267.150		996.709	
Prioritetsgæld						11
	Restløbetid i år	Afdrag i året	Renter og bidrag	Restgæld ultimo	Kursværdi ultimo	
Nykredit Obligationslån.....	25	0	161.136	8.952.000	6.564.412	
Nykredit Kontantlån.....	25	243.988	164.365	7.477.930	5.886.963	
		243.988	325.501	16.429.930	12.451.375	
				2025	2024	
				kr.	kr.	
Specifikation af prioritetsgæld i balancen:						
Kort del af gæld (under 1 år).....				247.308	243.987	
Lang del af gæld (mere end 1 år).....				16.182.622	16.429.931	
				16.429.930	16.673.918	
Restgæld efter 5 år, afrundet.....				15.159.270	0	
Informationer om indregnede lån						
Nykredit 1% Obligationslån 30 år, afdragfrihed indtil 11.09.2031, Nykredit 1% Kontantlån 30 år, eff. rente 1,354 pct.						
Anden gæld						12
Skyldig revision.....				23.625	23.000	
Diverse omkostningskreditorer.....				1.480	1.838	
				25.105	24.838	
Periodeafgrænsningsposter						13
Periodeafgrænsningsposter.....				0	3.000	
Forudbetalt boligafgift og leje.....				22.500	31.500	
				22.500	34.500	
Vandregnskab						14
Indbetalt a conto vand.....				79.790	75.490	
Afholdte vandudgifter.....				-78.116	-60.714	
Afregning vand.....				100	-358	
				1.774	14.418	

NOTER

	Note
Eventualposter mv.	15
Eventualforpligtelser Ingen	
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	16
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, TDKK 17.503, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2025 udgør TDKK 28.050.	

NOTER

Note

Nøgleoplysninger

17

1. GRUNDLÆGGENDE OPLYSNINGER OM ANDELSBOLIGFORENINGEN

	31-12-2025		31-12-2024	31-12-2023
	Antal BBR	Areal m ²	BBR Areal m ²	BBR Areal m ²
B1 Andelsboliger	22	1.958	1.958	1.958
B2 Erhvervsandele	0	0	0	0
B3 Boliglejemål	0	0	0	0
B4 Erhvervslejemål	0	0	0	0
B5 Øvrige lejemål, kældre, garager mv.	0	0	0	0
B6 I alt	22	1.958	1.958	1.958

	Sæt kryds	Boligernes areal (BBR)	Boligernes areal (anden kilde)	Det oprindelige indskud	Andet
C1	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelsen af andelsværdien?			<input checked="" type="checkbox"/>	
C2	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelsen af boligafgiften?			<input checked="" type="checkbox"/>	
C3	Hvis andet, beskrives fordelingsnøglen her:				

D1	Foreningens stiftelsesår	2003
D2	Ejendommens opførelsesår	2003

	Ja	Nej
E1	Hæfter andelshaverne for mere end deres indskud?	
E2		<input checked="" type="checkbox"/>
Hvis ja, beskriv hvilken hæftelse der er i foreningen:		

	Sæt kryds	Anskaffelsesprisen	Valuarvurdering	Offentlig vurdering	Indekseret offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip ved beregning af andelsværdien	<input checked="" type="checkbox"/>			
F1b	Tidspunkt for værdiansættelse				
		Sæt kryds		Ja	Nej
F1a	Er vurderingen fastholdt fra før 1. juli 2020?				<input checked="" type="checkbox"/>
				kr.	Gns. kr. pr. m ²
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	28.674.860		14.645	
F2b	- Heraf forbedringer, jf. andelsboliglovens § 5, stk. 4	0		0	
F2c	Hvis det ikke er muligt at oplyse værdien af eventuelle forbedringer, anføres årsagen her:				
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	1.590.750		812	
				%	
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi			6	

This document has esignatur. Agreement-ID: 9e231ag666294481939200

NOTER

Note

17

Nøgleoplysninger (fortsat)

	Ja	Nej
G1 Har foreningen modtaget offentligt tilskud, som skal tilbagebetales ved foreningens opløsning?		<input checked="" type="checkbox"/>
G2 Er foreningens ejendom pålagt tilskudsbestemmelser, jf. lov om frigørelse for visse tilskudsbestemmelser mv. (lovbekendtgørelse nr. 978 af 19. oktober 2009)?		<input checked="" type="checkbox"/>
G3 Er der tinglyst en tilbagekøbsklausul (hjemfaldspligt) på foreningens ejendom?		<input checked="" type="checkbox"/>

2. ANDELSBOLIGFORENINGENS DRIFT, HERUNDER UDLEJNINGSVIRKSOMHED

	Gns. kr. pr. andels-m ² pr. år
H1 Boligafgift	607
H2 Erhvervslejeindtægter	0
H3 Boliglejeindtægter	0

	2023 kr. pr. m ²	2024 kr. pr. m ²	2025 kr. pr. m ²
J Årets resultat pr. andels-m ² (sidste 3 år)	178	207	256

	Gns. kr. pr. andels-m ²
K1 Andelsværdi	6.616
K2 Gæld - omsætningsaktiver	7.177
K3 Teknisk andelsværdi	13.793

3. BYGGETEKNIK OG VEDLIGEHOLDELSE

	2023 kr. pr. m ²	2024 kr. pr. m ²	2025 kr. pr. m ²
M1 Vedligeholdelse, løbende	87	66	56
M2 Vedligeholdelse, genopretning og renovering	0	0	0
M3 Vedligeholdelse i alt	87	66	56

4. FINANSIELLE FORHOLD

	2023 kr. pr. m ²	2024 kr. pr. m ²	2025 kr. pr. m ²
R Årets afdrag pr. andels-m ² (sidste 3 år)	121	123	125

NOTER

Note

18

Andelsværdiberegning

I henhold til andelsboligloven § 5, stk. 2 skal vi oplyse, at foreningens formue før andre reserver på grundlag af de bogførte værdier udgør kr. 12.766.442.

For at konstatere den samlede "handelsværdi" for andelene i henhold til andelsboligloven § 5, stk. 2 er det tilladt at opskrive ejendommen til en af følgende værdier:

1. Anskaffelsesprisen (jf. note 9).....	28.674.860
2. Handelsværdi som udlejningsejendom.....	Ej foretaget
3. Offentlig ejendomsvurdering.....	20.500.000
4. Indeksret offentlig ejendomsvurdering.....	25.593.686

Den offentlige ejendomsvurdering af foreningens ejendom udgør pr. 1. oktober 2012 kr. 20.500.000. Denne offentlige ejendomsvurdering kan i henhold til Andelsboliglovens § 5, stk. 2, litra d indekseres fra den 1. oktober 2012 til den 1. oktober 2025 med nettoprisindekset.

Ejendomsvurdering ved nettoprisindeks for oktober 2012.....	98,2	20.500.000
Ejendomsvurdering ved nettoprisindeks for oktober 2025.....	122,6	25.593.686
Indeksring.....		5.093.686

Foreningens formue til brug for salg af andele opgjort efter anskaffelsesprisen kan herefter opgøres således:

Bogført egenkapital før andre reserver 31. december 2025.....		12.766.442
Anskaffelsesprisen.....	28.674.860	
- Bogført værdi af ejendom.....	<u>28.409.294</u>	265.566
Afskrivninger installationer.....	-78.108	
Tilbageført amortiseret kurstab obligationslån..	<u>0</u>	-78.108
Politisk reserve.....	0	
Foreningens formue pr. 31. december 2025.....		12.953.900

Hver andelshaver kan herefter i henhold til vedtægterne opgøre sin andel af foreningens formue (andelskronen) ved at indsætte det oprindelige indskud ifølge andelsbeviset i følgende brøk:

$$\frac{12.953.900}{6.050.000} \times \text{andelsindskud}$$

Bestyrelsen indstiller, at andelskronen udgør kr. 3,1411.

Fordelingen af andelsværdien på typer af andele:

Antal andele	Indskud (kr.)	Indskud i alt (kr.)	Andelsværdi pr. andelstype (kr.)	Andelsværdi inkl. indskud (kr.)
22	275.000	6.050.000	588.814	12.953.900

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

Jørgen Enøe

Navn returneret af MitID: Jørgen Enøe
Bestyrelsesformand
ID: 1bd590ea-643a-4e53-9c06-33ac6e0c9d6b
IP-adresse: 62.243.28.48:54948:54948
Dato for underskrift: 26-02-2026 20:56:03 CET (+01:00)
Underskrevet med MitID Erhverv

Mit 

Lise Zeuthen

Navn returneret af MitID: Lise Henriette Zeuthen
Bestyrelsesmedlem
ID: ae17c061-9d30-43c2-b4df-91db357d2bae
IP-adresse: 83.93.227.180:55337:55337
Dato for underskrift: 01-03-2026 13:32:12 CET (+01:00)
Underskrevet med MitID

Mit 

Kate Lund Jensen

Navn returneret af MitID: Kate Lund Jensen
Bestyrelsesmedlem
ID: e2bab41c-5012-4a7b-922c-d668f3bfcfb
IP-adresse: 80.167.151.34:54634:54634
Dato for underskrift: 26-02-2026 19:03:53 CET (+01:00)
Underskrevet med MitID

Mit 

Vibeke Hundevad

Navn returneret af MitID: Vibeke Hundevad
Revisor
ID: 8e3ded6b-41ec-4751-9cdf-3f55013c64eb
IP-adresse: 2.105.71.243:52619:52619
Dato for underskrift: 01-03-2026 13:51:43 CET (+01:00)
Underskrevet med MitID Erhverv

Mit 

This document has esignatur Agreement-ID: 9e231ag666294481939200

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.