



Tlf.: 70 20 02 13
Revisionspartnerselskab
middelfart@bdo.dk
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret

Langelandsvej 6
DK-5500 Middelfart
CVR-nr. 45 71 93 75

A/B HESBJERGHUSE IV

ÅRSRAPPORT

1. JANUAR - 31. DECEMBER 2025

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
foreningens ordinære generalforsamling,
den

Dirigent

CVR-NR. 29 55 82 56

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
Egenkapitalopgørelse.....	13
Noter.....	14-20
Andelsværdiberegning.....	19-20

FORENINGSOPLYSNINGER**Foreningen**

A/B Hesbjerghuse IV
c/o Formand Anni Westergaard
Duedalen 30
5492 Vissenbjerg

Telefon: 28 85 79 04
Hjemmeside: www.duedalen18-32.dk
E-mail: a.westergaard@youmail.dk

CVR-nr.: 29 55 82 56
Stiftet: 1. januar 2006
Hjemsted: Vissenbjerg
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

Bestyrelse

Anni Westergaard, formand
Anette Bjerre Jensen
Betina Andersen

Revision

BDO Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Langelandsvej 6
5500 Middelfart

LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025 for A/B Hesbjerghuse IV.

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.

Vissenbjerg, den 28. april 2026

Bestyrelse:

Anni Westergaard
Formand

Anette Bjerre Jensen

Betina Andersen

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til andelshaverne i A/B Hesbjerghuse IV

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for A/B Hesbjerghuse IV 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.

Middelfart, den 28. april 2026

BDO Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 45 71 93 75

Ole Lynge Andersen
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne34462

HOVED- OG NØGLETAL

Nøgletallene viser centrale dele af foreningens økonomi og er primært udregnet på baggrund af arealer. I A/B Hesbjerg huse IV 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.....	8	783
	8	783
Nøgletal	Kr. pr. m ² andel	Kr. pr. m ² total
Offentlig ejendomsvurdering.....	9.004	9.004
Valuarvurdering.....	0	0
Anskaffelsessum (kostpris).....	9.168	9.168
Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver.....	4.053	4.053
Foreslået andelsværdi.....	7.440	7.440
Reserver uden for andelsværdi.....	89	89
		Kr. pr. m ²
Boligafgift i gennemsnit pr. m ² andelsbolig.....		490
Omkostninger mv. i %		
Vedligeholdelsesomkostninger.....		16 %
Øvrige omkostninger.....		34 %
Finansielle poster, netto.....		24 %
Afdrag.....		26 %
		100 %
Boligafgift i % af samlede ejendomsindtægter.....		100 %

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for A/B Hesbjerghuse IV for 2025 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i 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, 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.

Tilskud til rente- og bidragsbetaling, vedligeholdelse af ejendommen mv., som foreningen modtager fra kommunen, indtægtsføres under offentlige tilskud og støtte i takt med, at foreningen opfylder tilskudsbetingelserne

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.

Finansielle omkostninger består af regnskabsårets renteomkostninger og bidrag vedrørende prioritetsgæld, amortiserede kurstab og låneomkostninger fra optagelse af lån (prioritetsgæld), indeksregulering af restgælden vedrørende indeksslån samt renter af bankgæld. Herudover indregnes betalinger på indgået rentesikringsaftale (renteswap).

Skat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst. Der indregnes ikke negativ udskudt skat (skatteaktiv) af eventuelt underskud til fremførsel, ligesom der ikke indregnes udskudt skat vedrørende ejendomsavancebeskatning ved salg af sidste udlejningslejlighed.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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 indeksslån, 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.

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.

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Tilgodehavender

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

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Egenkapital

Under foreningens egenkapital indregnes medlemmers andelsindskud.

Der føres en separat konto for opskrivningshenlæggelsen vedrørende opskrivning af foreningens ejendom til dagsværdi ("Reserve for opskrivning af foreningens ejendom").

"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). Endvidere indeholder posten tillægsværdi ved nyudstedelse af andele og ændringer i basisværdien af finansielle instrumenter (renteswap). 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.

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 nominel værdi.

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 13, 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.

Andelskroneopgørelse

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 14. Beregningen af andelskronens værdi foretages i overensstemmelse med § 5 stk. 2 i andelsboligloven samt foreningens vedtægter § 13.

Vedtægterne bestemmer desuden i § 13, at selv om der lovligt kan vedtages en højere andelsværdi, er det den på generalforsamlingen vedtagne andelsværdi, der er gældende.

RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

		<i>Er ikke underlagt revision</i>		
	Note	Regnskab 2025 kr.	Budget 2025 kr.	Regnskab 2024 kr.
Boligafgift.....		384.000	384.000	384.000
INDTÆGTER.....		384.000	384.000	384.000
Ejendomsskat og forsikringer.....	1	-45.006	-43.800	-42.789
Forbrugsafgifter.....	2	-81.133	-30.200	-28.292
Vedligeholdelse, løbende.....	3	-69.948	-60.600	-18.260
Administrationsomkostninger.....	4	-29.429	-30.200	-28.289
OMKOSTNINGER.....		-225.516	-164.800	-117.630
RESULTAT FØR FINANSIELLE POSTER.....		158.484	219.200	266.370
Andre finansielle indtægter.....	5	0	1.500	1.177
Andre finansielle omkostninger.....	6	-106.847	-251.500	-133.275
Finansielle poster.....		-106.847	-250.000	-132.098
ÅRETS RESULTAT.....		51.637	-30.800	134.272
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING				
Reserveret til vedligeholdelse af ejendom.....		10.000	10.000	10.000
Overført restandel af årets resultat.....		41.637	-40.800	124.272
DISPONERET I ALT.....		51.637	-30.800	134.272
LIKVIDITETSRESULTAT				
Årets resultat.....		51.637	-30.800	134.272
Afdrag på prioritetsgæld.....		-118.523	0	-114.492
LIKVIDITETSRESULTAT.....		-66.886	-30.800	19.780

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2025 kr.	2024 kr.
Grunde og bygninger.....		6.678.735	6.678.735
Forbedringer i 2014, efterisolering af tag mv.....		499.471	499.471
Materielle anlægsaktiver.....	7	7.178.206	7.178.206
ANLÆGSAKTIVER.....		7.178.206	7.178.206
Andre tilgodehavender.....		19.626	0
Tilgodehavender.....		19.626	0
Likvide beholdninger.....	8	137.462	229.637
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		157.088	229.637
AKTIVER.....		7.335.294	7.407.843
PASSIVER			
Andelsindskud.....		1.297.648	1.297.648
Overført resultat.....		2.636.867	2.595.230
EGENKAPITAL FØR ANDRE RESERVER.....		3.934.515	3.892.878
Reserveret til vedligeholdelse af ejendom.....		70.000	60.000
Andre reserver (jf. forslag til generalforsamlingsbeslutning).....		70.000	60.000
ANDRE RESERVER.....		70.000	60.000
EGENKAPITAL.....		4.004.515	3.952.878
Prioritetsgæld.....	9	3.164.864	3.286.118
Langfristede gældsforpligtelser.....		3.164.864	3.286.118
Prioritetsgæld.....	9	121.254	118.523
Anden gæld.....	10	44.661	50.324
Kortfristede gældsforpligtelser.....		165.915	168.847
GÆLDSFORPLIGTELSE.....		3.330.779	3.454.965
PASSIVER.....		7.335.294	7.407.843
Eventualposter mv.	11		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	12		
Nøgleoplysninger	13		
Andelsværdiberegning	14		

EGENKAPITALOPGØRELSE 31. DECEMBER

EGENKAPITAL	2025 kr.	2024 kr.
Andelsindskud		
Primo.....	1.297.648	1.297.648
	1.297.648	1.297.648
Overført resultat mv.		
Primo.....	2.595.230	2.470.958
Rest af årets resultat.....	41.637	124.272
	2.636.867	2.595.230
EGENKAPITAL FØR ANDRE RESERVER.....	3.934.515	3.892.878
Reserveret til vedligeholdelse af ejendom		
Primo.....	60.000	50.000
Henlagt af årets overskud.....	10.000	10.000
	70.000	60.000
Andre reserver (ikke bunden).....	70.000	60.000
ANDRE RESERVER.....	70.000	60.000
EGENKAPITAL.....	4.004.515	3.952.878

NOTER

	Er ikke underlagt revision			
	Regnskab 2025 kr.	Budget 2025 kr.	Regnskab 2024 kr.	Note
Ejendomsskat og forsikringer				1
Ejendomsskat.....	31.745	30.800	30.059	
Forsikringer.....	13.261	13.000	12.730	
	45.006	43.800	42.789	
Forbrugsafgifter				2
Elforbrug, fællesarealer.....	2.842	6.000	4.694	
Renovation.....	25.631	23.500	23.034	
Vand, vandafgift og kloakafgift.....	13.522	700	564	
Varmeudgifter vedr. tidligere år.....	39.138	0	0	
	81.133	30.200	28.292	
Vedligeholdelse, løbende				3
Vedligeholdelse og diverse.....	67.473	2.800	695	
Tømrer.....	-21.000	42.700	0	
VVS.....	12.225	10.500	3.790	
Gade/gård.....	11.250	4.600	4.550	
Murer.....	0	0	9.225	
	69.948	60.600	18.260	
Administrationsomkostninger				4
Revision.....	22.853	23.500	23.021	
Kontingenter/abonnementer.....	2.016	2.000	1.936	
Kontorartikler mv.....	1.288	1.500	1.226	
Gaver og blomster.....	500	300	0	
Gebyrer m.v.....	1.734	1.700	1.633	
Forplejning.....	962	1.200	339	
Generalforsamling.....	76	0	134	
	29.429	30.200	28.289	
Andre finansielle indtægter				5
Renteindtægter bank.....	0	1.500	1.177	
	0	1.500	1.177	
Andre finansielle omkostninger				6
Prioritetslån.....	106.847	251.500	106.255	
Låneomkostninger.....	0	0	27.020	
	106.847	251.500	133.275	

NOTER

						Note
Materielle anlægsaktiver						7
				Grunde og bygninger	Forbedringer i 2014, efterisolering af tag mv.	
Kostpris 1. januar 2025.....				6.678.735	499.471	
Kostpris 31. december 2025.....				6.678.735	499.471	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2025.....				6.678.735	499.471	
				2025 kr.	2024 kr.	
Likvide beholdninger						8
Bank				52.227	117.512	
Nykredit, indlånskonto				85.235	112.125	
				137.462	229.637	
Prioritetsgæld						9
	Restløbetid i år	Restgæld primo	Afdrag i året	Renter og bidrag	Restgæld ultimo	Kursværdi ultimo
Nykredit kontantlån - rentesats 2,2492%.	21	3.275.476	116.235	100.169	3.159.241	2.890.666
Nykredit kontantlån - rentesats 4,1048%	29	129.165	2.288	6.678	126.877	128.315
		3.404.641	118.523	106.847	3.286.118	3.018.981
					2025 kr.	2024 kr.
Specifikation af prioritetsgæld i balancen:						
Kort del af gæld (under 1 år).....					121.254	118.523
Lang del af gæld (mere end 1 år).....					3.164.864	3.286.118
					3.286.118	3.404.641
Anden gæld						10
Skyldig varme					28.161	12.824
Skyldige omkostninger.....					16.500	37.500
					44.661	50.324

NOTER**Note****Eventualposter mv.****11****Eventualforpligtelser**

Der er ydet støtte fra staten og kommune til etablering af andelsboligforeningen, som kan kræves tilbageholdt ved en eventuel opløsning. Det samlede tilbagebetalingskrav er pr. 31. december 2013 opgjort til i alt tkr. 4.126, hvoraf den kommunale andel udgør tkr. 413.

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**12**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 3.286, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31/12 2025 udgør t.kr. 7.178.

NOTER

Note

Nøgleoplysninger

13

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	8	783	783	783
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	8	783	783	783

	Sæt kryds	Boligernes areal (BBR)	Boligernes areal (anden kilde)	Det oprindelige indskud	Andet
C1	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelsen af andelsværdien?			☒	
C2	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelsen af boligafgiften?		☒		
C3	Hvis andet, beskrives fordelingsnøglen her:				

D1	Foreningens stiftelsesår	2006
D2	Ejendommens opførelsesår	1990

		Ja	Nej
E1	Hæfter andelshaverne for mere end deres indskud?	☒	
E2	Hvis ja, beskriv hvilken hæftelse der er i foreningen: Foreningens medlemmer hæfter for foreningens forpligtelser med deres indskud. Herudover hæfter andelshaverne personligt og pro rata for lån i kreditforeninger og pengeinstitutter.		

	Sæt kryds	Anskaffel- sesprisen	Valuar- vurdering	Offentlig vurdering	Indeksere t offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip ved beregning af andelsværdien				☒
F1b	Tidspunkt for værdiansættelse	1. oktober 2012			
	Sæt kryds	Ja		Nej	
F1a	Er vurderingen fastholdt fra før 1. juli 2020?			☒	
		kr.		Gns. kr. pr. m ²	
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	8.801.731		11.241	
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	70.000		89	
		%			
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	1			

NOTER

Note

Nøgleoplysninger (fortsat)

13

	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 mv. (lovbekendtgørelse nr. 978 af 19. oktober 2009)?		☒
G3 Er der tinglyst en tilbagekøbsklausul (hjemfaldspligt) på foreningens ejendom?		☒

2. ANDELSBOLIGFORENINGENS DRIFT, HERUNDER UDLEJNINGSVIRKSOMHED

	Gns. kr. pr. andels-m ² pr. år
H1 Boligaftgift	589
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)	160	171	66

	Gns. kr. pr. andels-m ²
K1 Andelsværdi	7.440
K2 Gæld - omsætningsaktiver	4.053
K3 Teknisk andelsværdi	11.493

3. BYGGETEKNIK OG VEDLIGEHOLDELSE

	2023 kr. pr. m ²	2024 kr. pr. m ²	2025 kr. pr. m ²
M1 Vedligeholdelse, løbende	0	0	0
M2 Vedligeholdelse, genopretning og renovering	47	23	89
M3 Vedligeholdelse i alt	47	23	89

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)	142	146	151

NOTER

Note

14

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. 3.934.515.

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 7).....	7.178.206
2. Handelsværdi som udlejningsejendom.....	Ej foretaget
3. Offentlig ejendomsvurdering.....	7.050.000
4. Indekseret offentlig ejendomsvurdering.....	8.801.731

Den offentlige ejendomsvurdering af foreningens ejendom udgør pr. 1. oktober 2012 kr. 7.050.000. 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	7.050.000
Ejendomsvurdering ved nettoprisindeks for oktober 2025.....	122,6	8.801.731
Indeksering.....		1.751.731

Foreningens formue til brug for salg af andele opgjort efter indekseret offentlig ejendomsvurdering kan opgøres således:

Bogført egenkapital før andre reserver 31. december 2025.....		3.934.515
Offentlig ejendomsvurdering.....	7.050.000	
Indeksering, opgjort ovenfor.....	1.751.731	
- Bogført værdi af ejendom.....	<u>7.178.206</u>	1.623.525
Bogført værdi prioritetsgæld.....	3.286.118	
- Kursværdi prioritetsgæld.....	<u>3.018.981</u>	267.137
Foreningens formue pr. 31. december 2025.....		5.825.177
	<u>5.825.177</u>	
Andelsværdi pr. andelskrone.....	1.297.648	4,4890

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:

$$\frac{5.825.177}{1.297.648} \times \text{andelsindskud}$$

NOTER

Note

Bestyrelsen indstiller, at andel af foreningens formue opgøres ved at gange indskuddet ifølge andelsbeviset med 4,4890, svarende til 7.439,56 kr. pr. m². Andelsindskuddet udgør 1.657,28 kr. pr. m².

Bestyrelsen indstiller, af hensyn til fremtidige vedligeholdelsesarbejder, den foretagne opskrivning af ejendommen samt kursudviklingen på prioritetsgælden, at andelskronen sættes til 4,4890, svarende til 7.439,56 pr. m².

Fordelingen af andelsværdien på typer af andele:

	Antal andele	Indskud (kr.)	Indskud i alt (kr.)	Andelsværdi pr. andelstype (kr.)	Andelsværdi inkl. indskud (kr.)
Andele.....	8	162.206	1.297.648	728.147	5.825.177

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.”

Betina Dybkær Andersen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 5bd3cd77-d97e-4f9c-aa4d-dd786474fb2b

IP: 212.27.xxx.xxx

2026-04-28 11:10:18 UTC



Anette Bjerre Jensen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: a83ed756-d4d9-4b68-9ddb-9ea18c4ba65d

IP: 130.226.xxx.xxx

2026-04-28 13:47:19 UTC



Anni Westergaard

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 60f082a0-6453-4617-9006-f858e1db5c60

IP: 87.50.xxx.xxx

2026-04-29 08:11:36 UTC



Ole Lyng Andersen

BDO Statsautoriseret Revisionspartnerselskab CVR: 45719375

Statsautoriseret revisor

Serienummer: a7907713-eaeb-4e5f-a29f-7ac9afe4bb8c

IP: 77.243.xxx.xxx

2026-04-29 08:33:00 UTC



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://eutl.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.