

Andelsboligforeningen Apotekervænget

Apotekervænget 2-18
9370 Hals

CVR-nr. 29 87 02 17

Årsrapport for 2025

Opstillet uden revision eller review

TALMENNESKER

LIE & BRUUN REVISORER

Indholdsfortegnelse

	Side
Oplysninger og påtegninger	
Ledelsespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	4
Foreningsoplysninger	5
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Egenkapitalopgørelse	11
Noter	12



Ledelsespåtegning

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

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 resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hals, den 27. marts 2026

Bestyrelse

Mette Nielsen
formand

Jonna Urth

Peer Pedersen



Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til medlemmerne i Andelsboligforeningen Apotekervænget

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

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligforeningsloven og foreningens vedtægter. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er ledelsens ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, ledelsen har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med den regnskabspraksis, der er beskrevet i årsregnskabet under anvendt regnskabspraksis.

Nørresundby, den 27. marts 2026

TALMENNESKER

Godkendt Revisionsanpartsselskab

CVR-nr. 39 88 62 27

Carsten Lie
Revisor CMA



Foreningsoplysninger

Foreningen

Andelsboligforeningen Apotekervænget
Apotekervænget 2-18
9370 Hals

CVR-nr.: 29 87 02 17

Regnskabsår: 1. januar - 31. december

Hjemsted: Aalborg

Bestyrelsen

Mette Nielsen, formand
Jonna Urth
Peer Pedersen

Revisor

TALMENNESKER
Godkendt Revisionsanpartsselskab
CVR-nr.: 39886227
Gammel Østergade 16
9400 Nørresundby

Pengeinstitut

Nordea

Godkendt på foreningens generalforsamling, den

Vedtaget andelskrone: _____

Dirigent:



Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Apotekervænget for 2025 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, med tilvalg af enkelte bestemmelser fra regnskabsklasse B og C, andelsboligforeningsloven 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 andelens værdi og give oplysninger om tilbagebetalingspligt vedrørende modtaget støtte.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2025 er aflagt i kr.

Resultatopgørelsen

Opstillingsform

Resultatopgørelsen er opstillet, så denne bedst viser foreningens 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, indtægter for fællesudgifter og indtægter for udlejning af carporte vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Omkostninger

Omkostninger vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Omkostninger består af ejendoms- og forbrugsudgifter, renholdelse, vedligeholdelse samt administrations- og foreningsomkostninger.

Finansielle poster

Finansielle omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsperioden.

Finansielle omkostninger består af regnskabsperiodens renteomkostninger og bidrag vedrørende prioritetsgæld samt renter af bankgæld.

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 foreningens ejendom. Forslag om overførsel af beløb til "Overført resultat mv." er alene specificeret af hensyn til at kunne vurdere, hvorvidt den opkrævede boligafgift er tilstrækkelig til at dække betalte prioritetsafdrag med fradrag af ikke likvide omkostninger (regnskabsmæssige afskrivninger, amortisering af kurstab, indeksregulering vedrørende indekslån m.v.).

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 nettosalgspris og en beregnet kapitalværdi. Kapitalværdi er nutidsværdien af de fremtidige nettoindbetalinger, som ejendommen på balancedagen forventes at indbringe ved fortsat benyttelse i den nuværende funktion.

Der afskrives ikke på foreningens ejendom.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter likvide beholdninger i form af bankindeståender.

Egenkapital

Under foreningens egenkapital indregnes medlemmers andelsindskud.

"Overført resultat m.v." indeholder akkumuleret resultat, tillægsværdi ved nyudstedelse af andele samt resterende overførsel af årets resultat.

Under "andre reserver" indregnes beløb reserveret til fremtidig vedligeholdelse m.v. i overensstemmelse med generalforsamlingsbeslutning. I henhold til vedtægternes § 31 indgår de reserverede beløb ikke i beregningen af andelsværdien.

Prioritetsgæld

Prioritetsgæld er målt til den nominelle restgæld på balancedagen.

Prioritetsgæld indregnes ved låneoptagelsen til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder værdiansættes prioritetsgælden til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente. Forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes dermed i resultatopgørelsen over lånets løbetid.

Prioritetsgælden er således værdiansat til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld, der opgøres som det oprindeligt modtagne provenu ved låneoptagelsen reduceret med betalte afdrag og korrigeret for en over afdragstiden foretagen afskrivning af lånets kurstab og låneomkostninger på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser værdiansættes til nominel værdi.

Periodeafgrænsningsposter, passiver

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

Nøgleoplysninger

Nøgleoplysningerne, der fremgår af note 14, er opgjort i henhold til bekendtgørelsen om oplysningspligt ved salg af andelsboliger m.v.



Andelsværdi

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 15. Andelsværdien opgøres i henhold til andelsboligforeningsloven samt vedtægternes § 31.

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 andelsboligforeningsloven 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.

"Andre reserver" i årsregnskabet balance omfatter reserve til vedligeholdelse af foreningens ejendom. I henhold til vedtægternes § 31 indgår disse reserver ikke i beregningen af andelsværdien.

Resultatopgørelse for 1. januar - 31. december

		Realiseret 2025	Budget 2025	Realiseret 2024
	Note	kr.	kr.	kr.
Indtægter				
Indtægter, andelshavere	1	237.152	235.152	239.852
Indtægter i alt		237.152	235.152	239.852
Omkostninger				
Ejendomsskat og forsikring	2	-41.822	-41.000	-39.940
Forbrugsafgifter	3	-60.877	-49.000	-47.137
Renholdelse og udenomsarealer	4	-22.271	0	-1.293
Vedligeholdelse, løbende	5	-86.163	-30.000	-30.534
Administrationsomkostninger	6	-33.990	-25.750	-24.796
Øvrige foreningsomkostninger	7	-5.062	-6.000	-6.105
Omkostninger i alt		-250.185	-151.750	-149.805
Resultat før finansielle poster		-13.033	83.402	90.047
Finansielle omkostninger	8	-54.944	-54.243	-54.575
Finansielle poster, netto		-54.944	-54.243	-54.575
Årets resultat		-67.977	29.159	35.472
Forslag til resultatdisponering				
Overført til reserve, vedligeholdelse af ejendom		40.000	40.000	40.000
Overført restandel af årets resultat til egenkapital		-107.977	-10.841	-4.528
Disponeret i alt		-67.977	29.159	35.472
Likviditetsresultat				
Årets resultat		-67.977	29.159	35.472
Likviditetsresultat i alt		-67.977	29.159	35.472



Balance pr. 31. december 2025

	Note	2025 kr.	2024 kr.
Aktiver			
Ejendommen Apotekervænget 2-18	9	6.224.050	6.224.050
Materielle anlægsaktiver		6.224.050	6.224.050
Anlægsaktiver		6.224.050	6.224.050
Tilgodehavende boligafgift		11.016	0
Tilgodehavender		11.016	0
Likvide beholdninger	10	190.668	273.069
Omsætningsaktiver		201.684	273.069
Aktiver i alt		6.425.734	6.497.119



Balance pr. 31. december 2025

	Note	2025 kr.	2024 kr.
Passiver			
Andelsindskud		1.224.340	1.224.340
Overført resultat m.v.		1.627.170	1.735.147
		<u>2.851.510</u>	<u>2.959.487</u>
Andre reserver (jf. forslag til generalforsamlingsbeslutning)			
Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen		400.000	360.000
Andre reserver		<u>400.000</u>	<u>360.000</u>
Egenkapital		3.251.510	3.319.487
Prioritetsgæld	11	3.150.000	3.150.000
Langfristede gældsforpligtelser		<u>3.150.000</u>	<u>3.150.000</u>
Øvrig gæld	12	24.224	27.632
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>24.224</u>	<u>27.632</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>3.174.224</u>	<u>3.177.632</u>
Passiver i alt		<u>6.425.734</u>	<u>6.497.119</u>
Eventualforpligtelser, sikkerhedsstillelser mv.	13		
Nøgleoplysninger	14		
Beregning af andelsværdi	15		



Egenkapitalopgørelse pr. 31. december 2025

	2025 kr.	2024 kr.
Andelsindskud		
Andelsindskud primo	1.224.340	1.224.340
	1.224.340	1.224.340
Overført resultat mv.		
Overført resultat mv. primo	1.735.147	1.739.675
Rest af årets resultat	-107.977	-4.528
	1.627.170	1.735.147
Egenkapital før andre reserver	2.851.510	2.959.487
Reserve for vedligeholdelse af ejendom		
Reserve primo	360.000	320.000
Overført fra "overført resultat"	40.000	40.000
	400.000	360.000
Andre reserver i alt	400.000	360.000
Egenkapital i alt	3.251.510	3.319.487

Noter

	Realiseret 2025	Budget 2025	Realiseret 2024
	kr.	kr.	kr.
1 Indtægter, andelshavere			
Boligafgift	160.788	160.788	160.788
Indtægt fællesudgifter	68.364	68.364	68.364
Andre indtægter	4.500	6.000	7.200
Gebyr indtægt ved salg	3.500	0	3.500
	237.152	235.152	239.852
2 Ejendomsskat og forsikring			
Ejendomsskatter	21.588	21.000	20.035
Forsikringer	20.234	20.000	19.905
	41.822	41.000	39.940
3 Forbrugsafgifter			
Renovation, vand og kloak	55.908	43.000	42.654
El	4.031	5.000	3.542
Varme	938	1.000	941
	60.877	49.000	47.137
4 Renholdelse og udenomsarealer			
Vedligeholdelse, arealer	20.374	0	625
Småanskaffelser	1.897	0	668
	22.271	0	1.293
5 Vedligeholdelse, løbende			
Vedligeholdelse, bygninger	86.163	30.000	30.534
	86.163	30.000	30.534
6 Administrationsomkostninger			
Regnskabsmæssig assistance	24.719	25.250	24.500
Anden rådgivning og assistance	7.188	0	0
Gebyrer m.v.	1.084	500	296
Gaver og blomster	1.000	0	0
	33.990	25.750	24.796
7 Øvrige foreningsomkostninger			
ABF kontigent	2.998	3.000	2.908
Generalforsamling og bestyrelsesmøder	2.064	3.000	3.197
	5.062	6.000	6.105
8 Finansielle omkostninger			
Offentlige renter og gebyrer	3	0	332
Renter kreditorer	198	0	0
Rykkergebyrer m.v.	500	0	0
Prioritetsrenter og bidrag	54.243	54.243	54.243
	54.944	54.243	54.575



	2025 kr.	2024 kr.
9 Ejendommen Apotekervænget 2-18		
Kostpris pr. 1. januar	6.224.050	6.224.050
Kostpris pr. 31. december	6.224.050	6.224.050
Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december	6.224.050	6.224.050
 Seneste offentlige ejendomsvurdering	 8.250.000	 8.250.000
 10 Likvide beholdninger		
Nordea, 0356 546 245	190.668	273.069
	190.668	273.069



Noter

11 Prioritetsgæld

	Renter og bidrag kr.	Afdrag i året kr.	Kursværdi kr.	2025 kr.	2024 kr.
Nordea Kredit	54.243	0	3.032.694	3.150.000	3.150.000
Prioritetsgæld i alt	54.243	0	3.032.694	3.150.000	3.150.000

Specifikation af prioritetsgæld i balancen

Kort del af gæld (under 1 år)	0	0
Lang del af gæld (mere end 1 år)	3.150.000	3.150.000
	3.150.000	3.150.000
Restgæld efter 5 år, afrundet	0	0

Informationer om indregnede lån

Nordea Kredit, obligationslån, stående med forfald 31. december 2028. Hovedstol kr. 3.150.000. Fast rente, 1% p.a.



Noter

	2025 kr.	2024 kr.
12 Øvrig gæld		
Skattekonto	2	10.232
Forudbetalt boligafgift m.v.	2.822	0
Andre skyldige omkostninger	4.000	0
Afsat revisor	17.400	17.400
	24.224	27.632

13 Eventualforpligtelser, sikkerhedsstillelser mv.

Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for prioritetsgæld, kr. 3.150.000, er der givet pant i foreningens ejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi udgør kr. 6.224.050.

Hæftelsesforhold

Foreningens medlemmer hæfter alene for foreningens forpligtelser med deres indskud.

Hæftelsesforholdene er ligeledes oplyst i note 14 om nøgleoplysninger, feltnr. E1 og E2.



Noter

14 Nøgleoplysninger

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

Oplysningerne i skemaet er udfyldt pr.	27. marts 2026
--	----------------

Lovkrævede nøgleoplysninger

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

1. GRUNDLÆGGENDE OPLYSNINGER OM ANDELSBOLIGFORENINGEN

Oplysning i afsnit 1-3 samt R i afsnit 4 er udfyldt pr.	27-03-2026
Låneoplysninger i afsnit 4 (undtagen R) er opgjort pr.	31-12-2025
Seneste regnskabsperiode	1. januar - 31. december

A1	Navn	Andelsboligforeningen Apotekervænget
A2	Adresse	Apotekervænget 2-18, 9370 Hals
A3	CVR-nr.	29870217

		31.12.25	
		Antal	BBR Areal m ²
B1	Andelsboliger	9	693
B2	Erhvervsandele	0	0
B3	Boliglejemål	0	0
B4	Erhvervslejemål	0	0
B5	Øvrige lejemål (kældre, garager m.v.)	0	0
B6	I alt	9	693

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

	År
D1	Foreningens stiftelsesår
D2	Ejendommens opførelsesår

	Sæt kryds	Ja	Nej
E1	Hæfter andelshaverne for mere end deres indskud?		X
E2	Foreningens medlemmer hæfter for foreningens forpligtelser med deres indskud.		

	Sæt kryds	Anskaffelses prisen	Valuar- vurdering	Offentlig vurdering	Indekseret offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip ved beregning af andelsværdien				X
F1b	Tidspunkt for værdiansættelse	Nettoprisindeks anvendt fra oktober 2025			

	Sæt kryds	Ja	Nej
F1a	Er vurderingen fastholdt pr. 1. juli 2020	X	

	Forklaring på udregning	Anvendt værdi pr. 31.12.25 kr.	Ejendoms- værdi (F2) divideret med m ² ultimo året i alt (B6) kr. pr. m ²
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	10.299.898	14.863
F2b	- Heraf forbedringer, jf. andelsboliglovens § 5, stk. 4	0	0
F2c	Hvis det ikke er muligt at oplyse værdien af eventuelle forbringer, anføres årsagen her:	Ikke relevant	

	Forklaring på udregning	Anvendt værdi pr. 31.12.25 kr.	Andre re- server (F3) divideret med m ² ultimo året i alt (B6) kr. pr. m ²
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	400.000	577

	Forklaring på udregning	Andre reserver (F3) divideret med ejendomsværdi (F2) ganget med 100 %
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	4

	Sæt kryds	Ja	Nej
G1	Har foreningen modtaget offentligt tilskud, som skal tilbagebetales ved foreningens opløsning?	X	
G2	Er foreningens ejendom pålagt tilskudsbestemmelser, jf. lov om frigørelse for visse tilskudsbestemmelser m.v. (lovbekendtgørelse nr. 978 af 19. oktober 2009)?		X
G3	Er der tinglyst en tilbagekøbsklausul (hjemfaldspligt) på foreningens ejendom?		X



2. ANDELSBOLIGFORENINGENS DRIFT, HERUNDER UDLEJNINGSVIRKSOMHED

	Forklaring på udregning	Ultimomånedens indtægt (uden fradrag for tomgang, tab m.v.) ganget med 12 og divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)			kr. pr. m ²
H1	Boligaft	19.096	x 12	/ 693	331
H2	Erhvervslejeindtægter	0	x 12	/ 693	0
H3	Boliglejeindtægter	0	x 12	/ 693	0

	Sæt kryds	Ja	Nej
I	Er der erhvervslejemål, der er opsagt eller står tomme?		X

	Forklaring på udregning	Årets resultat divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)		
		2023 kr. pr. m ²	2024 kr. pr. m ²	2025 kr. pr. m ²
J	Årets resultat pr. andels-m ² de sidste tre år	21	51	-98

		kr. pr. m ²	Forklaring på udregning
K1	Andelsværdi	10.165	Andelsværdi på balancedagen (note 17) divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)
K2	Gæld - omsætningsaktiver	4.289	(Gældsforpligtelser jf. balancen minus omsætningsaktiver jf. balancen) divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)
K3	Teknisk andelsværdi	14.455	K1 plus K2

3. BYGGETEKNIK OG VEDLIGEHOLDELSE

	Sæt kryds	Ja	Nej
L1	Er der udarbejdet en plan for vedligeholdelse/renovering?		X
L2	Er der udarbejdet en rapport, der beskriver ejendommens tilstand?		X
L3	Er der på generalforsamling besluttet større vedligeholdelsesarbejder?		X
L4	Hvis ja, er der en plan for det, herunder for finansieringen?		
L5	Er der opsparet midler til vedligeholdelsesarbejder, der kan anvendes uden påvirkning af boligaften?	X	

	Forklaring på udregning	Vedligehold (hhv. løbende og genopretning og renovering) jf. resultatopgørelsen divideret med den samlede areal ultimo året (B6)		
		2023 kr. pr. m ²	2024 kr. pr. m ²	2025 kr. pr. m ²
M1	Vedligeholdelse, løbende	65	44	124
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	0	0	0
M3	Vedligeholdelse i alt	65	44	124

N	Ejendommens energimærke, A (højest), B, C, D, E, F eller G (lavest)	Ikke udarbejdet
---	---	-----------------



4. FINANSIELLE FORHOLD

O	Lån og finansielle aftaler	Type	Restgæld	Afdrages pt. på gælden	På-begyndelse af afdrag	Næste rentetilpasning	Restløbetid, år
	Nordea Kredit	Stående lån	3.150.000	0	31. december 2028	Fast rente	3
	I alt		3.150.000	0			

4.1 Afdrag

	Forklaring på udregning	
Q	Andel af foreningens gæld der pt. afdrages på:	0,00%

	Forklaring på udregning	Årets afdrag divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)		
		2023 kr. pr. m ²	2024 kr. pr. m ²	2025 kr. pr. m ²
R	Årets afdrag pr. andels-m ² de sidste tre år	0	0	0

5. FORENINGENS BEMÆRKNINGER TIL SKEMAET

Ingen bemærkninger.



Noter

15 Beregning af andelsværdi

Til beregning af den størst mulige salgspris skal man jf. andelsboligloven § 5, stk. 2, tage udgangspunkt i et af efterfølgende fire værdiansættelsesprincipper for ejendommen:

	kr.
a) Anskaffelsesprisen	6.224.050
c) Offentlig ejendomsvurdering	8.250.000
d) Offentlig ejendomsvurdering, indekseret	10.299.898
- Nettoprisindeks oktober 2012:	98,2
- Nettoprisindeks oktober 2025:	122,6

Ejendommen er ikke blevet vurderet af en valuar, hvorfor der ikke kan opgøres en handelsværdi ud fra kontant handelsværdi, jf. metode b.

Bestyrelsen foreslår følgende værdiansættelse:

Opgørelse af andelsværdi i henhold til andelsboliglovens § 5, stk. 2, litra d:

Andelskronen er beregnet på baggrund af den offentlige ejendomsvurdering foretaget inden 1. juli 2020 pristalsreguleret (indekseret) med udviklingen i nettoprisindekset i perioden oktober 2012 til oktober 2025.

Bogført egenkapital før andre reserver pr. 31. december 2025		kr. 2.851.510
Korrektioner i henhold til andelsboligforeningsloven:		
Ejendom til offentlig ejendomsvurdering, indekseret	10.299.898	
Ejendom til kostpris	-6.224.050	4.075.848
Prioritetsgæld:		
Prioritetsgæld, kursværdi	-3.032.694	
Prioritetsgæld, regnskabsmæssig værdi	3.150.000	117.306
Foreningens formue pr. 31. december 2025		7.044.664
	7.044.664	
Andelsværdi pr. indskudt andelskrone	1.224.340	5,7538
Seneste andelsværdi vedtaget på generalforsamlingen den 30. april 2025		5,6998

Fordelingen af andelsværdien på typer af andele:

Antal andele	Indskud pr. andelstype	Indskud i alt	Bolignr.	Andelsværdi pr. andelstype	Andelsværdi inkl. indskud
1	113.480	113.480	6	652.946	652.946
1	115.160	115.160	4	662.613	662.613
1	124.180	124.180	12	714.513	714.513
2	131.060	262.120	2 og 8	754.099	1.508.198
1	141.660	141.660	18	815.090	815.090
1	142.320	142.320	10	818.887	818.887
1	145.720	145.720	16	838.451	838.451
1	179.700	179.700	14	1.033.966	1.033.966
9		1.224.340			7.044.664

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."

Peer Pedersen (CPR valideret)

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: d544e30e-181d-4d94-bdca-d7316c595397

IP: 86.52.xxx.xxx

2026-03-30 09:35:13 UTC



Mette Nielsen (CPR valideret)

Bestyrelsesformand

Serienummer: 46e6c45b-a920-48ad-89d5-13f3241b9f2a

IP: 37.96.xxx.xxx

2026-04-03 10:24:53 UTC



Jonna Anette Urth (CPR valideret)

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: bc7b629b-2c88-4ced-9018-e64b004fc42d

IP: 37.96.xxx.xxx

2026-04-03 12:56:01 UTC



Carsten Højgaard Lie (CVR valideret)

TALMENNESKER GODKENDT REVISIONSANPARTSSELSKAB CVR:
39886227

Revisor

På vegne af: TALMENNESKER Godkendt Revisionsanpartss...

Serienummer: 77c8f200-2318-45e1-9bb4-3c6b879d104d

IP: 37.96.xxx.xxx

2026-04-03 13:02:24 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 tilidstjenester, se <https://euti.penneo.com>.

Sådan kan du verificere, at dokumentet er originalt

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

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