



VIBS REVISION
Registreret revisor ApS

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

ANDELSBOLIGFORENINGEN MARINAEN

ÅRSRAPPORT

1. JANUAR - 31. DECEMBER 2025

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
foreningens ordinære generalforsamling,
den 9. april 2026

Vedtaget andelskrone 20209

Dirigent

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.....	20-21

FORENINGSOPLYSNINGER

Foreningen

Andelsboligforeningen Marinaen
Marius Pedersensvej 77 - 123
4300 Holbæk

CVR-nr.: 31 11 21 84
Stiftet: 1. januar 2004
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

Bestyrelse

Henrik Greiffenberg, formand
Jesper Just Andersen
Jytte Strate
Inge Rasmussen
Jørn Henriksen

Revision

Vibs Revision, registreret revisor ApS
Elmehøjen 31
6000 Kolding

LEDELSESPÅTEGNING

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

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligloven samt foreningens vedtægter.

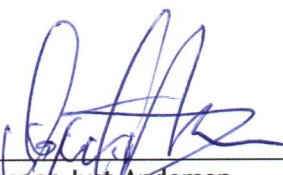
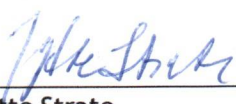
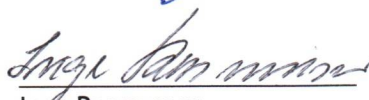
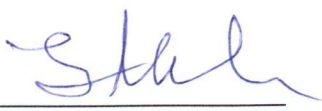
Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2025 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025.

Ledelsesberetningen indeholder efter vores opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Holbæk, den 10. marts 2026

Bestyrelse:


Henrik Greiffenberg
Formand
Jesper Just Andersen
Jytte Strate
Inge Rasmussen
Jørn Henriksen

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til andelshaverne i Andelsboligforeningen Marinaen

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Marinaen 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 revisorers 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 10. marts 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 Marinaen 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.....	24	2.166
Øvrige lejemål, kældre, garager mv.....	0	130
	24	2.296

Nøgletal	Kr. pr. m ² andel	Kr. pr. m ² total
Offentlig ejendomsvurdering.....	15.697	14.808
Indekseret offentlig ejendomsvurdering.....	19.597	18.488
Anskaffelsessum (kostpris).....	18.574	17.523
Gældsforpligtelser fratrasket omsætningsaktiver.....	13.173	12.428
Foreslået andelsværdi.....	7.488	7.064
Reserver uden for andelsværdi.....	2.000	1.887

Kr. pr. m²

Boligafgift i gennemsnit pr. m ² andelsbolig.....	462
--	-----

Omkostninger mv. i %

Vedligeholdelsesomkostninger.....	12 %
Øvrige omkostninger.....	24 %
Finansielle poster, netto.....	45 %
Afdrag.....	19 %
Andet.....	0 %
	100 %

Boligafgift i % af samlede ejendomsindtægter.....	100 %
---	-------

Udvikling i hovedtal

	2025	2024	2023
Udviklingen i boligafgift og andelskrone			
Vedtaget andelskrone.....		1,73	1,18

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Marinaen 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.

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.

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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger består af kassebeholdning og indestående i bank.

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). 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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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 15, 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 16. Beregningen af andelskronens værdi foretages i overensstemmelse med § 5 stk. 2 i andelsboligloven samt foreningens vedtægter.

Vedtægterne bestemmer desuden i, 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

			Er ikke underlagt revision	
	Note	Regnskab 2025 kr.	Budget 2025 kr.	Regnskab 2024 kr.
Boligafgift.....		1.315.561	1.315.560	1.315.561
Øvrige indtægter.....	1	1.600	0	1.300
INDTÆGTER.....		1.317.161	1.315.560	1.316.861
Grundskyld og forsikringer.....	2	-112.418	-115.000	-103.139
Forbrugsafgifter.....	3	-69.679	-78.000	-64.817
Renholdelse.....	4	-65.018	-42.000	-40.007
Vedligeholdelse, løbende.....	5	-151.768	-198.000	-146.449
Administrationsomkostninger.....	6	-37.065	-30.000	-34.482
Øvrige foreningsomkostninger.....	7	-3.650	0	-2.018
OMKOSTNINGER.....		-439.598	-463.000	-390.912
RESULTAT FØR FINANSIELLE POSTER.....		877.563	852.560	925.949
Andre finansielle omkostninger.....	8	-549.974	-550.000	-554.326
ÅRETS RESULTAT.....		327.589	302.560	371.623
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING				
Reserveret til vedligeholdelse af ejendom.....		0	105.000	140.000
Reserveret til værdiforringelse.....		0	0	3.000.000
Reserveret til vedligeholdelse af ejerandel.....		105.000	0	0
Overført restandel af årets resultat.....		222.589	197.560	-2.768.377
DISPONERET I ALT.....		327.589	302.560	371.623
LIKVIDITETSRESULTAT				
Årets resultat.....		327.589	302.560	371.623
Afdrag på prioritetsgæld.....		-232.625	-233.000	-230.119
LIKVIDITETSRESULTAT.....		94.964	69.560	141.504

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2025 kr.	2024 kr.
Grunde og bygninger.....		40.231.974	40.231.974
Materielle anlægsaktiver.....	9	40.231.974	40.231.974
ANLÆGSAKTIVER.....		40.231.974	40.231.974
Tilgodehavende boligafgift og leje.....		4.288	0
Tilgodehavender.....		4.288	0
Likvide beholdninger.....	10	1.151.299	1.051.652
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		1.155.587	1.051.652
AKTIVER.....		41.387.561	41.283.626

BALANCE 31. DECEMBER

PASSIVER	Note	2025 kr.	2024 kr.
Andelsindskud.....		8.025.396	8.025.396
Overført resultat.....		-659.431	-882.020
EGENKAPITAL FØR ANDRE RESERVER.....		7.365.965	7.143.376
Reserveret til vedligeholdelse af ejendom.....		649.746	649.746
Reserveret til værdiforringelse.....		3.000.000	3.000.000
Reserveret til vedligeholdelse af ejerandel.....		682.477	577.477
Andre reserver (jf. forslag til generalforsamlingsbeslutning)..		4.332.223	4.227.223
ANDRE RESERVER.....		4.332.223	4.227.223
EGENKAPITAL.....		11.698.188	11.370.599
Prioritetsgæld.....	11	29.387.485	29.622.402
Langfristede gældsforpligtelser.....		29.387.485	29.622.402
Prioritetsgæld.....	11	235.159	232.625
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		48.729	40.000
Anden gæld.....	12	18.000	18.000
Kortfristede gældsforpligtelser.....		301.888	290.625
GÆLDSFORPLIGTELSE.....		29.689.373	29.913.027
PASSIVER.....		41.387.561	41.283.626
Eventualposter mv.	13		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	14		
Nøgleoplysninger	15		
Andelsværdiberegning	16		

EGENKAPITALOPGØRELSE 31. DECEMBER

EGENKAPITAL	2025 kr.	2024 kr.
Andelsindskud		
Primo.....	8.025.396	8.025.396
	8.025.396	8.025.396
Overført resultat mv.		
Primo.....	-882.020	1.886.357
Rest af årets resultat.....	222.589	-2.768.377
	-659.431	-882.020
EGENKAPITAL FØR ANDRE RESERVER.....	7.365.965	7.143.376
Reserveret til vedligeholdelse af ejendom		
Primo.....	649.746	509.746
Henlagt af årets overskud.....	0	140.000
	649.746	649.746
Reserveret til værdiforringelse		
Primo.....	3.000.000	0
Henlagt af årets overskud.....	0	3.000.000
	3.000.000	3.000.000
Reserveret til vedligeholdelse af ejerandel		
Primo.....	577.477	577.477
Henlagt af årets overskud.....	105.000	0
	682.477	577.477
Andre reserver (ikke bunden).....	4.332.223	4.227.223
ANDRE RESERVER.....	4.332.223	4.227.223
EGENKAPITAL.....	11.698.188	11.370.599

NOTER

	Er ikke underlagt revision			
	Regnskab 2025 kr.	Budget 2025 kr.	Regnskab 2024 kr.	Note
Øvrige indtægter				
Ventelistegebyrer.....	1.600	0	1.300	1
	1.600	0	1.300	
Grundskyld og forsikringer				2
Grundskyld.....	62.187	63.000	54.868	
Bygningsforsikring.....	50.231	52.000	48.271	
	112.418	115.000	103.139	
Forbrugsafgifter				3
Elforbrug, fællesarealer.....	12.969	18.000	10.130	
Renovation.....	56.710	60.000	54.687	
	69.679	78.000	64.817	
Renholdelse				4
El Vejlaug.....	15.545	0	6.654	
Asfalt.....	11.257	0	0	
Snerydning, grus og saltning.....	8.966	17.000	10.354	
Pasning af grønne og befæstede arealer.....	29.250	25.000	22.999	
	65.018	42.000	40.007	
Vedligeholdelse, løbende				5
Blikkenslager.....	0	0	40.000	
Kloak.....	0	0	43.175	
Tømrer og snedker.....	48.729	100.000	0	
Varmeanlæg.....	67.236	0	62.045	
Diverse vedligeholdelse.....	35.803	98.000	1.229	
	151.768	198.000	146.449	
Administrationsomkostninger				6
Administration.....	3.853	0	0	
Revision.....	19.000	19.000	18.000	
Kontingenter/abonnementer.....	6.248	6.000	6.008	
Drift IT.....	0	0	3.735	
Hjemmeside.....	1.920	0	1.624	
Generalforsamling.....	1.000	0	625	
Møder.....	4.694	5.000	3.726	
Repræsentation.....	350	0	764	
	37.065	30.000	34.482	

NOTER

	Regnskab 2025 kr.	<i>Er ikke underlagt revision</i> Budget 2025 kr.	Regnskab 2024 kr.	Note
Øvrige foreningsomkostninger				7
Andre gebyrer.....	3.650	0	2.018	
	3.650	0	2.018	
Andre finansielle omkostninger				8
Prioritetsrenter.....	549.732	550.000	554.087	
Amortisering af kurstab på obligationslån.....	242	0	239	
	549.974	550.000	554.326	
Materielle anlægsaktiver				9
			Grunde og bygninger	
Kostpris 1. januar 2025.....			40.231.974	
Kostpris 31. december 2025.....			40.231.974	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2025.....			40.231.974	
Likvide beholdninger				10
Indestående i pengeinstitutter.....		1.151.299	1.051.652	
		1.151.299	1.051.652	

NOTER

							Note
Prioritetsgæld							11
	Restløbetid i år	Afdrag i året	Amortiseret kurstab	Renter og bidrag	Restgæld ultimo	Kursværdi ultimo	
DLR kredit opr. 23.503.000.....	25	0	-448.894	423.054	23.054.106	17.671.671	
DLR kredit opr. 7.815.000.....	25	232.625	-6.630	126.678	6.568.538	5.314.738	
		232.625	-455.524	549.732	29.622.644	22.986.409	
Amortiseret kurstab primo			455.766				
Omkostningsført i året			242				
Amortiseret kurstab ultimo			455.524				
					2025	2024	
					kr.	kr.	
Specifikation af prioritetsgæld i balancen:							
Kort del af gæld (under 1 år).....					235.159	232.625	
Lang del af gæld (mere end 1 år).....					29.387.485	29.622.402	
					29.622.644	29.855.027	
Restgæld efter 5 år, afrundet.....					28.351.552	29.122.049	
Informationer om indregnede lån							
DLR kontantlån rente 1 %, restløbetid 26,75 og DLR obligationslån rente 1% afdragsfrit indtil 30/6 2030.							
Anden gæld							12
Skyldig revision.....					18.000	18.000	
					18.000	18.000	
Eventualposter mv.							13
Eventualforpligtelser							
Ingen							
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser							14
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, TDKK 31.318, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31/12 2024 udgør TDKK 40.232							

NOTER

Note

Nøgleoplysninger

15

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	24	2.166	2.166
B2	Erhvervsandele	0	0	0
B3	Boliglejemål	0	0	0
B4	Erhvervslejemål	0	0	0
B5	Øvrige lejemål, kældre, garager mv.	0	130	130
B6	I alt	24	2.296	2.296

	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: +1/24 af Fællesudgifterne				

D1	Foreningens stiftelsesår	2004
D2	Ejendommens opførelsesår	2004

		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.		

	Sæt kryds	Anskaffel- sesprisen	Valuar- vurdering	Offentlig vurdering	Indekseret 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	42.448.065		18.488	
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	4.332.223		1.887	
				%	
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi			10	

NOTER

Note

15

Nøgleoplysninger (fortsat)

	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 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)	202	172	151

	Gns. kr. pr. andels-m ²
K1 Andelsværdi	7.488
K2 Gæld - omsætningsaktiver	13.173
K3 Teknisk andelsværdi	20.661

3. BYGGETEKNIK OG VEDLIGEHOLDELSE

	2023 kr. pr. m ²	2024 kr. pr. m ²	2025 kr. pr. m ²
M1 Vedligeholdelse, løbende	33	64	66
M2 Vedligeholdelse, genopretning og renovering	0	0	0
M3 Vedligeholdelse i alt	33	64	66

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)	105	106	107

NOTER

Note

16

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. 7.365.965.

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 (jlf. note 9).....	40.231.974
2. Handelsværdi som udlejningsejendom.....	Ej foretaget
3. Offentlig ejendomsvurdering.....	34.000.000
4. Indekseret offentlig ejendomsvurdering.....	42.448.065

Den offentlige ejendomsvurdering af foreningens ejendom udgør pr. 1. oktober 2012 kr. 34.000.000. 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	34.000.000
Ejendomsvurdering ved nettoprisindeks for oktober 2025.....	122,6	42.448.065
Indeksering.....		8.448.065

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

Bogført egenkapital før andre reserver 31. december 2025.....		7.365.965
Offentlig ejendomsvurdering.....	34.000.000	
Indeksering, opgjort ovenfor.....	8.448.065	
- Bogført værdi af ejendom.....	<u>40.231.974</u>	2.216.091
Bogført værdi prioritetsgæld.....	29.622.644	
- Kursværdi prioritetsgæld.....	<u>22.986.409</u>	6.636.235
Foreningens formue pr. 31. december 2025.....		16.218.291

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:

$$\frac{16.218.291}{8.025.396} \times \text{andelsindskud}$$

Bestyrelsen indstiller, at andel af foreningens formue opgøres ved at gange indskuddet ifølge andelsbeviset med 2,0209, svarende til 7.487,67 kr. pr. m². Andelsindskuddet udgør 3.705,17 kr. pr. m².

NOTER

Note

Fordelingen af andelsværdien på typer af andele:

	Indskud (kr.)	Andelsværdi inkl. indskud (kr.)
Nr. 77	389.147	786.416
Nr. 79	389.147	786.416
Nr. 81	307.650	621.721
Nr. 83	307.650	621.721
Nr. 85	341.268	689.659
Nr. 87	341.268	689.659
Nr. 89	295.426	597.018
Nr. 91	295.426	597.018
Nr. 93	341.268	689.659
Nr. 95	341.268	689.659
Nr. 97	364.698	737.008
Nr. 99	364.698	737.008
Nr. 101	392.203	792.592
Nr. 103	392.203	792.592
Nr. 105	295.426	597.018
Nr. 107	295.426	597.018
Nr. 109	341.268	689.659
Nr. 111	341.268	689.659
Nr. 113	295.426	597.018
Nr. 115	295.426	597.018
Nr. 117	341.268	689.659
Nr. 119	341.268	689.659
Nr. 121	307.650	621.721
Nr. 123	307.650	621.721
	8.025.396	16.218.291