

Andelsboligforeningen Gjessøparken

Gjessøparken 12-64, 8600 Silkeborg

Årsrapport

1. januar - 31. december 2025

Indholdsfortegnelse

	Side
Oplysninger og påtegninger	
Foreningsoplysninger	1
Bestyrelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæring om review af årsregnskabet	3
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2025	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Egenkapitalopgørelse	13
Noter	14

Foreningsoplysninger

Andelsboligforeningen

Andelsboligforeningen Gjessøparken
Gjessøparken 12-64
8600 Silkeborg

CVR-nr.: 30 25 24 38
Etableret: 21. august 2003
Hjemsted: Silkeborg Kommune
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

Andelskapital: 7.800.000
Andelshavere: 26

Ejendommen

Matrikelnr: Gjessø By, Them 1cr

Bestyrelse

Aase Hjaltason, Formand
Heidi Mikkelsen, Næstformand
Peter Carlsen, Kasserer
Merete Holm, Bestyrelsesmedlem
Kim Skov, Bestyrelsesmedlem

Revisor

Revisionshuset Tal & Tanker, Statsautoriseret revisionspartnerselskab
Stagehøjvej 22
8600 Silkeborg

Bankforbindelse

Nykredit Bank, Papirfabrikken 34, 8600 Silkeborg

Bestyrelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 2025 for Andelsboligforeningen Gjessøparken.

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

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

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

Ingen af andelsboligforeningens aktiver er pantsat eller behæftet med ejendomsforbehold ud over de anførte, og der påhviler ikke andelsboligforeningen eventualforpligtelser, som ikke fremgår af årsregnskabet.

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, der væsentligt vil kunne påvirke vurderingen af andelsboligforeningens finansielle stilling.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Silkeborg, den 22. april 2026

Bestyrelsen

Aase Hjaltason
Formand

Merete Holm
Bestyrelsesmedlem

Heidi Mikkelsen
Næstformand

Kim Skov
Bestyrelsesmedlem

Peter Carlsen
Kasserer

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på andelsboligforeningens ordinære generalforsamling den 30. april 2026.

Dirigent

Den uafhængige revisors erklæring om review af årsregnskabet

Til medlemmerne i Andelsboligforeningen Gjessøparken

Vi har udført review af årsregnskabet for Andelsboligforeningen Gjessøparken for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligloven og foreningens vedtægter. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig 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 andelsboligforeningen eller indstille driften, eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Vi har udført vores review i overensstemmelse med den internationale standard vedrørende opgaver om review af historiske regnskaber og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi udtrykker en konklusion om, hvorvidt vi er blevet bekendt med forhold, der giver os grund til at mene, at regnskabet som helhed ikke i alle væsentlige henseender er udarbejdet i overensstemmelse med den relevante regnskabsmæssige begrebsramme. Dette kræver også, at vi overholder relevante etiske krav.

Et review af et regnskab udført efter den internationale standard vedrørende opgaver om review af historiske regnskaber er en erklæringsopgave med begrænset sikkerhed. Revisor udfører handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, samt anvendelse af analytiske handlinger og vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af de handlinger, der udføres ved et review, er betydeligt mindre end ved en revision udført efter de internationale standarder om revision. Vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Den uafhængige revisors erklæring om review af årsregnskabet

Konklusion

Ved det udførte review er vi ikke blevet bekendt med forhold, der giver os grund til at mene, at årsregnskabet ikke giver et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2025 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligloven og foreningens vedtægter.

Silkeborg, den 22. april 2026

Revisionshuset Tal & Tanker

Statsautoriseret revisionspartnerselskab
CVR-nr. 37 31 56 64



Martin Husted
Registreret revisor
mne34266

Ledelsesberetning

Generelt

Andelsboligforeningen ejer og administrerer ejendommen matr.nr. Gjessø By, Them 1cr, beliggende Gjessøparken 12-64, 8600 Silkeborg.

Økonomisk udvikling

Udviklingen i økonomien i løbet af året har været som forventet og som foregående år.

Værdiansættelse af ejendom

Det er ledelsens vurdering, at foreningens ejendomme er vurderet forsvarligt. Ejendommene er vurderet til anskaffelssum, der henvises til note 5.

Resultatdisponering

Årets resultat foreslås anvendt, jfr. resultatdisponering på side 10.

Foreningens finansieringsforhold

Foreningens finansielle aftale med kreditforeningen har ingen betydning for likviditeten og boligafgiften. Nykredit har pt. frafaldt muligheden for marginkald overfor foreningen.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke andelsboligforeningens finansielle stilling væsentligt.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Gjessøparken er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for 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.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

Resultatopgørelsen

Indtægter

Boligafgift fra andelshavere og lejeindtægt vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Indtægter fra fælleshus m.v. indtægtsføres løbende.

Omkostninger

Omkostninger vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen. Omkostninger består af ejendoms- og forbrugsafgifter, renholdelse, vedligeholdelse, administrations- og foreningsomkostninger, afskrivninger på driftsmidler og inventar m.v.

Finansielle poster

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

Finansielle indtægter består af renter af bankindeståender og eventuelle andre indeståender.

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

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 andelsboligforeningens ejendom. Det fremgår også, hvis der i årets løb er anvendt og omkostningsført beløb, der i tidligere år er reserveret til vedligeholdelse på andelsboligforeningens ejendom.

Anvendt regnskabspraksis

Likviditetsresultat

Opgørelsen af likviditetsresultatet viser årets resultat korrigeret for ikke-likvide transaktioner (fx afskrivninger, indeksregulering af indeksslån, driftsførte kurstab/amortisering af kurstab og låneomkostninger og med fradrag af årets betalte prioritetsafdrag. Opgørelsen illustrerer om den opkrævede boligafgift er tilstrækkelig til at dække andelsboligforeningens betalte prioritetsafdrag.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Andelsboligforeningens ejendom (grund og bygning) værdiansættes til kostpris på anskaffelsestidspunktet med tillæg af senere forbedringer og med fradrag af eventuelle nedskrivninger.

Hvis der er indikationer på, at ejendommen er faldet i værdi, udarbejdes en nedskrivningstest. Ejendommen nedskrives til genindvindingsværdi, som er den højeste værdi af en forventet nettosalgpris og en beregnet kapitalværdi. Kapitalværdi er nutidsværdien af de fremtidige nettoindbetalinger, som ejendommen på balancedagen forventes at indbringe ved fortsat benyttelse i den nuværende funktion.

Der afskrives ikke på andelsboligforeningens ejendom.

Andelsboligforeningens øvrige materielle anlægsaktiver (inventar og driftsmateriel) herunder installationer værdiansættes til kostpris på anskaffelsestidspunktet med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Aktiverne afskrives lineært over forventet brugstid efter følgende principper:

Inventar, driftsmateriel m.v.	8 år
Installationer mv.	10-20 år

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger består af indestående i bank.

Egenkapital

"Andelsindskud" fra andelsboligforeningens medlemmer indregnes direkte på andelsboligforeningens egenkapital.

"Overført resultat mv." 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. 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 andelsboligforeningens ejendom. I henhold til vedtægterne indgår de reserverede beløb ikke i beregningen af andelsværdien.

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.

Anvendt regnskabspraksis

Prioritetsgæld

Prioritetsgæld indregnes ved låneoptagelsen til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Kurstab og låneomkostninger ved låneoptagelsen indregnes i resultatopgørelsen. I efterfølgende perioder værdiansættes prioritetsgælden til pantebrevsrestgæld.

Rentesikring

Den indgåede aftale om rentesikring værdiansættes til rentesikringsaftalens basisværdi på balancedagen. Årets regulering af basisværdien på rentesikringen indregnes direkte på egenkapitalen.

Basisværdien er opgjort af pengeinstituttet, som er leverandøren af aftalen, og er et udtryk for nutidsværdien af de forventede fremtidige pengestrømme over rentesikringsaftalens løbetid uden værdiansættelsesjusteringer.

Rentesikringen anses for en integreret del af belåningen af andelsboligforeningens ejendom, men vises særskilt i balancen.

Øvrige gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser værdiansættes til nominel værdi.

Periodeafgrænsningsposter

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

Eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelser

Eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelser indregnes ikke i balancen, men oplyses alene i noterne.

Øvrige noter

Nøgleoplysninger

Nøgleoplysningerne, der fremgår af note 11, er opgjort i henhold til bekendtgørelsen om oplysningspligt ved salg af andelsboliger m.v.

Andelsværdi

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 12. Vedtægterne bestemmer at selvom der lovligt kan vedtages en højere andelsværdi, er det den på generalforsamlingen vedtagne andelsværdi, der er gældende.

Ved opgørelsen af andelsværdien skal der foretages en række justeringer af de beløb, der fremgår af årsregnskabet balance. Justeringerne skyldes, at andelsværdien skal opgøres efter reglerne i andelsboligloven og andelsboligforeningens 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 andelsboligforeningens ejendom og prioritetsgælden samt i en eventuel aftale om rentesikring.

Anvendt regnskabspraksis

"Andre reserver" i årsregnskabet balance omfatter reserve til vedligeholdelse af andelsboligforeningens ejendom. I henhold til vedtægterne indgår disse reserver ikke i beregningen af andelsværdi.

Aftalen om rentesikring værdiansættes til basisværdi i årsregnskabet balance. Denne værdi indgår også i beregningen af andelsværdien.

Aftalen om rentesikring værdiansættes til basisværdi i årsregnskabet balance. Ved beregning af andelsværdien indgår aftalen om rentesikring til værdien 0 kr., svarende til kostprisen på aftaletidspunktet.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

Note	2025	2024
Boligafgifter	2.152.801	2.142.400
Lejeindtægt, fælleshus	23.800	21.300
Gebyrer ved salg af andele	5.000	10.000
Indtægter i alt	2.181.601	2.173.700
Ejendomsskat	-138.289	-129.963
Forsikringer	-42.225	-37.207
Renovation	-47.762	-46.447
Vedligeholdelse, plæneklipper mv.	-11.681	-11.039
1 Vedligeholdelse, fælleshus	-21.542	-23.874
Vedligeholdelse, boliger	-103.447	-176.975
Vedligeholdelse, udenomsarealer	-31.355	-12.446
2 Administrationsomkostninger	-49.245	-41.428
3 Afskrivninger	-4.813	-6.208
Omkostninger i alt	-450.359	-485.587
Resultat før finansielle poster	1.731.242	1.688.113
Finansielle indtægter	1.434	8.952
4 Finansielle omkostninger	-1.634.218	-1.664.241
Årets resultat	98.458	32.824
Forslag til resultatdisponering:		
Overført til reserve, vedligeholdelse af ejendom	0	30.000
Overført restandel af årets resultat til egenkapital	98.458	2.824
Disponeret i alt	98.458	32.824
Årets resultat	98.458	32.824
Likviditetsresultat i alt	98.458	32.824

Balance 31. december

Aktiver			
Note		<u>2025</u>	<u>2024</u>
Anlægsaktiver			
5	Ejendom	38.052.423	38.052.423
6	Inventar, driftsmateriel m.v.	<u>0</u>	<u>4.813</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>38.052.423</u>	<u>38.057.236</u>
Omsætningsaktiver			
7	Likvide beholdninger	<u>1.216.141</u>	<u>820.171</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>1.216.141</u>	<u>820.171</u>
Aktiver i alt		<u>39.268.564</u>	<u>38.877.407</u>

Balance 31. december

<u>Note</u>	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Passiver		
Egenkapital		
Andelsindskud	7.800.000	7.800.000
Overført resultat m.v.	-5.985.698	-10.335.921
Egenkapital før andre reserver	<u>1.814.302</u>	<u>-2.535.921</u>
Reserve for vedligeholdelse af ejendom	<u>503.000</u>	<u>503.000</u>
Andre reserver	<u>503.000</u>	<u>503.000</u>
Egenkapital i alt	<u>2.317.302</u>	<u>-2.032.921</u>
Gældsforpligtelser		
8 Gæld til realkreditinstitutter	30.350.000	30.350.000
Rentesikring	<u>6.279.712</u>	<u>10.531.477</u>
Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>36.629.712</u>	<u>40.881.477</u>
Forudbetalt boligafgift	13.800	6.900
9 Anden gæld	<u>307.750</u>	<u>21.951</u>
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>321.550</u>	<u>28.851</u>
Gældsforpligtelser i alt	<u>36.951.262</u>	<u>40.910.328</u>
Passiver i alt	<u>39.268.564</u>	<u>38.877.407</u>
10 Eventualforpligtelser, sikkerhedsstillelser m.v.		
11 Nøgleoplysninger		
12 Beregning af andelsværdi		

Egenkapitalopgørelse 31. december

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Andelsindskud		
Andelsindskud	7.800.000	7.800.000
	<u>7.800.000</u>	<u>7.800.000</u>
Overført resultat m.v.		
Overført overskud eller underskud	195.556	192.732
Markedsværdi, rentesikring	-6.279.712	-10.531.477
Restandel af årets resultat	98.458	2.824
	<u>-5.985.698</u>	<u>-10.335.921</u>
Egenkapital før andre reserver	<u>1.814.302</u>	<u>-2.535.921</u>
Reserve for vedligeholdelse af ejendom		
Reserve primo	503.000	473.000
Reserveret i året	0	30.000
	<u>503.000</u>	<u>503.000</u>
Andre reserver i alt	<u>503.000</u>	<u>503.000</u>
Egenkapital i alt	<u>2.317.302</u>	<u>-2.032.921</u>

Noter

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
1. Vedligeholdelse, fælleshus		
Vedligeholdelse fælleshus	1.588	3.723
El- og naturgasforbrug	16.422	13.999
Vandforbrug	3.532	2.487
Gasfyrservice	0	3.665
	<u>21.542</u>	<u>23.874</u>
2. Administrationsomkostninger		
Administrationshonorar	3.850	3.850
Udarbejdelse og review af årsrapport	14.920	12.954
Møder, porto, kontor m.v.	7.625	9.114
ABF-kontingent	6.552	6.292
Hjemmeside	3.323	4.312
Småanskaffelser	6.833	4.906
Beredskab	6.142	0
	<u>49.245</u>	<u>41.428</u>
3. Afskrivninger		
Driftsmidler	4.813	6.208
	<u>4.813</u>	<u>6.208</u>
4. Finansielle omkostninger		
Prioritetsrenter og bidrag	994.388	1.377.496
Betaling vedrørende rentesikring	639.830	286.630
Renter, kreditorer	0	115
	<u>1.634.218</u>	<u>1.664.241</u>

Noter

	<u>31/12 2025</u>	<u>31/12 2024</u>
5. Ejendom		
Anskaffelsessum 1. januar	38.052.423	38.052.423
Anskaffelsessum 31. december 2025	38.052.423	38.052.423
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2025	38.052.423	38.052.423
Ejendomsvurdering 1. oktober 2025	<u>40.000.000</u>	<u>40.000.000</u>
6. Inventar, driftsmateriel m.v.		
Anskaffelsessum 1. januar	<u>95.704</u>	<u>95.704</u>
Anskaffelsessum 31. december 2025	95.704	95.704
Af- og nedskrivninger 1. januar	90.891	84.683
Årets af- og nedskrivninger	<u>4.813</u>	<u>6.208</u>
Af- og nedskrivninger 31. december 2025	95.704	90.891
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2025	0	4.813
7. Likvide beholdninger		
Nykredit Bank, 8117-1599067	664.507	293.770
Nykredit Bank, 8117-1599075	10	10
Nykredit Bank, 8117-3098626	521.671	520.237
Nykredit Bank, 8117-3456247	<u>29.953</u>	<u>6.154</u>
	1.216.141	820.171

Noter

	<u>31/12 2025</u>	<u>31/12 2024</u>
8. Gæld til realkreditinstitutter		
Nykredit Realkredit, obligationslån med variabel rente	30.350.000	30.350.000
Prioritetsgæld i alt	<u>30.350.000</u>	<u>30.350.000</u>
 Specifikation af prioritetsgæld i balancen		
Lang del af gæld (mere end 1 år)	30.350.000	30.350.000
	<u>30.350.000</u>	<u>30.350.000</u>
 Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>30.350.000</u>	<u>30.350.000</u>
 9. Anden gæld		
Afsat review og regnskabsmæssig assistance	12.000	10.625
Skyldige omkostninger	3.475	11.326
Modtaget forudbetaling ved salg af andel	292.275	0
	<u>307.750</u>	<u>21.951</u>

10. Eventualforpligtelser, sikkerhedsstillelser m.v.

Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 30.350 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi 31. december 2025 udgør 38.052 t.kr.

Eventualforpligtelser

Der er pantsatte andelsbeviser i andelsboligforeningen.

Aftale om rentesikring

Det kan oplyses, at værdien af andelsboligforeningens rentesikring pr. 31. december 2025 er negativ med 6.280 t.kr. Bestyrelsen har oplyst, at det er meningen, at rentesikringen skal fortsætte til udløb, hvor værdien bliver 0 kr. Rentesikringen udløber d. 30. december 2042.

Bestyrelsen samt køber og sælger af andelsbeviser, skal være opmærksom på, at værdien af rentesikringen ændres løbende.

Bestyrelsen har oplyst at renten er låst fast til 4,86 % til 2042.

Rentesikringen har ingen betydning for likviditeten eller boligafgiften. Nykredit har pt. frafaldt muligheden for marginkald overfor foreningen.

Noter

11. Nøgleoplysninger

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

Lovkrævede nøgleoplysninger

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

Felt nr.	Boligtype	31/12 2023	31/12 2024	31/12 2025	
		BBR Areal m ²	BBR Areal m ²	Antal	BBR Areal m ²
B1	Andelsboliger	2.704	2.704	26	2.704
B2	Erhvervsandele	0	0	0	0
B3	Boliglejemål	0	0	0	0
B4	Erhvervslejemål	0	0	0	0
B5	Øvrige lejemål (kældre, garager m.v.)	0	0	0	0
B6	I alt	2.704	2.704	26	2.704

Felt nr.	Sæt kryds	Boligernes	Boligernes	Det	Andet
		areal (BBR)	areal (anden kilde)	oprindelige indskud	
C1	Hvilket fordelingsstal benyttes ved opgørelse af andelsværdien?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
C2	Hvilket fordelingsstal benyttes ved opgørelse af boligafgiften?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Felt nr.		År
D1	Foreningens stiftelsesår	2003
D2	Ejendommens opførelsesår	2005

Felt nr.	Sæt kryds	Ja	Nej
E1	Hæfter andelshaverne for mere end deres indskud?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

Felt nr.	Sæt kryds	Anskaffelsesprisen	Valuarvurdering	Offentlig vurdering	Indekseret offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
F1b	Tidspunkt for værdiansættelse		31. december 2025		

Felt nr.	Sæt kryds	Ja	Nej
F1a	Er vurderingen fastholdt fra før 1. juli 2020?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

Noter

11. Nøgleoplysninger (fortsat)

Felt nr.	Forklaring på udregning:	Anvendt værdi 31/12 2025 kr.	Ejendomsværdi (F2)	
			m ² ultimo året i alt (B6) kr. pr. m ²	
F2	Ejendommens værdi baseret på det anvendte værdiansættelsesprincip	38.052.423	14.073	
F2b	- Heraf forbedringer, jf. andelsboliglovens § 5, stk. 4	0	0	
Felt nr.	Forklaring på udregning:	Anvendt værdi 31/12 2025 kr.	Andre reserver (F3)	
			m ² ultimo året i alt (B6) kr. pr. m ²	
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	503.000	186	
Felt nr.	Forklaring på udregning:	(F3 * 100) / F2 %		
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	1,3		
Felt nr.	Sæt kryds	Ja	Nej	
G1	Har foreningen modtaget offentligt tilskud, som skal tilbagebetales ved foreningens opløsning?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
G2	Er foreningens ejendom pålagt tilskudsbestemmelser, jf. lov om frigørelse for visse tilskudsbestemmelser m.v. (lovbekendtgørelse nr. 978 af 19. oktober 2009)?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
G3	Er der tinglyst en tilbagekøbsklausul (hjemfaldspligt) på foreningens ejendom?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Forklaring på udregning:		Ultimo månedens indtægt (uden fradrag for tomgang, tab m.v.) * 12 m ² pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)		
Felt nr.			kr. pr. m ²	
H1	Boligafgift	179.400 * 12 /	2.704	796
H2	Erhvervslejeindtægter	0 * 12 /	2.704	0
H3	Boliglejeindtægter	0 * 12 /	2.704	0
Felt nr.	Forklaring på udregning:	Årets resultat m ² pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)		
		År 2023 kr. pr. m ²	År 2024 kr. pr. m ²	År 2025 kr. pr. m ²
J	Årets resultat (før afdrag), gns. kr. pr. andels m ² de sidste 3 år	40	12	36

Noter

11. Nøgleoplysninger (fortsat)

Forklaring på udregning af K1:		Andelsværdi pr. balancedagen		
		m ² pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)		
Forklaring på udregning af K2:		(Gældsforpl. - omsætningsaktiver) pr. balancedagen		
		m ² pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)		
Feltnr.				kr. pr. m²
K1	Andelsværdi			2.993
K2	+ (Gæld - omsætningsaktiver)			13.216
K3	Teknisk andelsværdi			16.209
Forklaring på udregning:		Vedligeholdelse pr. år		
		m ² ultimo året i alt (B6)		
Feltnr.		År 2023	År 2024	År 2025
		kr. pr. m²	kr. pr. m²	kr. pr. m²
M1	Vedligeholdelse, løbende	22	65	38
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	0	0	0
M3	Vedligeholdelse i alt	22	65	38
Forklaring på udregning:		Årets afdrag		
		m ² pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)		
Feltnr.		År 2023	År 2024	År 2025
		kr. pr. m²	kr. pr. m²	kr. pr. m²
R	Årets afdrag pr. andels m ² de sidste 3 år	0	0	0

Noter

12. Beregning af andelsværdi

Bestyrelsen foreslår følgende værdiansættelse i henhold til andelsboliglovens § 5 stk. 2 litra a (kostpris):

Andelsboligforeningens egenkapital før generalforsamlingsbestemte reserver	1.814.302
Korrektioner i henhold til andelsboligloven:	
Renteswaps, dagsværdi	<u>6.279.712</u>
	8.094.014
Fordelingstal er indskudt andelskrone	<u>7.800.000</u>
Værdi pr. fordelingstal	<u>1,038</u>
Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning (vedtaget på generalforsamlingen den 27. marts 2025)	<u>1,025</u>

Fordelingen af andelsværdien på typer af andele:

Type	Antal andele	Indskud pr. andelstype (kr.)	Indskud i alt (kr.)	Andelsværdi pr. andelstype (kr.)	Andelsværdi inkl. indskud (kr.)
104 kvm	26	300.000	7.800.000	311.308	8.094.014
	26	300.000	7.800.000	311.308	8.094.014