

Andelsboligforeningen

Rosenhøj

8660 Skanderborg

Årsrapport 2025

20. regnskabsår

CVR-nr. 32 36 70 89

Vedtaget på foreningens generalforsamling den / 2026
Dirigent:

A/S Revision Hatting

Indholdsfortegnelse

På efterfølgende sider 2-17 følger årsrapport for Andelsboligforeningen Rosenhøj, 8660 Skanderborg, bestående af:

	Side
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3 - 5
Anvendt regnskabspraksis	6 - 8
Resultatopgørelse for perioden 1/1 2025 - 31/12 2025	9 - 10
Balance pr. 31/12 2025	11 - 12
Noter, beregning af andelsværdi pr. 31/12 2025	13 - 15
Noter, lovpligtige nøgleoplysninger	16 - 17

A/S Revision Hatting

LEDELSESPÅTEGNING

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1/1 2025 - 31/12 2025 for Andelsboligforeningen Rosenhøj.

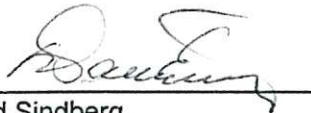
Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligloven og foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31/12 2025 samt af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1/1 2025 - 31/12 2025.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Skanderborg, den 11/12 2026

Bestyrelsen:



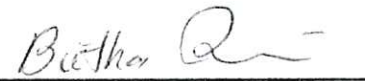
Knud Sindberg
Formand



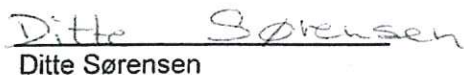
Carsten Pedersen



Jessica Viborg Lindskow



Britha Rasmussen



Ditte Sørensen

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til medlemmerne i Andelsboligforeningen Rosenhøj

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Rosenhøj for regnskabsåret 1/1 2025 - 31/12 2025, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven, andelsboligforeningsloven og foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31/12 2025 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1/1 2025 - 31/12 2025 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligforeningsloven og 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 andelsboligforeningen i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres 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

Årsregnskabet indeholder i overensstemmelse med sædvanlig praksis for andelsboligforeninger budgettal for resultatopgørelse og noter. Budgettallene, som fremgår i en særskilt kolonne, har 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, andelsboligforeningsloven 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 andelsboligforeningens 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, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

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:

- 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 andelsboligforeningens 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 andelsboligforeningens 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 andelsboligforeningen 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.

A/S Revision Hatting

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Vi kommunikerer med den øverste ledelse 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.

Hatting, den 20/2 2026
A/S Revision Hatting
CVR-nr.: 13 73 70 96


Niels Erik Jensen
Registreret revisor, FSR

A/S Revision Hatting

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Rosenhøj er aflagt i overensstemmelse med bestemmelserne i årsregnskabslovens bestemmelser for 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.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Resultatopgørelsen

Opstillingsform

Resultatopgørelsen er opstillet, så denne bedst viser foreningens aktivitet i det forløbne regnskabsår.

De ureviderede budgettal for regnskabsåret, der fremgår af resultatopgørelsen, er medtaget for at vise afvigelser mellem de realiserede beløb og dermed vise, hvorvidt de opkrævede boligafgifter i henhold til budgettet har været tilstrækkelige til at dække de realiserede omkostninger.

Indtægter

Boligafgift fra andelshavere vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Omkostninger

Omkostninger vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen. Omkostninger består af ejendoms- og forbrugsafgifter, renholdelse, vedligeholdelse, administrations- og foreningsomkostninger.

Finansielle poster

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

Finansielle indtægter består af renter af bankindeståender.

Finansielle omkostninger består af renteomkostninger og bidrag vedrørende prioritetsgæld, amortiserede kurstab og låneomkostninger (prioritetsgæld) samt renter af bankgæld og kreditter.

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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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 indikation 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.

Tilgodehavender

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

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger består af indestående i bank.

Egenkapital

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

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

"Andre reserver" omfatter reservede beløb til formål, som generalforsamlingen har besluttet, herunder reserve til vedligeholdelse af foreningens ejendom og reserve til imødegåelse af værdiforringelse mv.

Prioritetsgæld

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 værdiansættes prioritetsgælden til pantebrevsrestgæld.

For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld, der opgøres som det modtagne provenu ved lånoptagelsen, reduceret med afdrag og korrigeret for en over afdragstiden foretaget amortisering af lånets kurstab og låneomkostninger på optagelsestidspunktet

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Øvrige gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser, herunder mellemregning med andelshavere, værdiansættes til nominel værdi.

Eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelser

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

Andelsværdi

Bestyrelsens forslag til andelsværdien fremgår af note 2. Andelsværdien opgøres i henhold til andelsboligforeningsloven samt vedtægterne.

Nøgleoplysninger

Nøgleoplysningerne, der fremgår af Note 6 - Nøgleoplysninger, er opgjort i henhold til bekendtgørelsen om oplysningspligt ved salg af andelsboliger mv.

A/S Revision Hatting

RESULTATOPGØRELSE FOR PERIODEN 1/1 2025 - 31/12 2025

	Realiseret 1/1 2025 - 31/12 2025	Budget 1/1 2025 - 31/12 2025	Realiseret 1/1 2024 - 31/12 2024
Boligafgifter	926.196	926.196	926.196
Overdragelsesgebyrer	0	0	3.100
Andre indtægter	0	0	1.000
Indtægter i alt	926.196	926.196	930.296
Grundskyld	-98.861	-98.861	-92.004
Rottebekæmpelse	-659	-659	-1.206
Renovation	-42.025	-45.000	-45.859
Forsikringer	-33.340	-32.000	-30.406
Vandafledning	-937	-1.000	-875
Elforbrug (fællesarealer)	-4.317	-6.000	-4.462
Snerydning og saltning	0	-3.000	-1.911
Hjertestarter	0	-1.000	-4.520
Småanskaffelser	-838	-2.000	-2.399
Ejendomsomkostninger	-180.977	-189.520	-183.642
Vedligeholdelse, fællesarealer	-62.778	-55.000	-22.123
Heraf dækket af hensættelser	0	0	0
Vedligeholdelse, løbende	-46.075	-60.000	-79.208
Vedligeholdelse, genopret. og renovering	-45.816	0	0
Heraf dækket af hensættelser	40.000	0	0
Vedligeholdelsesomkostninger	-114.669	-115.000	-101.331
ABF kontingent	-4.890	-4.900	-4.690
Forsikringer, ej ejendom	-4.514	-5.000	-4.475
Kontorartikler, porto og gebyr	-4.187	-4.000	-3.577
Hjemmeside	-2.544	-3.000	-2.820
Kørselsgodtgørelse	-1.308	-1.000	-1.501
Bestyrelsesgodtgørelse	-2.800	-2.450	-2.450
Revision og regnskabsassistance	-24.756	-21.000	-20.219
Regulering afsat revisor	-1.000	0	0
Arrangementer og fællesarbejdsdag	-8.877	-5.000	-1.960
Generalforsamling, møder	-6.782	-5.000	-4.711
Gaver og blomster	-536	-5.000	-520
Diverse omkostninger	-35	0	-900
Administrationsomkostninger	-62.229	-56.350	-47.823
Omkostninger i alt	-357.875	-360.870	-332.796
Resultat før finansielle poster	568.321	565.326	597.500

A/S Revision Hætting

RESULTATOPGØRELSE FOR PERIODEN 1/1 2025 - 31/12 2025

	Realiseret	Budget	Realiseret
	1/1 2025 - 31/12 2025	1/1 2025 - 31/12 2025	1/1 2024 - 31/12 2024
Renteindtægter bank	17.271	20.000	30.928
Renteudgifter skattekonto	0	0	-558
Prioritetsrenter og bidrag	-418.570	-418.694	-421.738
Kurstab og låneomkostninger	-27.753	-27.753	-27.272
Finansielle poster, netto	-429.052	-426.447	-418.640
ÅRETS RESULTAT	139.269	138.879	178.860
Årets resultat foreslås fordelt således:			
Hensættelse til vedligeholdelse	94.000	94.000	94.000
Betalte prioritetsafdrag	144.512	144.512	142.132
Restandel overført til egenkapital	-99.243	-99.633	-57.272
DISPONERET I ALT	139.269	138.879	178.860

A/S Revision Hatting

BALANCE PR. 31/12 2025

AKTIVER

Note	31/12 2025	31/12 2024	
Materielle anlægsaktiver			
1	Ejendommen matr.nr. 1hb Skanderborg Jorder, Mallinggård, beliggende Rosenkjærvej 31-69 (ulige numre), 8660 Skanderborg		
	Anskaffelsessum	31.156.700	31.156.700
	Forbedringer	23.750	23.750
	Ejendommen i alt	31.180.450	31.180.450
	Materielle anlægsaktiver i alt	31.180.450	31.180.450
Omsætningsaktiver			
Tilgodehavender			
	Tilgodehavende boligafgift	3.974	0
	Tilgodehavender i alt	3.974	0
Periodeafgrænsningsposter			
	Forudbetalt forsikring	30.392	31.012
	Forudbetalt kontingent	3.780	3.630
	Periodeafgrænsningsposter i alt	34.172	34.642
Likvide beholdninger			
	Nykredit kto. 8117 1355125	60.104	120.908
	Nykredit kto. 8117 1355133	15.966	15.966
	Nykredit, Aftaleindlån 8117 1794587	0	812.400
	Nykredit, Aftaleindlån 8117 1807840	0	200.000
	Nykredit, Aftaleindlån 8117 1951968	800.000	0
	Nykredit, Aftaleindlån 8117 1966035	250.758	0
	Likvide beholdninger i alt	1.126.828	1.149.274
	Omsætningsaktiver i alt	1.164.974	1.183.916
	AKTIVER I ALT	32.345.424	32.364.366

A/S Revision Hatting

BALANCE PR. 31/12 2025

Note	<u>31/12 2025</u>	<u>31/12 2024</u>
PASSIVER		
Egenkapital		
Andelsindskud	<u>6.524.119</u>	<u>6.524.119</u>
Overført resultat mv.		
Betalte afdrag	5.923.923	5.779.411
Overført resultat, primo	-1.214.794	-1.157.522
Overført restandel af årets resultat	-99.243	-57.272
Overført resultat mv. i alt	<u>4.609.886</u>	<u>4.564.617</u>
2 Egenkapital til beregning af andelsværdi	<u>11.134.005</u>	<u>11.088.736</u>
Andre reserver		
Hensat til vedligeholdelse, primo	638.691	544.691
Anvendt i årets løb, fællesarealer	0	0
Anvendt i årets løb, boliger	-40.000	0
Årets hensættelser til vedligeholdelse	94.000	94.000
Andre reserver i alt	<u>692.691</u>	<u>638.691</u>
Egenkapital i alt	<u>11.826.696</u>	<u>11.727.427</u>
Gæld		
3 Langfristede gældsforpligtelser		
Nykredit, nom. 16.782.000 obl. 1,5% st.	15.871.344	15.843.591
Nykredit, nom. 5.015.200 kontant 1,5 %	4.630.384	4.774.897
Kortfristet del af prioritetsgæld (under 1 år)	-146.932	-144.512
Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>20.354.796</u>	<u>20.473.976</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		
Skyldig bestyrelsesgodtgørelse	0	2.450
Difference boligafgift	0	1
Afsat revision og regnskabsassistance	17.000	16.000
Kortfristet del af prioritetsgæld (under 1 år)	146.932	144.512
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>163.932</u>	<u>162.963</u>
Gældsforpligtelser i alt	<u>20.518.728</u>	<u>20.636.939</u>
PASSIVER I ALT	<u>32.345.424</u>	<u>32.364.366</u>
4 Sikkerhedsstillelser		
5 I øvrigt		
6 Nøgleoplysninger		

A/S Revision Hatting

NOTER TIL ÅRSRAPPORTEN

Note 1 - Ejendom

Ejendommen er indregnet til anskaffelsessum med tillæg af senere forbedringer.

Seneste offentlige ejendomsvurdering pr. 1/10 2020 kr. 40.000.000.

Note 2 - Beregning af andelsværdi

Indskuddet hidrører oprindeligt fra 20 andelshavere.

1 stk. a 273.603	273.603
8 stk. a 306.352	2.450.816
8 stk. a 337.054	2.696.432
3 stk. a 367.756	1.103.268
	<u>6.524.119</u>

Efter "Lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber" § 5 stk. 2 kan værdien af ejendommen værdiansættes efter 4 forskellige metoder ved opgørelse af andelenes værdi:

- a) Anskaffelsesprisen
- b) Kontant handelsværdi (Valuarvurdering)
- c) Offentlig ejendomsvurdering
- d) Offentlig ejendomsvurdering, indekseret

Der er ikke indhentet en valuarvurdering, hvorfor beregningen alene vises for metode a, c og d.

a) Værdien af andelsbeviserne efter anskaffelsesprisen

Foreningens egenkapital før andre reserver	11.134.005
Tilbageførsel af amortiseret kurstab og låneomkostninger	<u>-910.656</u>
	<u>10.223.349</u>

Værdi af andelsbevis (273.603)	428.738
Værdi af andelsbevis (306.352)	480.056
Værdi af andelsbevis (337.054)	528.166
Værdi af andelsbevis (367.756)	576.277

A/S Revision Hatting

NOTER TIL ÅRSRAPPORTEN

Note 2 - Beregning af andelsværdi (fortsat)

c) Værdien af andelsbeviserne efter offentlig ejendomsvurdering

Andelsværdien er opgjort på baggrund af en fastholdt offentlig ejendomsvurdering, foretaget inden den 1. juli 2020 og kan derfor anvendes til fastsættelse af andelsværdien i en ubegænset periode, indtil en ny vurdering eller anden opgørelsesmetode for andelsbeviserne beslattes på en generalforsamling.

Den fastholdte offentlige ejendomsvurdering var pr. 1/10 2019 kr. 40.000.000.

Foreningens egenkapital før andre reserver	11.134.005
Ejendom reguleret til offentlig ejendomsvurdering, fastholdt	8.819.550
Forbedringer	23.750
Prioritetsgæld reguleret til kursværdi	<u>5.274.557</u>
Reguleret egenkapital til beregning af andelsværdi	<u>25.251.862</u>
Værdi af andelsbevis (273.603)	1.058.991
Værdi af andelsbevis (306.352)	1.185.748
Værdi af andelsbevis (337.054)	1.304.581
Værdi af andelsbevis (367.756)	1.423.414

d) Værdien af andelsbeviserne efter offentlig ejendomsvurdering, indekseret

Andelsværdien er opgjort på baggrund af den seneste ansatte ejendomsværdi reguleret efter udviklingen i Danmarks Statistiks nettoprisindeks fra førstkommande månedsindeks efter vurderingsterminalen oktober 2012 (indeks 98,2) og frem til og med indekset for oktober 2025 (indeks 122,6).

Den seneste ansatte ejendomsværdi var pr. 1/10 2012 kr. 40.000.000.

Foreningens egenkapital før andre reserver	11.134.005
Ejendom reguleret til offentlig ejendomsvurdering	8.819.550
Offentlig ejendomsvurdering indekseret til oktober 2025	9.938.900
Forbedringer	23.750
Prioritetsgæld reguleret til kursværdi	5.274.557
- Generalforsamlingsbestemt reserve, indeholdt i nøgletal F3	<u>-9.694.109</u>
Reguleret egenkapital til beregning af andelsværdi	<u>25.496.653</u>
Værdi af andelsbevis (273.603)	1.069.257
Værdi af andelsbevis (306.352)	1.197.242
Værdi af andelsbevis (337.054)	1.317.227
Værdi af andelsbevis (367.756)	1.437.213

Værdistigningen af andelsbeviserne fra sidste regnskabsår udgør: 4,70%

Andelskrone efter anskaffelsesprisen	1,7066
Andelskrone efter fastholdt offentlig ejendomsvurdering	3,8705
Andelskrone efter offentlig ejendomsvurdering, indekseret	3,9081

Bestyrelsen foreslår følgende værdiansættelse i henhold til andelsboligforeningslovens § 5 stk. 2, litra d (offentlig ejendomsvurdering, indekseret).

NOTER TIL ÅRSRAPPORTEN

Note 3 - Langfristede gældsforpligtelser

Foreningen har følgende lån:

Lån ved Nykredit, obligationslån. Hovedstol kr. 16.782.000. Pålydende rente 1,5%, konvertibelt. Restløbetid 25 3/4 år. Lånet er afdragsfrit. Lånets hovedstol skal tilbagebetales ved lånets udløb.

Lån ved Nykredit, kontantlån. Hovedstol kr. 5.260.000. Pålydende rente 1,5%, konvertibelt. Effektiv rentesats 1,6644%. Restløbetid 25 3/4 år. Næste års afdrag udgør kr. 146.932.

Kursværdi af gælden pr. 31/12 2025 udgør kr. 15.227.171.

Note 4 - Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for prioritetsgæld til Nykredit kr. 22.042.000 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør kr. 31.180.450.

Note 5 - I øvrigt

Foreningen har gennem ABF tegnet en bestyrelsesansvarsforsikring og en besvigelsesforsikring.

For så vidt angår bestyrelsesansvar er forsikringssummen kr. 2.000.000 pr. skade eksklusiv omkostninger. Der er en selvrisiko på 10% (dog maks. kr. 2.500) af enhver skade. Der beregnes ikke selvrisiko af omkostninger.

For så vidt angår foreningsansvar er forsikringssummen kr. 5.000.000 pr. skade inklusiv omkostninger. For skade på ting og dyr er forsikringssummen kr. 2.000.000. Der er en selvrisiko på 10% (dog maks. kr. 10.000) af enhver skade, inklusiv omkostninger.

For bøder i forbindelse med overtrædelse af databeskyttelsesforordningen er forsikringssummen 1.000.000 i alt eksklusiv omkostninger. Der er ingen selvrisiko.

Besvigelsesforsikringen har en forsikringssum på kr. 500.000 pr. skade inklusiv omkostninger. Der er en selvrisiko på 10% (dog maks. kr. 2.500) af enhver skade. Der beregnes ikke selvrisiko af omkostninger.

A/S Revision Hatting

NOTER TIL ÅRSRAPPORTEN

Note 6 - Nøgleoplysninger

	Antal	BBR Areal m ²	Antal	BBR Areal m ²	Antal	BBR Areal m ²	
	Forrige år		Sidste år		I år		
B1	Andelsboliger	20	2.064	20	2.064	20	2.064
B2	Erhvervsandele	0	0	0	0	0	0
B3	Boliglejemål	0	0	0	0	0	0
B4	Erhvervslejemål	0	0	0	0	0	0
B5	Øvrige lejemål, kældre, garager m.v.	0	0	0	0	0	0
B6	I alt	20	2.064	20	2.064	20	2.064

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	<i>Hvis andet, beskrives fordelingsnøglen her:</i> Den del af boligafgiften, der modsvarer udgifter til prioritetsydelse, ejendomsskat, forsikring og vedligeholdelsesudgifter vedrørende bygningerne fordeles efter det oprindelige indskud. Den øvrige del af boligafgiften fordeles ligeligt efter antal boliger.			

D1	Foreningens stiftelsesår	2005
D2	Ejendommens opførelsesår	2004/2005

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

Sæt kryds	Anskaf. prisen	Valuarvurdering	Offentlig vurdering	Offentlig vurdering, indekseret
F1	Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien			
F1b	Tidspunkt for værdiansættelsesprincip			

	Ja	Nej
F1a	Er vurdering fastholdt pr. 1 juli 2020	

	Kr.	Gns. kr. pr. m ²
F2	Ejendommens værdi baseret på det anvendte værdiansættelsesprincip	
F2b	- Heraf forbedringer jf. andelsboliglovens §5, stk. 4	
<i>Hvis det ikke er muligt at oplyse værdien af eventuelle forbedringer, anføres årsagen her:</i>		

A/S Revision Hatting

NOTER TIL ÅRSRAPPORTEN

	Kr.	Gns. kr. pr. m ²	
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	10.386.800	5.032

	%	
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	21

		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

	Gns. kr. pr. andels-m ² pr. år	
H1	Boligaft	449

H2	Erhvervslejeindtægter	0
----	-----------------------	---

H3	Boliglejeindtægter	0
----	--------------------	---

	Førrige år	Sidste år	I år	
J	Årets overskud (før afdrag), gns. kr. pr. andels-m ² (sidste 3 år)	86	87	67

	Gns. kr. pr. andels-m ²	
K1	Andelsværdi	12.353
K2	Gæld + omsætningsaktiver	9.377
K3	Teknisk andelsværdi	21.730

	Førrige år	Sidste år	I år	
M1	Vedligeholdelse, løbende (gns. kr. pr. m ²)	53	38	22
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering (gns. kr. pr. m ²)	0	0	22
M3	Vedligeholdelse, i alt (kr. pr. m ²)	53	38	45

	%	
P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	34

	Førrige år	Sidste år	I år	
R	Årets afdrag pr. andels-m ² (sidste 3 år)	68	69	70