

Andelsboligforeningen Skovbrynet  
Lille Grundet - Skovtoften, 7100 Vejle

---

Årsrapport for  
1. januar - 31. december 2025

---

CVR-nr. 30 95 39 32

## Indholdsfortegnelse

---

	Side
<b>Oplysninger og påtegninger</b>	
Foreningsoplysninger	1
Bestyrelsespåtegning	2
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	3
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2025</b>	
Anvendt regnskabspraksis	4
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Egenkapitalopgørelse	10
Noter	11

## Foreningsoplysninger

---

<b>Andelsboligforeningen</b>	Andelsboligforeningen Skovbrynet Lille Grundet - Skovtoften 7100 Vejle
	CVR-nr.: 30 95 39 32 Hjemsted: Vejle Kommune Regnskabsår: 1. januar - 31. december
	Andelskapital: 10.831.040 Andelshavere: 22
<b>Bestyrelse</b>	Kim Hvid Schwartz, Formand Lena Kirkeby, Kasserer Heidi Bøgsted Brorsen Birthe Kidde Skov Christina Hagedorn Fischer, Sekretær
<b>Revisor</b>	Martinsen Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Nørregade 40 8740 Brædstrup
<b>Bankforbindelse</b>	Danske Bank, Kolding Åpark 8H, 6000 Kolding

## Bestyrelsespåtegning

---

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

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.

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.

Vejle, den 20. februar 2026

### Bestyrelsen

  
Kim Hvid Schwartz  
Formand


  
Lena Kirkeby  
Kasserer

  
Heidi Bøgsted Brorsen

  
Birthe Kidde Skov

  
Christina Hagedorn Fischer  
Sekretær

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på andelsboligforeningens ordinære generalforsamling den 25. marts 2026.

  
Dirigent

## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

---

Til medlemmerne i Andelsboligforeningen Skovbrynet

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

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis.

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, andelsboligloven 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 om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er Deres 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, De har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligloven og foreningens vedtægter.

Brædstrup, den 20. februar 2026

**Martinsen**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 32 28 52 01

  
Lene Minor Brødsgaard  
statsautoriseret revisor  
mne32857

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Skovbrynet 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

Resultatopgørelsen er opstillet, så denne bedst viser andelsboligforeningens aktivitet i det løbne regnskabsår.

#### Indtægter

Boligafgift fra andelshavere og lejeindtægt vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

#### Omkostninger

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

#### Skat af årets resultat

Foreningen er ikke skattepligtig af overskuddet.

#### 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.

#### 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.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### 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 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 andelsboligforeningens ejendom.

#### 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). Endvidere indeholder posten tillægsværdi ved nyudstedelse af andele og kursregulering af prioritetsgæld. I posten fragår beløb, der er overført til andre reserver, herunder reservede beløb til imødegåelse af værdiforringelse af andelsboligforeningens ejendom m.v. Posten kan også indeholde beløb, som er overført fra andre reserver.

"Andre reserver" omfatter reservede beløb til formål, som generalforsamlingen har besluttet, herunder reserve til vedligeholdelse af andelsboligforeningens ejendom og reserve til imødegåelse af værdiforringelse m.v. I henhold til vedtægterne indgår de reservede 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.

#### 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.

#### Øvrige gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser værdiansættes til nominal værdi.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Øvrige noter

#### Nøgleoplysninger

Nøgleoplysningerne, der fremgår af note 12, er opgjort i henhold til bekendtgørelsen om oplysningspligt ved salg af andelsboliger m.v.

#### Andelsværdi

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 13. Vedtægterne bestemmer i § 16, 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.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

Note	2025	2024
Indtægter, andelshavere	1.799.160	1.799.161
Indtægter, andre	7.500	11.249
<b>Indtægter i alt</b>	<b>1.806.660</b>	<b>1.810.410</b>
1 Ejendomsskat og forsikringer	-182.845	-150.327
2 Forbrugsafgifter	-93.595	-87.240
3 Vedligeholdelse, løbende	-311.378	-249.615
4 Administrationsomkostninger	-40.542	-41.728
5 Foreningsomkostninger	-5.544	-5.764
<b>Omkostninger i alt</b>	<b>-633.904</b>	<b>-534.674</b>
<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>1.172.756</b>	<b>1.275.736</b>
6 Finansielle indtægter	1.150	2.714
7 Finansielle omkostninger	-327.606	-334.641
<b>Finansielle poster netto</b>	<b>-326.456</b>	<b>-331.927</b>
<b>Årets resultat</b>	<b>846.300</b>	<b>943.809</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Overført til reserve, vedligeholdelse af ejendom	180.000	180.000
Overført restandel af årets resultat til egenkapital	666.300	763.809
<b>Disponeret i alt</b>	<b>846.300</b>	<b>943.809</b>
Årets resultat	846.300	943.809
Betalte prioritetsafdrag	-893.489	-887.946
<b>Likviditetsresultat i alt</b>	<b>-47.189</b>	<b>55.863</b>

## Balance 31. december

Aktiver		2025	2024
Note			
	<b>Anlægsaktiver</b>		
8	Ejendom	51.800.000	51.800.000
	Materielle anlægsaktiver i alt	51.800.000	51.800.000
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>51.800.000</b>	<b>51.800.000</b>
	<b>Omsætningsaktiver</b>		
9	Likvide beholdninger	538.265	571.704
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>538.265</b>	<b>571.704</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>52.338.265</b>	<b>52.371.704</b>

## Balance 31. december

Passiver			
Note		2025	2024
<b>Egenkapital</b>			
	Andelsindskud	10.831.040	10.831.040
	Overført resultat m.v.	8.106.376	7.440.076
	Egenkapital før andre reserver	18.937.416	18.271.116
	Reserve for vedligeholdelse af ejendom	540.000	360.000
	Andre reserver	540.000	360.000
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>19.477.416</b>	<b>18.631.116</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>			
10	Gæld til realkreditinstitutter	31.935.531	32.834.598
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	31.935.531	32.834.598
	Kortfristet del af langfristet gæld	899.067	893.489
	Mellemregning med andelshavere	10.000	0
	Anden gæld	16.251	12.501
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	925.318	905.990
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>32.860.849</b>	<b>33.740.588</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>52.338.265</b>	<b>52.371.704</b>
11	Eventualforpligtelser, sikkerhedsstillelser m.v.		
12	Nøgleoplysninger		
13	Beregning af andelsværdi		

## Egenkapitalopgørelse 31. december

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Andelsindskud		
Andelsindskud	10.831.040	10.831.040
	<u>10.831.040</u>	<u>10.831.040</u>
Overført resultat m.v.		
Overført overskud eller underskud	7.440.076	6.676.267
Restandel af årets resultat	666.300	763.809
	<u>8.106.376</u>	<u>7.440.076</u>
<b>Egenkapital før andre reserver</b>	<b><u>18.937.416</u></b>	<b><u>18.271.116</u></b>
Reserve for vedligeholdelse af ejendom		
Reserve primo	360.000	180.000
Reserveret i året	180.000	180.000
	<u>540.000</u>	<u>360.000</u>
Andre reserver (ikke bunden) i alt	<u>540.000</u>	<u>360.000</u>
Andre reserver i alt	<u>540.000</u>	<u>360.000</u>
<b>Egenkapital i alt</b>	<b><u>19.477.416</u></b>	<b><u>18.631.116</u></b>

## Noter

	2025	2024
<b>1. Ejendomsskat og forsikringer</b>		
Ejendomsskatter	123.790	113.531
Forsikringer	59.055	36.796
	<u>182.845</u>	<u>150.327</u>
<b>2. Forbrugsafgifter</b>		
Vandforbrug fællesarealer	11.953	11.213
Renovation	81.642	76.027
	<u>93.595</u>	<u>87.240</u>
<b>3. Vedligeholdelse, løbende</b>		
Småanskaffelser	8.572	7.939
Vedligeholdelse, udenomsareal	13.130	108.178
Vedligeholdelse, boliger	287.657	109.448
Vedligeholdelse, Træudvalget	2.019	22.994
Vedligeholdelse, Legepladsudvalget	0	1.056
	<u>311.378</u>	<u>249.615</u>
<b>4. Administrationsomkostninger</b>		
Udarbejdelse af årsrapport	16.250	17.500
Revisorhonorar, rest sidste år	3.750	0
Hjemmeside	6.933	4.637
Gebyrer m.v.	1.125	2.707
Kontorartikler	267	2.182
Bestyrelsesforsikring	1.270	1.270
Generalforsamling/julefrokost/sommerfest	4.339	4.577
Repræsentation/gaver	608	886
Bestyrelshonorar	6.000	6.000
Nettolager	0	1.969
	<u>40.542</u>	<u>41.728</u>

## Noter

---

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
<b>5. Foreningsomkostninger</b>		
ABF kontingent	5.544	5.324
ABF, kursus	<u>0</u>	<u>440</u>
	<u>5.544</u>	<u>5.764</u>
<b>6. Finansielle indtægter</b>		
Renter, pengeinstitutter	<u>1.150</u>	<u>2.714</u>
	<u>1.150</u>	<u>2.714</u>
<b>7. Finansielle omkostninger</b>		
Prioritetsrenter og bidrag	<u>327.606</u>	<u>334.641</u>
	<u>327.606</u>	<u>334.641</u>

## Noter

---

### 8. Materielle anlægsaktiver

	<u>Ejendom</u>
Kostpris 1. januar	54.428.000
Kostpris 31. december 2025	<u>54.428.000</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar	2.628.000
Af- og nedskrivninger 31. december 2025	<u>2.628.000</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2025	<u>51.800.000</u>
Ejendomsvurdering 1. oktober 2025	<u>43.000.000</u>

### 9. Likvide beholdninger

Danske Bank - Andels Handelskonto	16.000	10.747
Danske Bank - Vedligehold	0	5.485
Danske Bank - Netopsparing	1.150	362.714
Danske bank - Aftalekonto	360.000	0
Danske Bank - Løbende konto	161.115	192.758
	<u>538.265</u>	<u>571.704</u>

## Noter

				<u>31/12 2025</u>	<u>31/12 2024</u>
<b>10. Gæld til realkreditinstitutter</b>	<u>Renter og bidrag</u>	<u>Afdrag i året</u>	<u>Kursværdi</u>		
Realkredit Danmark - hovedstol kr. 18.499.000	145.476	0	16.485.193	18.499.000	18.499.000
Realkredit Danmark - hovedstol kr. 18.533.000	<u>182.130</u>	<u>893.489</u>	<u>11.921.586</u>	<u>14.335.598</u>	<u>15.229.087</u>
Pantebrevsrestgæld				<u>32.834.598</u>	<u>33.728.087</u>
<b>Prioritetsgæld i alt</b>	<u><b>327.606</b></u>	<u><b>893.489</b></u>	<u><b>28.406.779</b></u>	<u><b>32.834.598</b></u>	<u><b>33.728.087</b></u>
<b>Betalte renter</b>	<u><b>327.606</b></u>				
<b>Specifikation af prioritetsgæld i balancen</b>					
Kort del af gæld (under 1 år)				899.067	893.489
Lang del af gæld (mere end 1 år)				<u>31.935.531</u>	<u>32.834.598</u>
				<u><b>32.834.598</b></u>	<u><b>33.728.087</b></u>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år				<u>28.282.786</u>	<u>29.204.515</u>

## 11. Eventualforpligtelser, sikkerhedsstillelser m.v.

### Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 32.835 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi 31. december 2025 udgør 51.800 t.kr.

Der er herudover tinglyst ejerpantebrev nominelt 2.516 t.kr. med pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi 31. december 2025 udgør 51.800 t.kr.

### Hæftelsesforhold

Andelsboligforeningens medlemmer hæfter alene for andelsboligforeningens forpligtelser med deres indskud.

## Noter

### 12. Nøgleoplysninger

Nøgletallene viser centrale dele af foreningens økonomi og er primært udregnet på baggrund af arealer. I Andelsboligforeningen Skovbrynet 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 <sup>2</sup>	BBR Areal m <sup>2</sup>	Antal	BBR Areal m <sup>2</sup>
B1	Andelsboliger	2.849	2.849	22	2.849
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.)	308	308	0	308
B6	I alt	3.157	3.157	22	3.157

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

Felt nr.		År
D1	Foreningens stiftelsesår	2006
D2	Ejendommens opførelsesår	2006

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 type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
F1b	Tidspunkt for værdiansættelse	1. oktober 2020			

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

## Noter

### 12. Nøgleoplysninger (fortsat)

Felt nr.	Forklaring på udregning:	Anvendt værdi 31/12 2025 kr.	Ejendomsværdi (F2)	
			m <sup>2</sup> ultimo året i alt (B6) kr. pr. m <sup>2</sup>	
F2	Ejendommens værdi baseret på det anvendte værdiansættelsesprincip	53.684.318	17.005	
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 <sup>2</sup> ultimo året i alt (B6) kr. pr. m <sup>2</sup>	
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	540.000	171	
Felt nr.	Forklaring på udregning:	(F3 * 100) / F2 %		
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	1,0		
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"/>	
Felt nr.	Forklaring på udregning:	Ultimo månedens indtægt (uden fradrag for tomgang, tab m.v.) * 12 m <sup>2</sup> pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)		
H1	Boligafgift	149.930	* 12 /	2.849
H2	Erhvervslejeindtægter	0	* 12 /	2.849
H3	Boliglejeindtægter	0	* 12 /	2.849
Felt nr.	Forklaring på udregning:	Årets resultat m <sup>2</sup> pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)		
J	Årets resultat (før afdrag), gns. kr. pr. andels m <sup>2</sup> de sidste 3 år	År 2023 kr. pr. m <sup>2</sup>	År 2024 kr. pr. m <sup>2</sup>	År 2025 kr. pr. m <sup>2</sup>
		339	331	297

## Noter

### 12. Nøgleoplysninger (fortsat)

Forklaring på udregning af K1:		Andelsværdi pr. balancedagen		
		m <sup>2</sup> pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)		
Forklaring på udregning af K2:		(Gældsforpl. - omsætningsaktiver) pr. balancedagen		
		m <sup>2</sup> pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)		
Feltnr.		kr. pr. m <sup>2</sup>		
K1	Andelsværdi	8.863		
K2	+ (Gæld - omsætningsaktiver)	11.345		
K3	Teknisk andelsværdi	20.208		
Feltnr.	Sæt kryds	Ja	Nej	
L1	Er der udarbejdet en plan for vedligeholdelse/renovering	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Forklaring på udregning:		Vedligeholdelse pr. år		
		m <sup>2</sup> ultimo året i alt (B6)		
Feltnr.		År 2023	År 2024	År 2025
		kr. pr. m <sup>2</sup>	kr. pr. m <sup>2</sup>	kr. pr. m <sup>2</sup>
M1	Vedligeholdelse, løbende	68	79	99
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	0	0	0
M3	Vedligeholdelse i alt	68	79	99
Forklaring på udregning:		Årets afdrag		
		m <sup>2</sup> pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)		
Feltnr.		År 2023	År 2024	År 2025
		kr. pr. m <sup>2</sup>	kr. pr. m <sup>2</sup>	kr. pr. m <sup>2</sup>
R	Årets afdrag pr. andels m <sup>2</sup> de sidste 3 år	310	312	314

## Noter

### 13. Beregning af andelsværdi

Bestyrelsen foreslår følgende værdiansættelse i henhold til andelsboliglovens § 5, stk. 2, litra d, (indekseret offentlig ejendomsvurdering) samt vedtægternes § 16:

Andelsboligforeningens egenkapital før generalforsamlingsbestemte reserver	18.937.416
Ejendommens offentlige ejendomsvurdering oktober 2012	43.000.000
Nettoprisindeks oktober 2012	
98,2	
Nettoprisindeks oktober 2025	
122,6	
Pristalsregulering	10.684.318
Ejendommens kostpris	-51.800.000
	<u>20.821.734</u>
Korrektioner i henhold til andelsboligloven:	
Prioritetsgæld, regnskabsmæssig værdi	32.834.598
Prioritetsgæld, kursværdi	-28.406.779
	<u>25.249.553</u>
Ejendommen er indregnet til kostpris pr. 31. december 2025.	
Fordelingstal er indskudt andelskrone.	<u>10.831.040</u>
Værdi pr. fordelingstal	<u>2,3312</u>
Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning (vedtaget på generalforsamlingen den 19. marts 2025)	<u>2,19</u>

Fordelingen af andelsværdien på typer af andele:

Antal andele	Indskud pr. andels- type (kr.)	Indskud i alt (kr.)	Andelsværdi pr. andelstype (kr.)	Andelsværdi inkl. indskud (kr.)
11	518.400	5.702.400	1.208.505	13.293.557
11	466.240	5.128.640	1.086.909	11.955.996
<u>22</u>	<u>984.640</u>	<u>10.831.040</u>	<u>2.295.414</u>	<u>25.249.553</u>