

Andelsboligforeningen Gilholm

Håndværkervej 75-115, 8600 Silkeborg

Årsrapport

1. januar - 31. december 2025

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Bestyrelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæring om review af årsregnskabet	2
Ledelsesberetning	
Foreningsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2025	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Egenkapitalopgørelse	13
Noter	14

Bestyrelsespåtegning

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

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.

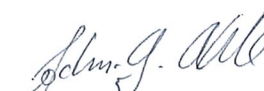
Silkeborg, den 26. februar 2026

Bestyrelsen

22/3-26


Birgitte Mørk Kvist
Formand


Mette-Lise Humlum
Kasserer


John Grøgersen Ahle
Bestyrelsesmedlem


Rikke Arapoglu
Bestyrelsesmedlem


Cecilie Vissing
Bestyrelsesmedlem

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på andelsboligforeningens ordinære generalforsamling den


Hlene Mogensen
Dirigent

Den uafhængige revisors erklæring om review af årsregnskabet

Til medlemmerne i Andelsboligforeningen Gilholm

Vi har udført review af årsregnskabet for Andelsboligforeningen Gilholm 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.

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.

Den uafhængige revisors erklæring om review af årsregnskabet

Silkeborg, den 26. februar 2026

Revisionshuset Tal & Tanker

Statsautoriseret revisionspartnerselskab

CVR-nr. 37 31 56 64



Martin Husted

Registreret revisor

mne34266

Foreningsoplysninger

Andelsboligforeningen

Andelsboligforeningen Gilholm
Håndværkervej 75-115
8600 Silkeborg

CVR-nr.: 29 47 66 40
Etableret: 1. januar 1989
Hjemsted: Silkeborg Kommune
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

Andelskapital: 3.581.500
Andelshavere: 20

Ejendommen

Matrikelnr: Silkeborg Markjorder, 508 O og 508 Æ

Bestyrelse

Birgitte Mørk Kvist, Formand
Mette-Lise Humlum, Kasserer
John Gregersen Ahle, Bestyrelsesmedlem
Rikke Arapoglu, Bestyrelsesmedlem
Cecilie Vissing, Bestyrelsesmedlem

Revisor

Revisionshuset Tal & Tanker, Statsautoriseret revisionspartnerselskab
Stagehøjvej 22
8600 Silkeborg

Bankforbindelse

Nordea, Skt. Clemens Torv 2-6, 8000 Aarhus C

Ledelsesberetning

Generelt

Andelsboligforeningen ejer og administrerer ejendommen matr.nr. Silkeborg Markjorder, 508 O og 508 Æ, beliggende Håndværkervej 75-115, 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 anskaffelsessum, der henvises til note 5. Regnskabslæser skal være opmærksomme på, at dagsværdien forventeligt er væsentligt højere.

Resultatdisponering

Årets resultat udgør kr. 157.658, der foreslås anvendt, jfr. resultatdisponering.

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 Gilholm 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 vaskeri, 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 samt renter af bankgæld og kreditter. Herudover indregnes betalinger på 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.

Likviditetsresultat

Opgørelsen af likviditetsresultatet viser årets resultat korrigeret for ikke-likvide transaktioner (fx afskrivninger, indeksregulering af indekslån, 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 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.

Tilgodehavender

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

Rentesikringsaftale

Rentesikringsaftaler med positiv basisværdi indregnes under finansielle anlægsaktiver. Den indgåede aftale om rentesikring værdiansættes til aftalens 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 aftalens løbetid uden værdiansættelsesjusteringer.

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

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). Endvidere indeholder posten kursregulering af prioritetsgæld og rentesikringsaftale. 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 m.v. I henhold til vedtægterne indgår de reserverede beløb ikke i beregningen af andelsværdien.

Anvendt regnskabspraksis

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.

Rentesikring

Den indgåede aftale om rentesikring værdiansættes til aftalens 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 aftalens 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.

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.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

Note	2025	2024
Boligafgift og fællesudgifter	644.099	632.700
1 Indtægter, andre	59.176	60.217
Vaskeriindtægter	2.840	2.696
Udlejning fælleshus	8.925	7.000
Gebyrer ved salg af andele	0	5.133
Indtægter i alt	715.040	707.746
Ejendomsskat	-106.097	-99.984
Forsikringer	-32.011	-35.075
Renovation, kloak og vandafgift	-130.124	-118.424
Vedligeholdelse, løbende	-41.318	-18.735
Vedligeholdelse, udenomsarealer	-14.794	-11.928
2 Administrationsomkostninger	-42.848	-46.394
3 Øvrige driftsomkostninger	-74.860	-72.705
Omkostninger i alt	-442.052	-403.245
Resultat før finansielle poster	272.988	304.501
Finansielle indtægter	19.620	34.287
4 Finansielle omkostninger	-134.950	-132.755
Årets resultat	157.658	206.033
Forslag til resultatdisponering:		
Overført til reserve, vedligeholdelse af ejendom	115.000	150.000
Overført restandel af årets resultat til egenkapital	42.658	56.033
Disponeret i alt	157.658	206.033
Årets resultat	157.658	206.033
Likviditetsresultat i alt	157.658	206.033

Balance 31. december

Aktiver			
<u>Note</u>		<u>2025</u>	<u>2024</u>
Anlægsaktiver			
5	Ejendom	<u>20.432.333</u>	<u>20.432.333</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>20.432.333</u>	<u>20.432.333</u>
	Rentesikringsaftale	<u>922.132</u>	<u>1.005.318</u>
	Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>922.132</u>	<u>1.005.318</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>21.354.465</u>	<u>21.437.651</u>
Omsætningsaktiver			
6	Tilgodehavender	26.766	30.303
	Periodeafgrænsningsposter	248	0
7	Likvide beholdninger	<u>2.179.193</u>	<u>2.056.332</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>2.206.207</u>	<u>2.086.635</u>
	Aktiver i alt	<u>23.560.672</u>	<u>23.524.286</u>

Balance 31. december

Passiver

Note	2025	2024
Egenkapital		
Andelsindskud	3.581.500	3.581.500
Overført resultat m.v.	7.356.611	7.397.139
Egenkapital før andre reserver	10.938.111	10.978.639
Reserve for vedligeholdelse af ejendom	541.312	459.758
Andre reserver	541.312	459.758
Egenkapital i alt	11.479.423	11.438.397
Gældsforpligtelser		
8 Gæld til realkreditinstitutter	12.000.000	12.000.000
Langfristede gældsforpligtelser i alt	12.000.000	12.000.000
9 Anden gæld	81.249	85.889
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	81.249	85.889
Gældsforpligtelser i alt	12.081.249	12.085.889
Passiver i alt	23.560.672	23.524.286

10 Eventualforpligtelser, sikkerhedsstillelser m.v.

11 Nøgleoplysninger

12 Beregning af andelsværdi

Egenkapitalopgørelse 31. december

	2025	2024
Andelsindskud		
Andelsindskud	3.581.500	3.581.500
	3.581.500	3.581.500
Overført resultat m.v.		
Overført overskud eller underskud	7.397.139	7.689.834
Ændring i basisværdi, rentesikring	-83.186	-348.728
Restandel af årets resultat	42.658	56.033
	7.356.611	7.397.139
Egenkapital før andre reserver	10.938.111	10.978.639
Reserve for vedligeholdelse af ejendom		
Reserve primo	459.758	309.758
Overført fra overført resultat	115.000	150.000
Anvendt i året	-33.446	0
	541.312	459.758
Andre reserver i alt	541.312	459.758
Egenkapital i alt	11.479.423	11.438.397

Noter

	2025	2024
1. Indtægter, andre		
Garageleje og parkeringsplads	24.000	24.000
Indtægt, el-ladestander	35.176	36.217
	59.176	60.217
2. Administrationsomkostninger		
Udarbejdelse og review af årsrapport	14.137	21.090
Kontorartikler m.v.	15.122	12.819
ABF-kontingent	8.351	8.102
Bestyrelsesmøder og andre møder	2.281	1.107
Erhvervsforsikring	2.957	3.276
	42.848	46.394
3. Øvrige driftsomkostninger		
Varme og el-forbrug	28.276	29.794
Internet og TV Fælleshus	4.438	3.225
Fælleshusudvalg	6.769	8.422
El-ladestandere	35.377	31.264
	74.860	72.705
4. Finansielle omkostninger		
Prioritetsrenter og bidrag	349.800	529.200
Betaling vedrørende renteforsikring	-214.850	-396.445
	134.950	132.755

Noter

5. Materielle anlægsaktiver

	<u>Ejendom</u>
Kostpris 1. januar	20.432.333
Kostpris 31. december 2025	20.432.333
Opskrivninger 31. december 2025	0
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2025	20.432.333
Ejendomsvurdering 1. oktober 2025	25.500.000

6. Tilgodehavender

	<u>31/12 2025</u>	<u>31/12 2024</u>
Andre tilgodehavender	20.880	20.501
Mellemregning varmeafgift	5.886	9.802
	26.766	30.303

7. Likvide beholdninger

Nordea, aftalekonto	1.500.000	1.500.000
Nordea - Driftskonto	669.295	545.752
Nordea - Foreningskonto	9.898	10.580
	2.179.193	2.056.332

8. Gæld til realkreditinstitutter

Nordea Realkredit	12.000.000	12.000.000
Prioritetsgæld i alt	12.000.000	12.000.000

Specifikation af prioritetsgæld i balancen

Lang del af gæld (mere end 1 år)	12.000.000	12.000.000
	12.000.000	12.000.000

Noter

	<u>31/12 2025</u>	<u>31/12 2024</u>
9. Anden gæld		
Skyldige omkostninger	81.249	79.598
Mellemregning varmeafgift	<u>0</u>	<u>6.291</u>
	<u>81.249</u>	<u>85.889</u>

10. Eventualforpligtelser, sikkerhedsstillelser m.v.

Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 12.000 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi 31. december 2025 udgør 20.432 t.kr.

Til sikkerhed for bankmellemværende, herunder rentesikringsaftale, er der tinglyst ejerpantebrev nominelt 15.500 t.kr. med pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi 31. december 2025 udgør 20.432 t.kr.

Eventualforpligtelser

Der er pantsatte andelsbeviser i andelsboligforeningen.

Aftale om rentesikring

Det kan oplyses at værdien af andelsboligforeningens rentesikringsaftale pr. 31. december 2025, er positiv med t.kr. 922. Det er meningen at aftalen skal fortsætte til udløb, hvor værdien bliver kr. 0. Aftalen udløber d. 28. december 2029.

11. Nøgleoplysninger

Nøgletallene viser centrale dele af foreningens økonomi og er primært udregnet på baggrund af arealer. I Andelsboligforeningen Gilholm 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	2.074	2.074	20	2.074
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	2.074	2.074	20	2.074

Felt nr.	Sæt kryds	Boligernes areal		Det oprindelige indskud	Andet
		areal (BBR)	(anden kilde)		
C1	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af andelsværdien?	☐	☐	☒	☐
C2	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af boligafgiften?	☐	☐	☒	☐
Felt nr.					År
D1	Foreningens stiftelsesår				1989
D2	Ejendommens opførelsesår				1989

Felt nr.	Sæt kryds		
		Ja	Nej
E1	Hæfter andelshaverne for mere end deres indskud?	☐	☒

Felt nr.	Sæt kryds	Anskaffelsesprisen	Valuarvurdering	Offentlig vurdering	Indekseret offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien	☐	☐	☐	☒
F1b	Tidspunkt for værdiansættelse		1. oktober 2025		

Felt nr.	Sæt kryds		
		Ja	Nej
F1a	Er vurderingen fastholdt fra før 1. juli 2020?	☐	☒

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	31.045.680	14.969
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	541.312	261

Felt nr.	Forklaring på udregning:	(F3 * 100) / F2 %	
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	1,7	,

Felt nr.	Sæt kryds	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 m.v. (lovbekendtgørelse nr. 978 af 19. oktober 2009)?	☐	☒
G3	Er der tinglyst en tilbagekøbsklausul (hjemfaldspligt) på foreningens ejendom?	☐	☒

Forklaring på udregning:

$$\frac{\text{Ultimo månedens indtægt (uden fradrag for tomgang, tab m.v.)} * 12}{\text{m}^2 \text{ pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)}}$$

Felt nr.				kr. pr. m ²
H1	Boligafgift	53.675	* 12 /	2.074
H2	Erhvervslejeindtægter	0	* 12 /	2.074
H3	Boliglejeindtægter	0	* 12 /	2.074

Forklaring på udregning:

$$\frac{\text{Årets resultat}}{\text{m}^2 \text{ pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)}}$$

Felt nr.		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	1	99	76

Noter

11. Nøgleoplysninger (fortsat)

Forklaring på udregning af K1:		Andelsværdi pr. balancedagen		
		m² pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)		
Forklaring på udregning af K2:		(Gældsforpl. - omsætningsaktiver) pr. balancedagen		
		m² pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)		
Felt nr.		kr. pr. m²		
K1	Andelsværdi	11.184		
K2	+ (Gæld - omsætningsaktiver)	4.761		
K3	Teknisk andelsværdi	15.945		
Forklaring på udregning:		Vedligeholdelse pr. år		
		m² ultimo året i alt (B6)		
		År 2023	År 2024	År 2025
Felt nr.		kr. pr. m²	kr. pr. m²	kr. pr. m²
M1	Vedligeholdelse, løbende	78	9	20
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	0	0	0
M3	Vedligeholdelse i alt	78	9	20
Forklaring på udregning:		Årets afdrag		
		m² pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)		
		År 2023	År 2024	År 2025
Felt nr.		kr. pr. m²	kr. pr. m²	kr. pr. m²
R	Årets afdrag pr. andels m² de sidste 3 år	0	0	0

12. Beregning af andelsværdi

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

Andelsboligforeningens egenkapital før generalforsamlingsbestemte reserver	10.938.111
Ejendommens offentlige ejendomsvurdering oktober 2012	25.500.000
Nettoprisindeks oktober 2016 (ejendommen er omvurderet i oktober 2015) 100,7	
Nettoprisindeks oktober 2025 122,6	
Pristalsregulering	5.545.680
Ejendommens kostpris	-20.432.333
	<u>21.551.458</u>
Korrektioner i henhold til andelsboligloven:	
Prioritetsgæld, regnskabsmæssig værdi	12.000.000
Prioritetsgæld, kursværdi	-12.076.440
	<u>21.475.018</u>
Forbedring af vinduer og døre jf. ekstern vurdering	632.390
Carporte	1.007.190
Ladestandere	81.614
Afrunding	1
	<u>23.196.213</u>
Fordelingstal er indskudt andelskrone.	<u>3.581.500</u>
Værdi pr. fordelingstal	<u>6,477</u>
Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning (vedtaget på generalforsamlingen den 20. marts 2025)	<u>6,311</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.)
6	150.800	904.800	976.683	5.860.096
8	179.075	1.432.600	1.159.811	9.278.485
6	207.350	1.244.100	1.342.939	8.057.632
20	537.225	3.581.500	3.479.433	23.196.213

Bestyrelsen gør opmærksom på, at den seneste offentlige vurdering forud for 1. juli 2020, som ikke er lagt til grund for fastsættelse af andelskroneberegningen, er omfattet af § 5, stk. 3 i lov om andelsboligforeninger (fastfrysning af offentlig vurdering). Jævnfør denne bestemmelse kan ejendommens værdi på baggrund af en gyldig vurdering foretaget inden den 1. juli 2020 fastholdes i en ubegrænset periode, med mindre foreningen den 1. juli 2020 eller senere vælger at anvende en ny vurdering som grundlag for fastsættelsen af andelsværdier.