

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
foreningens ordinære generalforsamling  
den 24. marts 2026

Dirigent



Stensbjergvej 11, 2. 4600 Køge

CVR-nr.: 19 53 68 90

Tlf. nr.: 56 56 06 00

Mail: [sr@srrevision.dk](mailto:sr@srrevision.dk)

Web: [www.srrevision.dk](http://www.srrevision.dk)

**Andelsboligforeningen Bryggergården  
Bryggervangen 1-11  
4660 Store Heddinge**

**Årsrapport pr. 31. december 2025**

Kundenr. 1321  
38. regnskabsår  
CVR-nr. 34 01 25 47

## Indholdsfortegnelse

Foreningsoplysninger	side 2
Bestyrelsespåtegning	side 3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	side 4 - 6
Anvendt regnskabspraksis	side 7 - 10
Resultatopgørelse 1. januar 2025 til 31. december 2025	side 11
Balance pr. 31. december 2025	side 12 - 13
Egenkapitalopgørelse	side 14
Noter	side 15 - 23

## Foreningsoplysninger

<b>Foreningen</b>	Andelsboligforeningen Bryggergården Bryggervangen 1-11 4660 Store Heddinge
	CVR-nr.: 34 01 25 47 Hjemsted: Stevns Regnskabsår: 1. januar til 31. december
<b>Bestyrelse</b>	Nomi Bjørnø, formand Astrid Tangaa van Kooten Viggo Allan Sørensen Møller
<b>Revision</b>	SR Revision Godkendt revisionsaktieselskab Stensbjergvej 11, 2. sal 4600 Køge

## Bestyrelsespåtegning

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

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. december 2025 samt af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2025 til 31. december 2025.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Store Heddinge, den 23. februar 2026

Bestyrelse:

---

Nomi Bjørnø, formand

---

Astrid Tangaa van Kooten

---

Viggo Allan Sørensen Møller

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til medlemmerne i Andelsboligforeningen Bryggergården

### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Bryggergården for regnskabsåret 1. januar 2025 til 31. december 2025, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter 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 resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2025 til 31. december 2025 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligloven 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 revisorerets 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

Andelsboligforeningen har i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens regnskabsvejledning for andelsboligforeninger, der aflægger årsregnskab efter årsregnskabsloven, medtaget budgettal som sammenligningstal i resultatopgørelsen. Disse budgettal har, som det også fremgår af resultatopgørelsen, ikke været underlagt revision.

### Bestyrelsens ansvar for årsregnskabet

Andelsboligforeningens bestyrelse har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligloven og foreningens vedtægter. Bestyrelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som bestyrelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om fejlinformationen skyldes besvigelser eller fejl.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er bestyrelsen 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 bestyrelsen enten har til hensigt at likvidere andelsboligforeningen, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

### Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- 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 bestyrelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som bestyrelsen har udarbejdet, er rimelige.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- Konkluderer vi, om bestyrelsens 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.

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.

Køge, den 23. februar 2026  
SR Revision  
Godkendt revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 19 53 68 90

Per Riis  
Master i Skat  
Registreret revisor, medlem af FSR - danske revisorer

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Bryggergården for 2025 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, med tilvalg af enkelte bestemmelser fra regnskabsklasse B og C, andelsboligloven og 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, at give oplysning om andelenes værdi og oplysninger om tilbagebetalingspligt vedrørende modtaget støtte.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

### Resultatopgørelsen

De ureviderede budgettal for regnskabsåret, der fremgår af resultatopgørelsen, er medtaget for at vise afvigelser mellem de budgetterede og 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.

Indtægter fra ventelistegebyr, lejeindtægter m.v. indtægtsføres løbende. Disse indtægter er således ikke nødvendigvis periodiseret fuldt ud i regnskabsåret.

### Omkostninger

Omkostninger vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen. Omkostninger består af ejendoms- og forbrugsudgifter, renholdelse, vedligeholdelse, administrations- og foreningsomkostninger 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), indeksregulering af restgælden vedrørende indekslån samt renter af bankgæld og kreditter, negative renter af bankindestående samt betalinger på en rentesikringsaftale (renteswap).

### Forslag til resultatdisponering

## Anvendt regnskabspraksis

Under resultatdisponering indgår bestyrelsens forslag til hvordan regnskabsperiodens resultat skal anvendes, herunder eventuelle forslag om overførsel til at reservere beløb til fremtidig vedligeholdelse på foreningens ejendom. Det fremgår også, hvis der i årets løb er anvendt og omkostningsført beløb, der i tidligere år er reserveret til vedligeholdelse på forenings ejendom.

### Likviditetsresultat

Opgørelsen af likviditetsresultatet viser årets resultat korrigeret for ikke-likvide transaktioner (f.eks. 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 foreningens betalte prioritetsafdrag.

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

Foreningens ejendom (grund og bygning) værdiansættes til dagsværdien på balancedagen. Opskrivninger til dagsværdi føres direkte på foreningens egenkapital på en særskilt opskrivningshenlæggelse.

Opskrivninger tilbageføres i det omfang, dagsværdien falder. I tilfælde hvor dagsværdien er lavere end den historiske kostpris, nedskrives ejendommen til denne lavere dagsværdi. Den del af nedskrivningen, der ikke kan rummes i opskrivningshenlæggelsen, indregnes i resultatopgørelsen.

Der afskrives ikke på foreningens ejendom.

#### Tilgodehavender

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

## Anvendt regnskabspraksis

### Egenkapital

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

"Reserve for opskrivning af ejendommen" omfatter de akkumulerede opskrivninger til dagsværdi, der er foretaget på ejendommen (og som ikke senere er tilbageført).

"Overført resultat m.v." indeholder akkumuleret resultat fra tidligere år samt den restandel af årets resultat, der ikke er disponeret til andre formål (f.eks. reserve til vedligeholdelse). Endvidere indeholder posten tillægsværdi ved nyudstedelse af andele, ændringer i basisværdien af finansielle sikringsinstrumenter (renteswap) og kursregulering af prioritetsgæld. I posten fragår beløb, der er overført til andre reserver, herunder reserverede beløb til imødegåelse af værdiforringelse af foreningens ejendom m.v. 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 forenings ejendom og reserve til imødegåelse af værdiforringelse mv.

Nogle reservationer foretages via resultatdisponeringen som en del af årets resultat. Andre større reservationer overføres direkte fra egenkapitalposten "overført resultat" og indgår således ikke i resultatdisponeringen.

### Prioritetsgæld

Prioritetsgæld indregnes ved låneoptagelsen til kostpris, svarende til det modtagne provenue efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder værdiansættes prioritetsgælden til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente. Forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes dermed i resultatopgørelsen over lånets løbetid.

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

### Øvrige gældsforpligtelse

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

## Anvendt regnskabspraksis

### Eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelser

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

### 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.

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

## Resultatopgørelse for perioden 1. januar til 31. december

	Realiseret 2025	Budget 2025 (ej revideret)	Realiseret 2024	Note
	kr.	kr.	kr.	
<b>Indtægter</b>				
Indtægter, andelshavere	428.680	428.680	428.680	1
<b>Indtægter i alt</b>	<b>428.680</b>	<b>428.680</b>	<b>428.680</b>	
<b>Omkostninger</b>				
Ejendoms- og forbrugsudgifter	127.193	155.000	122.315	2
Renholdelse og udenomsarealer	13.003	15.000	11.901	3
Vedligeholdelse, løbende	34.355	40.000	29.250	4
Vedligeholdelse, genopretning og renov.	0	0	0	
Administrations- og foreningsomkostninger	59.405	55.000	48.317	5
<b>Omkostninger i alt</b>	<b>233.956</b>	<b>265.000</b>	<b>211.783</b>	
<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>194.724</b>	<b>163.680</b>	<b>216.897</b>	
Finansielle omkostninger	124.156	115.000	124.859	6
<b>Årets resultat</b>	<b>70.568</b>	<b>48.680</b>	<b>92.038</b>	
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>				
Overført restandel af årets resultat til egenkapitalen	70.568	48.680	92.038	
<b>Disponeret i alt</b>	<b>70.568</b>	<b>48.680</b>	<b>92.038</b>	
<b>Likviditetsresultat:</b>				
Årets resultat	70.568	48.680	92.038	
Betalte prioritetsafdrag	-26.919	0	-26.450	
Amortisering af kurstab på obligationslån	7.256	0	7.256	
<b>Likviditetsresultat i alt</b>	<b>50.905</b>	<b>48.680</b>	<b>72.844</b>	

## Balance pr. 31. december

### Aktiver

	<u>2025</u>	<u>2024</u>	Note
	kr.	kr.	
<b>Anlægsaktiver</b>			
<b>Materielle anlægsaktiver</b>			
Ejendommens værdi	<u>9.500.000</u>	<u>9.500.000</u>	7
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<u><b>9.500.000</b></u>	<u><b>9.500.000</b></u>	
<b>Omsætningsaktiver</b>			
<b>Tilgodehavender</b>			
Andre tilgodehavender	<u>32.602</u>	<u>0</u>	
<b>I alt</b>	<u><b>32.602</b></u>	<u><b>0</b></u>	
<b>Likvide beholdninger</b>	<u><b>256.735</b></u>	<u><b>235.190</b></u>	8
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<u><b>289.337</b></u>	<u><b>235.190</b></u>	
<b>Aktiver i alt</b>	<u><u><b>9.789.337</b></u></u>	<u><u><b>9.735.190</b></u></u>	

## Balance pr. 31. december

### Passiver

	<u>2025</u>	<u>2024</u>	Note
	kr.	kr.	
<b>Egenkapital</b>			
Andelsindskud	1.540.594	1.540.594	
Reserve for opskrivning af ejendommen	8.563.000	8.563.000	
Overført resultat m.v.	<u>-6.316.819</u>	<u>-6.387.388</u>	
<b>I alt</b>	<b><u>3.786.776</u></b>	<b><u>3.716.206</u></b>	
<b>Andre reserver (jf. forslag til generalforsamlings-</b>			
<b>beslutning)</b>			
Reserveret til mødegåelse af værdiforringelse af ejendom	<u>1.393.000</u>	<u>1.393.000</u>	
<b>I alt</b>	<b><u>1.393.000</u></b>	<b><u>1.393.000</u></b>	
<b>Egenkapital i alt</b>	<b><u>5.179.776</u></b>	<b><u>5.109.206</u></b>	
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>			
Prioritetsgæld	<u>4.578.321</u>	<u>4.599.384</u>	9
<b>I alt</b>	<b><u>4.578.321</u></b>	<b><u>4.599.384</u></b>	
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>			
Prioritetsgæld	28.000	26.600	9
Forudbetalt boligafgift	<u>3.240</u>	<u>0</u>	
<b>I alt</b>	<b><u>31.240</u></b>	<b><u>26.600</u></b>	
<b>Gæld i alt</b>	<b><u>4.609.561</u></b>	<b><u>4.625.984</u></b>	
<b>Passiver i alt</b>	<b><u>9.789.337</u></b>	<b><u>9.735.190</u></b>	
Eventualforpligtelser, sikkerhedsstillelser m.v.			10
Nøgleoplysninger			12
Beregning af andelsværdi			13

## Egenkapitalopgørelse pr. 31. december

	<b>2025</b>	<b>2024</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
<b>Egenkapital</b>		
<b>Andelsindskud</b>		
Andelsindskud primo	1.540.594	1.540.594
<b>I alt</b>	<b>1.540.594</b>	<b>1.540.594</b>
<b>Reserve for opskrivning af ejendom</b>		
Reserve for opskrivning af ejendom primo	8.563.000	8.563.000
<b>I alt</b>	<b>8.563.000</b>	<b>8.563.000</b>
<b>Overført resultat m.v</b>		
Overført resultat m.v. primo	-6.387.387	-5.086.426
Overført til andre reserver (værdiforringelse)	0	-1.393.000
Rest af årets resultat	70.568	92.038
<b>I alt</b>	<b>-6.316.819</b>	<b>-6.387.388</b>
<b>Egenkapital før andre reserver</b>	<b>3.786.775</b>	<b>3.716.206</b>
<b>Reserve for imødegåelse af værdiforringelse af ejendom</b>		
Overført for imødegåelse af værdiforringelse af ejendom	1.393.000	1.393.000
<b>I alt</b>	<b>1.393.000</b>	<b>1.393.000</b>
<b>Andre reserver i alt</b>	<b>1.393.000</b>	<b>1.393.000</b>
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>5.179.775</b>	<b>5.109.206</b>

## Noter

	<u>2025</u>	<u>Budget</u> <u>2025</u>	<u>2024</u>
	kr.	kr. (ej revideret)	kr.
<b>Note 1 Indtægter, andelshavere</b>			
Boligafgift (og fællesudgifter)	428.680	428.680	428.680
<b>I alt</b>	<b>428.680</b>	<b>428.680</b>	<b>428.680</b>
<b>Note 2 Ejendoms- og forbrugsudgifter</b>			
Ejendomsskatter	69.945	95.000	68.765
Forsikringer	57.248	60.000	53.550
<b>I alt</b>	<b>127.193</b>	<b>155.000</b>	<b>122.315</b>
<b>Note 3 Renholdelse og udenomsarealer</b>			
Vandafgift	1.890	5.000	2.135
El- og varmemeforbrug fællesarealer	11.113	10.000	9.766
<b>I alt</b>	<b>13.003</b>	<b>15.000</b>	<b>11.901</b>
<b>Note 4 Vedligeholdelse, løbende</b>			
Diverse	34.355	40.000	29.250
<b>I alt</b>	<b>34.355</b>	<b>40.000</b>	<b>29.250</b>
<b>Note 5 Administrations- og foreningsomkostninger</b>			
Revision og regnskabsmæssig assistance	45.514	39.000	36.256
Gebyrer m.v.	7.606	10.000	6.697
Kontorartikler m.v.	2.544	3.000	2.544
<i>Administrationsomkostninger</i>	55.664	52.000	45.497
Generalforsamling, møder	696	0	0
ABF kontingent	3.045	3.000	2.820
<i>Foreningsomkostninger</i>	3.741	3.000	2.820
<b>I alt</b>	<b>59.405</b>	<b>55.000</b>	<b>48.317</b>

**Noter**

	<u>2025</u>	<u>Budget</u> <u>2025</u>	<u>2024</u>
	kr.	kr.	kr.
		(ej revideret)	
<b>Note 6 Finansielle omkostninger</b>			
Prioritetsrenter og bidrag	116.900	115.000	117.603
Amortisering af kurstab m.v. på obligationslån	7.256	0	7.256
<b>I alt</b>	<b><u>124.156</u></b>	<b><u>115.000</u></b>	<b><u>124.859</u></b>

**Noter**

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
	kr.	kr.
<b>Note 7 Ejendommen matr. nr. 34e Store Heddinge Bygrunde</b>		
Kostpris primo	937.000	937.000
Kostpris ultimo	937.000	937.000
Opskrivninger primo	8.563.000	8.563.000
Opskrivninger ultimo	8.563.000	8.563.000
<b>Bogført værdi ultimo</b>	<b><u>9.500.000</u></b>	<b><u>9.500.000</u></b>
<b>Note 8 Likvide beholdninger</b>		
Nordea 8967 424 316	256.735	235.190
	Rente pct. p.a. 0,00	
<b>I alt</b>	<b><u>256.735</u></b>	<b><u>235.190</u></b>

## Noter

		<u>2025</u>	<u>2024</u>
		kr.	kr.
<b>Note 9 Prioritetsgæld</b>			
Renter og bidrag	24.080		
Betalte afdrag i året	26.919		
Amortisering af kurstab m.v. på obligationslån	7.256	-188.647	-195.903
Nordea Kredit 1253484		894.968	921.887
Renter og bidrag	92.820		
Betalte afdrag i året	0		
Amortisering af kurstab m.v. på obligationslån	0	3.900.000	3.900.000
Nordea Kredit 1253483		<u>0</u>	<u>0</u>
<b>I alt</b>		<b><u>4.606.321</u></b>	<b><u>4.625.984</u></b>
<b>Specifikation af prioritetsgæld i balancen:</b>			
Kort del af gæld (under 1 år)		28.000	26.600
Lang del af gæld (mere end 1 år)		<u>4.578.321</u>	<u>4.599.384</u>
<b>I alt</b>		<b><u>4.606.321</u></b>	<b><u>4.625.984</u></b>
Restgæld efter 5 år, afrundet		<u>4.689.000</u>	<u>4.718.000</u>

### Informationer om indregnede lån:

Nordea Kredit, obligationslån, hovedstol kr. 3.900.000, pålydende rente 1,5 pct. p.a., konvertibelt, restløbetid 26 år. Næste års afdrag udgør kr. 0.

Nordea Kredit, obligationslån, hovedstol kr. 1.000.000, pålydende rente 1,5 pct. p.a., konvertibelt, restløbetid 26 år. Næste års afdrag udgør kr. 28.000.

## Noter

### **Note 10 Eventualforpligtelser, sikkerhedsstillelser m.v.**

#### **Sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for realkreditinstitutter kr. 4.794.968 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør kr. 9.500.000.

#### **Eventualforpligtelser**

Foreningen har modtaget støtte fra staten til etablering af andelsboligforeningen. Af denne støtte kan kr. 3.117.998 jf. §160 i lov om almene boliger, kræves tilbagebetalt ved salg af andelsboligforeningens ejendom eller ved sammenlægning med en anden andelsboligforening.

Den modtagne støtte fra staten er ligeledes oplyst i note 12 om nøgleoplysninger, feltnr. G1.

#### **Hæftelsesforhold**

Foreningens medlemmer hæfter for foreningens forpligtelser med deres indskud.

Hæftelsesforholdene er ligeledes oplyst i note 11 om nøgleoplysninger, feltnr. E1 og E2.

#### **Afgivne garantier**

Der er ikke stillet garanti af andelshaverne.

## Noter

### Note 11 Nøgleoplysninger

		31.12.2023	31.12.2024	31.12.2025	
		BBR Areal m2	BBR Areal m2	Antal	BBR Areal m2
B1	Andelsboliger	882	882	10	882
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.)	100	100	0	100
B6	<b>I alt</b>	982	982	10	982

	Sæt kryds	Boligernes areal (BBR)	Boligernes areal (anden kilde)	Det oprinde- lige 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>	<i>Ikke relevant</i>			

		År
D1	Foreningens stiftelsesår	1987
D2	Ejendommens opførelsesår	1987

	Sæt kryds	Ja	Nej
E1	Hæfter den enkelte andelshaver for mere, end deres indskud ?		X
E2	Foreningsmedlemmer hæfter for foreningens forpligtelser med deres indskud.		

	Sæt kryds	Anskaffelses- prisen	Valuar- vurdering	Offentlig vurdering	Indekseret offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip ved beregning af andelsværdien				X
	<b>Sæt kryds</b>			<b>Ja</b>	<b>Nej</b>
F1a	Er vurdering fastholdt pr. 1. juli 2020				X
F1b	Tidspunkt for værdiansættelsen				31.12.2025
	<b>Forklaring på udregning</b>	<b>Anvendt værdi pr. 31.12.2025</b>		Ejendomsværdi (F2) divideret med m2 ultimo året i alt (B6) kr. pr. m2	
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	11.599.287		11.812	

	<b>Forklaring på udregning</b>	<b>Anvendt værdi pr. 31.12.2025</b>	
		<b>kr.</b>	Andre reserver (F3) divideret med m2 ultimo året i alt (B6) kr. pr. m2
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	1.393.000	1.419

	<b>Forklaring på udregning</b>	
		Andre reserver (F3) divideret med ejendomsværdi (F2) ganget med 100 %
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	12

	Sæt kryds	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

	<b>Forklaring på udregning</b>	Ultimomånedens indtægt (uden fradrag for tomgang, tab m.v.) ganget med 12 og divideret med andelsboligernes areal på balancedagen (B1+B2)			<b>kr. pr. m2</b>
H1	Boligafgift	35.640	x 12	/882	485
H2	Erhvervslejeindtægter	0	x 12	/882	0
H3	Boliglejeindtægter	0	x 12	/882	0

	<b>Forklaring på udregning</b>	Årets resultat divideret med andelsboligernes areal på balancedagen (B1+B2)		
		<b>2023</b>	<b>2024</b>	<b>2025</b>
		<b>Kr. pr. m2</b>	<b>Kr. pr. m2</b>	<b>Kr. pr. m2</b>
J	Årets overskud (før afdrag), gns. pr. andels-m2 de sidste tre år	-20	104	80

		<b>Kr. pr. m2</b>	<b>Forklaring på udregning</b>
K1	Andelsværdi	7.541	Andelsværdi på balancedagen (note 12) divideret med andelsboligernes areal på balancedagen (B1+B2)
K2	Gæld - omsætningsaktiver	4.898	(Gældsforpligtelser jf. balancen minus omsætningsaktiver jf. balancen) divideret med andelsboligernes areal på balancedagen (B1+B2)
K3	Teknisk andelsværdi	12.439	K1 plus K2

	<b>Forklaring på udregning</b>	Vedligehold (hhv. løbende og genopretning og renovering) jf. resultatopgørelsen divideret med samlede areal ultimo året (B6)		
		<b>2023</b>	<b>2024</b>	<b>2025</b>
		<b>Kr. pr. m2</b>	<b>Kr. pr. m2</b>	<b>Kr. pr. m2</b>
M1	Vedligeholdelse, løbende	139	30	35
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	6	0	0
M3	Vedligeholdelse i alt	145	30	35

	<b>Forklaring på udregning</b>	Årets afdrag divideret med andelsboligernes areal på balancedagen (B1+B2)		
		<b>2023</b>	<b>2024</b>	<b>2025</b>
		<b>Kr. pr. m2</b>	<b>Kr. pr. m2</b>	<b>Kr. pr. m2</b>
R	Årets afdrag pr. andels-m2 de sidste tre år	29	30	31

## Noter

### Note 12 Beregning af andelsværdi

Bestyrelsen foreslår følgende værdiansættelse i henhold til lov om andelsboligforeninger §5, stk. 2, litra d, (indekseret offentlig vurdering), samt vedtægternes §14:

	Nettoprisindeks	Vurdering
Offentlig ejendomsvurdering 1. oktober 2012	98,20	9.500.000
Indekseret offentlig vurdering 1. oktober 2024	119,90	11.599.287
		<u>kr.</u>
Foreningens egenkapital før andre reserver		3.786.776
Korrektioner i henhold til lov om andelsboligforeninger:		
Tilbageført amortiseret kurstab obligationslån		-188.647
Ejendom indregnet til dagsværdi		-9.500.000
Ejendom indregnet til ejendomsvurdering		11.599.287
Prioritetsgæld til kursværdi		-3.841.635
Prioritetsgæld til nominel restgæld		<u>4.794.968</u>
		<u><b>6.650.749</b></u>
	<u>6.650.749</u>	
Værdi pr. indskudt andelskrone	1.540.594	<u><b>4,32</b></u>
Seneste andelsværdi vedtaget på generalforsamlingen		<u><b>4,10</b></u>

Fordelingen af andelsværdien på typer af andele:

	<b>Indskud</b>	<b>Andelsværdi</b>
	<b>Kr.</b>	<b>Kr.</b>
Bolig 1	156.536	675.766
Bolig 2	156.536	675.766
Bolig 3	156.536	675.766
Bolig 4	156.536	675.766
Bolig 5	156.536	675.766
Bolig 6	156.536	675.766
Bolig 7	156.536	675.766
Bolig 8	156.536	675.766
Bolig 9	156.536	675.766
Bolig 10	131.770	568.852
	<b>1.540.594</b>	<b>6.650.749</b>

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

### Nomi Bjørnø

Navn returneret af MitID: Nomi Weiendorph Bjørnø  
Bestyrelsesformand  
ID: 02501994-f69a-45d8-810e-f1822d5c9adc  
IP-adresse: 87.49.146.180:47499:47499  
Dato for underskrift: 26-02-2026 19:17:47 CET (+01:00)  
Underskrevet med MitID



### Astrid Tangaa van Kooten

Navn returneret af MitID: Astrid Tangaa van Kooten  
Bestyrelsesmedlem  
ID: c1df7c4c-c545-49f6-927d-efe6ff55466e  
IP-adresse: 80.62.117.53:54136:54136  
Dato for underskrift: 27-02-2026 07:54:36 CET (+01:00)  
Underskrevet med MitID



### Viggo Allan Sørensen Møller

Navn returneret af MitID: Viggo Allan Sørensen Møller  
Bestyrelsesmedlem  
ID: 22f5d9ca-aa7c-4567-9f03-864fd07f9513  
IP-adresse: 2.104.81.65:55499:55499  
Dato for underskrift: 13-03-2026 17:52:38 CET (+01:00)  
Underskrevet med MitID



### Per Riis

Navn returneret af MitID: Per Michael Riis  
Revisor  
ID: 308f6aec-d45e-4663-ab50-bd263bba0f91  
IP-adresse: 80.208.71.27:17323:17323  
Dato for underskrift: 14-03-2026 18:47:26 CET (+01:00)  
Underskrevet med MitID



This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at [www.esignatur.dk](http://www.esignatur.dk).

This document has esignatur Agreement-ID: 85963at666291373312768