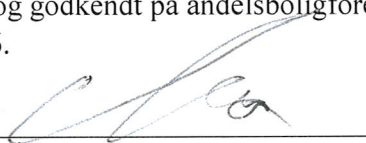


**Andelsboligforeningen  
Sundtoften II  
4800 Nykøbing F.**

CVR-nr.  
30 68 10 45

**Årsrapport 2025**

Efterfølgende årsrapport er fremlagt og godkendt på andelsboligforeningens generalforsamling, den 30. april 2026.



Dirigent

## Indholdsfortegnelse

|                                            | <u>side</u> |
|--------------------------------------------|-------------|
| Foreningsoplysninger                       | 3           |
| Ledelsenspåtegning                         | 4           |
| Den uafhængige revisors reviewpåtegning    | 5           |
| Anvendt regnskabspraksis                   | 7           |
| Resultatopgørelse for året 2025            | 10          |
| Balance pr. 31. december 2025              | 11          |
| Egenkapitalopgørelse pr. 31. december 2025 | 13          |
| Noter resultatopgørelsen                   | 14          |
| Noter balance                              | 17          |
| Nøgleoplysninger                           | 19          |
| Beregning af andelsværdi 2025              | 22          |

## Foreningsoplysninger

### Foreningen

Andelsboligforeningen: Sundtoften II  
Beliggende: Sundtoften 77 - 91 C & 101 A - 107 D  
4800 Nykøbing F.  
Matr.nr.: 22GS og 22GK, Nagelsti By, Toreby  
CVR-nr.: 30 68 10 45  
Hjemsted: Guldborgsund Kommune  
Regnskabsår: 1. januar - 31. december 2025

### Bestyrelse

Formand Inge Henriksen  
Kasserer Bøje Jørgensen  
Hanne Pehrson

### Revision

Øernes Revision Registreret Revisionsaktieselskab  
Slotsgade 11  
4800 Nykøbing F.

### Pengeinstitut

Nykredit Bank A/S

## Ledelsenspåtegning

### Ledelsenspåtegning:

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten 2025 for Andelsboligforeningen Sundtoften II.

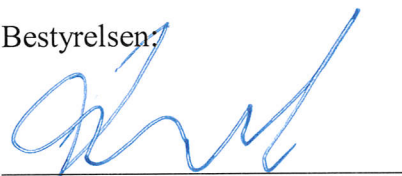
Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, andelsboligloven og foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og den finansielle stilling pr. 31. december 2025 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 2025.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Sundby, den 26. marts 2026

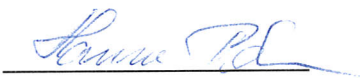
Bestyrelsen:



Formand Inge Henriksen



Kasserer Bøje Jørgensen



Hanne Pehrson

# **Den uafhængige revisors reviewpåtegning**

## **Til medlemmerne i andelsboligforeningen Sundtoften II**

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

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 - 31. december 2025 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligloven og foreningens vedtægter.

### **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.

### **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 skal udtrykke 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 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 andelsboligforeningen, 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 grund til at årsregnskabet ikke giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2025 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligforeningsloven og foreningens vedtægter.

**Fremhævelse af forhold vedrørende reviewet**

Andelsboligforeningen har i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens vejledning om årsregnskaber for andelsboligforeninger, der aflægger årsregnskab efter årsregnskabsloven, medtaget budgettal som sammenligningstal i resultatopgørelsen og noter. Disse budgettal har, som det også fremgår af resultatopgørelse og noter, ikke været underlagt review.

Nykøbing F, den 26. marts 2026

**Øernes Revision****Registreret revisionsaktieselskab**

Jan O. Håkansson

Registreret revisor

Medlem af FSR - danske revisorer

MNE-nr. 487

## Anvendt regnskabspraksis

### **Regnskabsgrundlag:**

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Sundtoften II 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 de krævede nøgleoplysninger, at give oplysning om andelenes værdi og de krævede oplysninger om tilbagebetalingspligt vedrørende modtaget støtte.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

### **Resultatopgørelsen**

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

De i resultatopgørelsen anførte, ej reviewede budgettal for regnskabsåret er medtaget for at vise afvigelser i forhold til realiserede tal, og dermed hvorvidt de opkrævede boligafgifter i henhold til budget har været tilstrækkelig til at dække omkostningerne forbundet med de realiserede aktiviteter.

### **Indtægter:**

Boligafgift og andre indtægter vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

### **Omkostninger:**

Omkostninger vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen. Omkostninger består af ejendoms- og forbrugsudgifter, renholdelse og udenomsarealer, vedligeholdelse, administrations- og foreningsomkostninger mv. samt tilskud til fælleshus.

### **Finansielle poster:**

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

Finansielle indtægter består af renter af bankindestående.

Finansielle omkostninger består af renteomkostninger og bidrag vedrørende prioritetsgæld samt renter til SKAT.

## Anvendt regnskabspraksis

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

### **Likviditetsresultat**

Opgørelsen illustrerer om den opkrævede boligafgift er tilstrækkelig til at dække foreningens omkostninger.

### **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 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.

Der afskrives ikke på ejendommen.

#### **Periodeafgrænsningsposter:**

Periodeafgrænsningsposter under aktiver omfatter omkostninger afholdt vedrørende det efterfølgende regnskabsår.

#### **Likvide beholdninger:**

Likvide beholdninger består af indestående i bank.

#### **Egenkapital:**

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

”Overført resultat m.v.” indeholder akkumuleret resultat fra tidligere år samt den restandel af årets resultat, der ikke er disponeret til andre formål (fx reserve til vedligeholdelse). I posten fragår beløb, der er overført til andre reserver, herunder reserverede beløb til imødegåelse af værdiforringelse af foreningens ejendom mv. Posten kan også indeholde beløb, som er overført fra andre reserver.

## Anvendt regnskabspraksis

### **Andre reserver:**

”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.

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.

### **Finansielle gældsforpligtelser:**

#### **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.

Prioritetsgæld er medtaget til den fulde gældsforpligtelse i balancen. Den del af gælden, der forfalder inden for 1 år og efter 5 år, er specificeret i noten.

#### **Øvrige gældsforpligtelser**

Øvrige gældsforpligtelser værdiansættes til nominel værdi.

### **Øvrige noter:**

#### **Eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelser**

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

### **Nøgleoplysninger:**

Nøgleoplysningerne, der fremgår af note 14, følger kravene i bilag 1 i bekendtgørelsen om oplysningspligt ved salg af andelsboliger m.v.

### **Andelsværdi:**

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 15. Vedtægterne bestemmer, at selvom der 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 årsregnskabs balance. Justeringen skyldes, at andelsværdien skal opgøres efter reglerne i andelsboligloven og foreningens vedtægter, mens årsregnskabs 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.

”Andre reserver” i årsregnskabs balance omfatter reserve til vedligeholdelse af foreningens ejendom, disse reserver indgår ikke i beregningen af andelsværdien.

## Resultatopgørelse for året 2025

|                                  |                                                      | ej reviewet    |                 |
|----------------------------------|------------------------------------------------------|----------------|-----------------|
| Note                             | Faktisk<br>2025                                      | Budget<br>2025 | Faktisk<br>2024 |
| Indtægter:                       |                                                      |                |                 |
| 1                                | Indtægter, andelshavere                              | 740.496        | 740.500         |
| 2                                | Andre indtægter                                      | 15.000         | 0               |
|                                  | INDTÆGTER I ALT                                      | 755.496        | 740.500         |
| Omkostninger:                    |                                                      |                |                 |
| 3                                | Ejendoms- og forbrugsudgifter                        | -286.715       | -306.000        |
| 4                                | Renholdelse og udenomsarealer                        | -142.585       | -90.000         |
| 5                                | Vedligeholdelse, løbende                             | -69.004        | -70.000         |
| 6                                | Administrations- og foreningsomkostninger            | -67.609        | -67.500         |
|                                  | Tilskud til Fælleshus                                | -32.915        | -7.000          |
|                                  | OMKOSTNINGER I ALT                                   | -598.828       | -540.500        |
|                                  | RESULTAT FØR FINANSIELLE POSTER                      | 156.668        | 200.000         |
| 7                                | Finansielle indtægter                                | 6.100          | 0               |
| 8                                | Finansielle omkostninger                             | -98.767        | -100.000        |
|                                  | Finansielle poster, netto                            | -92.667        | -100.000        |
|                                  | ÅRETS RESULTAT                                       | 64.001         | 100.000         |
| Forslag til resultatdisponering: |                                                      |                |                 |
|                                  | Overført til reserve, vedligeholdelse af ejendom     | 100.000        | 100.000         |
|                                  | Overført restandel af årets resultat til egenkapital | -35.999        | 0               |
|                                  | Diponeret i alt                                      | 64.001         | 100.000         |
| Likviditetsresultat              |                                                      |                |                 |
|                                  | Årets resultat                                       | 64.001         | 100.000         |
|                                  | Likviditetsresultat i alt                            | 64.001         | 100.000         |

## Balance pr. 31. december 2025

| <u>Note</u>                           | <u>31/12 2025</u>     | <u>31/12 2024</u>     |
|---------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| <b>Aktiver:</b>                       |                       |                       |
| <b>Anlægsaktiver:</b>                 |                       |                       |
| <b>Materielle anlægsaktiver:</b>      |                       |                       |
| 9 Ejendommen                          | 20.537.978            | 20.537.978            |
| <b>Materielle anlægsaktiver i alt</b> | <b>20.537.978</b>     | <b>20.537.978</b>     |
| <br><b>ANLÆGSAKTIVER I ALT</b>        | <br><b>20.537.978</b> | <br><b>20.537.978</b> |
| <br><b>Omsætningsaktiver:</b>         |                       |                       |
| <b>Tilgodehavender:</b>               |                       |                       |
| Periodeafgrænsningsposter             | 3.281                 | 3.189                 |
| <b>Tilgodehavender i alt</b>          | <b>3.281</b>          | <b>3.189</b>          |
| <br><b>Likvide beholdninger:</b>      |                       |                       |
| Nykredit Bank 8117 2475639            | 731.129               | 1.668.784             |
| Nykredit Bank 8117 1942748            | 682.101               | 0                     |
| Nykredit Bank 8117 1943310            | 323.998               | 0                     |
| <b>Likvide beholdninger i alt</b>     | <b>1.737.228</b>      | <b>1.668.784</b>      |
| <br><b>OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT</b>    | <br><b>1.740.509</b>  | <br><b>1.671.973</b>  |
| <br><b>AKTIVER I ALT</b>              | <br><b>22.278.487</b> | <br><b>22.209.951</b> |

## Balance pr. 31. december 2025

| <u>Note</u>                                           | <u>31/12 2025</u> | <u>31/12 2024</u> |
|-------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Passiver:</b>                                      |                   |                   |
| Andelsindskud                                         | 4.087.013         | 4.087.013         |
| Overført resultat m.v.                                | 7.002.583         | 7.038.582         |
|                                                       | <u>11.089.596</u> | <u>11.125.595</u> |
| <b>Andre reserver:</b>                                |                   |                   |
| <b>(jf. forslag til generalforsamlingsbeslutning)</b> |                   |                   |
| Reserve til vedligeholdelse af ejendommen             | 5.200.000         | 5.100.000         |
| <b>Andre reserver i alt</b>                           | <u>5.200.000</u>  | <u>5.100.000</u>  |
| <b>Egenkapital</b>                                    | <u>16.289.596</u> | <u>16.225.595</u> |
| <b>Gældsforpligelse:</b>                              |                   |                   |
| 10 Prioritetsgæld                                     | 5.967.000         | 5.967.000         |
| <b>Langfristet gældsforpligtelse</b>                  | <u>5.967.000</u>  | <u>5.967.000</u>  |
| 11 Øvrig gæld                                         | 21.891            | 17.356            |
| <b>Kortfristet gældsforpligtelse</b>                  | <u>21.891</u>     | <u>17.356</u>     |
| <b>GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT</b>                        | <u>5.988.891</u>  | <u>5.984.356</u>  |
| <b>PASSIVER I ALT</b>                                 | <u>22.278.487</u> | <u>22.209.951</u> |
| 12 Sikkerhedsstillelser og pantsætninger              |                   |                   |
| 13 Eventualaktiver og eventualforpligtelse            |                   |                   |
| 14 Nøgleoplysninger                                   |                   |                   |
| 15 Beregning af andelsværdi                           |                   |                   |

## Egenkapitalopgørelse pr. 31. december 2025

|                                                                                            | <u>31/12 2025</u>        | <u>31/12 2024</u>        |
|--------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| <b>Andelsindskud</b>                                                                       |                          |                          |
| Andelsindskud primo                                                                        | 4.087.013                | 4.087.013                |
|                                                                                            | <u><b>4.087.013</b></u>  | <u><b>4.087.013</b></u>  |
| <b>Overført resultat mv.</b>                                                               |                          |                          |
| Overført resultat mv. primo                                                                | 7.038.582                | 11.801.629               |
| Rest af årets resultat                                                                     | -35.999                  | -4.763.047               |
|                                                                                            | <u><b>7.002.583</b></u>  | <u><b>7.038.582</b></u>  |
| <b>Egenkapital før andre reserver</b>                                                      | <u><b>11.089.596</b></u> | <u><b>11.125.595</b></u> |
| <b>Reserve for vedligeholdelse af ejendom jf. forslag til generalforsamlingsbeslutning</b> |                          |                          |
| Reserve primo                                                                              | 5.100.000                | 100.000                  |
| Reserveret i året                                                                          | 100.000                  | 5.000.000                |
| <b>Andre reserver</b>                                                                      | <u><b>5.200.000</b></u>  | <u><b>5.100.000</b></u>  |
| <b>Egenkapital i alt</b>                                                                   | <u><b>16.289.596</b></u> | <u><b>16.225.595</b></u> |

## Noter resultatopgørelsen

| <u>Note</u>                            | <b>Faktisk<br/><u>2025</u></b> | <b>ej reviewet</b>            | <b>Faktisk<br/><u>2024</u></b> |
|----------------------------------------|--------------------------------|-------------------------------|--------------------------------|
|                                        |                                | <b>Budget<br/><u>2025</u></b> |                                |
| <b>1 Indtægter</b>                     |                                |                               |                                |
| Type 64: 6 stk.                        | 139.320                        | 139.320                       | 139.320                        |
| Type 77: 12 stk.                       | 298.800                        | 298.800                       | 298.800                        |
| Type 95: 8 stk.                        | 217.920                        | 217.920                       | 217.920                        |
| Type 102: 3 stk.                       | 84.456                         | 84.456                        | 84.456                         |
| Budgetteret oprundning, ej fordelt     | 0                              | 4                             | 0                              |
|                                        | <b><u>740.496</u></b>          | <b><u>740.500</u></b>         | <b><u>740.496</u></b>          |
| <b>2 Andre indtægter</b>               |                                |                               |                                |
| Overdragelsesgebyrer                   | 9.000                          | 0                             | 0                              |
| Adkomsterklæring                       | 6.000                          | 0                             | 3.000                          |
|                                        | <b><u>15.000</u></b>           | <b><u>0</u></b>               | <b><u>3.000</u></b>            |
| <b>3 Ejendoms- og forbrugsudgifter</b> |                                |                               |                                |
| Ejendomsskat                           | 134.014                        | 133.000                       | 135.061                        |
| Renovation                             | 94.541                         | 115.000                       | 71.553                         |
| Kloakstik                              | 12.754                         | 12.000                        | 12.327                         |
| Forsikring                             | 42.015                         | 36.000                        | 35.945                         |
| Elforbrug (fællesarealer)              | 3.391                          | 10.000                        | 3.056                          |
|                                        | <b><u>286.715</u></b>          | <b><u>306.000</u></b>         | <b><u>257.942</u></b>          |
| <b>4 Renholdelse og udenomsarealer</b> |                                |                               |                                |
| Snerydning og saltning                 | 10.625                         | 20.000                        | 10.625                         |
| Pasning af grønne arealer              | 77.860                         | 70.000                        | 60.056                         |
| Reparation af asfalt                   | 23.447                         | 0                             | 0                              |
| Udvidelse af containergård             | 30.653                         | 0                             | 0                              |
|                                        | <b><u>142.585</u></b>          | <b><u>90.000</u></b>          | <b><u>70.681</u></b>           |

## Noter resultatopgørelsen

| <u>Note</u>                                       | <b>Faktisk</b><br><b><u>2025</u></b> | <b>ej reviewet</b>                  | <b>Faktisk</b><br><b><u>2024</u></b> |
|---------------------------------------------------|--------------------------------------|-------------------------------------|--------------------------------------|
|                                                   |                                      | <b>Budget</b><br><b><u>2025</u></b> |                                      |
| <b>5 Vedligeholdelse, løbende</b>                 |                                      |                                     |                                      |
| Slamsuger                                         | 0                                    | 0                                   | 3.443                                |
| Justering af dør samt gummiliste                  | 0                                    | 0                                   | 2.121                                |
| Radiatorventil                                    | 1.890                                | 0                                   | 4.549                                |
| Utæt overløbsslange                               | 0                                    | 0                                   | 1.189                                |
| Servicebesøg havedør                              | 0                                    | 0                                   | 563                                  |
| Besigtigelse og reparation vedr. undertag         | 3.253                                | 0                                   | 2.250                                |
| Udskiftning af stophane                           | 0                                    | 0                                   | 1.256                                |
| Reparation af afløb                               | 0                                    | 0                                   | 1.234                                |
| Reparation af stibelysning                        | 0                                    | 10.000                              | 0                                    |
| Stiklednings sikring                              | 2.899                                | 0                                   | 0                                    |
| Udskiftning af terrassedør samt fugning heraf     | 27.041                               | 0                                   | 0                                    |
| Reparation af plankeværk                          | 5.808                                | 0                                   | 0                                    |
| Udskiftning af taghætte                           | 10.738                               | 0                                   | 0                                    |
| Reparation tagrender/rensning                     | 4.875                                | 0                                   | 8.374                                |
| Energimærkning                                    | 12.500                               | 10.000                              | 0                                    |
| Diverse vedligeholdelse                           | 0                                    | 0                                   | 10.600                               |
| Budgetteret vedligeholdelse, ej fordelt           | 0                                    | 50.000                              | 0                                    |
|                                                   | <b><u>69.004</u></b>                 | <b><u>70.000</u></b>                | <b><u>35.579</u></b>                 |
| <b>6 Administrationsomkostninger</b>              |                                      |                                     |                                      |
| Regnskabsmæssig assistance og review              | 18.500                               | 25.000                              | 16.300                               |
| Regnskabsmæssig assistance og review tidligere år | 5.950                                | 0                                   | 0                                    |
| Revisor, rådgiverhonorar                          | 3.750                                | 0                                   | 2.372                                |
| Besigtigelse og udarbejdelse af rapport 85A       | 3.750                                | 0                                   | 0                                    |
| Kontorartikler og gebyrer                         | 5.174                                | 5.000                               | 3.166                                |
| Hjemmeside                                        | 879                                  | 1.000                               | 878                                  |
| Nets                                              | 5.678                                | 5.000                               | 4.930                                |
| Småanskaffelser                                   | 402                                  | 0                                   | 1.196                                |
| <b>Administrationsomkostninger</b>                | <b><u>44.083</u></b>                 | <b><u>36.000</u></b>                | <b><u>28.842</u></b>                 |
| Kontingent ABF                                    | 7.308                                | 7.500                               | 7.018                                |
| Generalforsamling, møder og gaver                 | 16.218                               | 24.000                              | 11.466                               |
| <b>Foreningsomkostninger</b>                      | <b><u>23.526</u></b>                 | <b><u>31.500</u></b>                | <b><u>18.484</u></b>                 |
|                                                   | <b><u>67.609</u></b>                 | <b><u>67.500</u></b>                | <b><u>47.326</u></b>                 |

## Noter resultatopgørelsen

| <u>Note</u>                       | Faktisk<br><u>2025</u> | ej reviewet           | Faktisk<br><u>2024</u> |
|-----------------------------------|------------------------|-----------------------|------------------------|
|                                   |                        | Budget<br><u>2025</u> |                        |
| <b>7 Finansielle indtægter</b>    |                        |                       |                        |
| Renteindtægt pengeinstitut        | 6.100                  | 0                     | 6.010                  |
|                                   | <u><b>6.100</b></u>    | <u><b>0</b></u>       | <u><b>6.010</b></u>    |
| <b>8 Finansielle omkostninger</b> |                        |                       |                        |
| Renteudgift realkreditlån         | 98.455                 | 100.000               | 98.455                 |
| Renteudgift SKAT                  | 312                    | 0                     | 1.147                  |
|                                   | <u><b>98.767</b></u>   | <u><b>100.000</b></u> | <u><b>99.602</b></u>   |

## Noter balance

| Note |                                                                                                                                                                            | Faktisk<br>2025          | Faktisk<br>2024   |
|------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|-------------------|
| 9    | Ejendommen                                                                                                                                                                 |                          |                   |
|      | Kostpris primo                                                                                                                                                             | 20.537.978               | 20.537.978        |
|      | Kostpris ultimo                                                                                                                                                            | 20.537.978               | 20.537.978        |
|      | Regnskabsmæssig værdi ultimo                                                                                                                                               | 20.537.978               | 20.537.978        |
|      | Seneste offentlige ejendomsværdi pr. 1/10 2020                                                                                                                             | 32.500.000               | 32.500.000        |
| 10   | Prioritetsgæld                                                                                                                                                             |                          |                   |
|      |                                                                                                                                                                            | Renter og bidrag kr.     | Afdrag i året kr. |
|      | Nykredit                                                                                                                                                                   | 98.455                   | 0                 |
|      | Prioritetsgæld i alt                                                                                                                                                       | 98.455                   | 0                 |
|      |                                                                                                                                                                            | Kursværdi/basisværdi kr. |                   |
|      |                                                                                                                                                                            | 4.375.541                | 5.967.000         |
|      |                                                                                                                                                                            | 5.967.000                | 5.967.000         |
|      | Specifikation af prioritetsgæld:                                                                                                                                           |                          |                   |
|      | Lang del af gæld                                                                                                                                                           | 5.967.000                | 5.967.000         |
|      |                                                                                                                                                                            | 5.967.000                | 5.967.000         |
|      | Restgæld efter 5 år                                                                                                                                                        | 5.833.721                | 5.967.000         |
|      | Nykredit, fastforrentet obligationslån, hovedstol kr. 5.967.000. Kursværdi kr. 4.375.541 fast rente 1%. Restløbetid 24 3/4 år. Lånet er afdragsfri indtil 1. oktober 2030. |                          |                   |
| 11   | Øvrig gæld                                                                                                                                                                 |                          |                   |
|      | Elforbrug stibelysning                                                                                                                                                     | 3.391                    | 3.056             |
|      | Review og regnskabsmæssig assistance                                                                                                                                       | 18.500                   | 14.300            |
|      |                                                                                                                                                                            | 21.891                   | 17.356            |
| 12   | Sikkerhedsstillelser og pantsætninger                                                                                                                                      |                          |                   |
|      | Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter på kr. 5.967.000 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør kr. 20.537.978                |                          |                   |

## Noter balance

| <u>Note</u>                                                                                                                                                                                                                                                                                         | <b>Faktisk<br/><u>2025</u></b> | <b>Faktisk<br/><u>2024</u></b> |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------|--------------------------------|
| <b>13 Eventualaktiver og eventualforpligtelser</b>                                                                                                                                                                                                                                                  |                                |                                |
| <b>Støtte fra stat/kommune</b>                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                |                                |
| Foreningen har modtaget støtte fra staten (og/eller kommunen) til etablering af andelsboligforeningen. Af denne støtte kan kr. 6.911.411, jf. § 160 i lov almene boliger, kræves tilbagebetalt ved salg af andelsboligforeningens ejendom eller ved sammenlægning med en anden andelsboligforening. |                                |                                |
| <b>Hæftelsesforhold</b>                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                |                                |
| Foreningens medlemmer hæfter alene for foreningens forpligtelser med deres indskud.                                                                                                                                                                                                                 |                                |                                |
| <b>Afgivne garantier</b>                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                |                                |
| Der er ikke stillet garantier for andelshaverne.                                                                                                                                                                                                                                                    |                                |                                |

## Nøgleoplysninger

### Note

#### 14 Nøgleoplysninger

Nøgletallene viser centrale dele af foreningens økonomi og er primært udregnet på baggrund af arealer.

|    |                                     | Ultimo 2025 | 2024         | 2023         |
|----|-------------------------------------|-------------|--------------|--------------|
|    |                                     | Antal       | BBR Areal m2 |              |
| B1 | Andelsboliger                       | 29          | 2.374        | 2.374        |
| B2 | Erhvervsandele                      | 0           | 0            | 0            |
| B3 | Boliglejemål                        | 0           | 0            | 0            |
| B4 | Erhvervslejemål                     | 0           | 0            | 0            |
| B5 | Øvrige lejemål<br>(kældre, garager) | 0           | 0            | 0            |
| B6 | <b>I alt</b>                        | <b>29</b>   | <b>2.374</b> | <b>2.374</b> |

|    | Sæt kryds                                                       | Boligernes areal<br>(BBR)                                                                                                                                                                                     | Boligernes areal<br>(anden kilde) | Det oprindelige<br>indskud | Andet |
|----|-----------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------|----------------------------|-------|
| C1 | Hvilke 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>Ydelser på kreditforeningslån, omkostninger til ejendomsskat og ejendomsforsikring fordeles i forhold til andelsens størrelse. Andre driftsomkostninger fordeles ligeligt i forhold til antal boliger.</i> |                                   |                            |       |

|    |                          | År   |
|----|--------------------------|------|
| D1 | Foreningens stiftelsesår | 1989 |
| D2 | Ejendommens opførelsesår | 1989 |

|    | Sæt kryds                                                                           | Ja | Nej |
|----|-------------------------------------------------------------------------------------|----|-----|
| E1 | Hæfter andelshaverne for mere end deres indskud?                                    |    | x   |
| E2 | Foreningens medlemmer hæfter alene for foreningens forpligtelser med deres indskud. |    |     |

|     | Sæt kryds                                                | Anskaffelses-<br>prisen            | Valuarvurde-<br>ring | Off. vurdering | Off.<br>Vurdering +<br>pristalsreg. |
|-----|----------------------------------------------------------|------------------------------------|----------------------|----------------|-------------------------------------|
| F1  | Anvendt vurderingsprincip ved beregning af andelsværdien |                                    |                      |                | X                                   |
| F1b | Tidspunkt for værdiansættelse                            | 1/10 2012 indekseret til 1/10 2025 |                      |                |                                     |

|     | Sæt kryds                                                                                  | Ja                                      | Nej                                                                 |
|-----|--------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------|---------------------------------------------------------------------|
| F1a | Er vurdering fastholdt pr 1. juli 2020                                                     |                                         | x                                                                   |
|     | <b>Forklaring på udregning</b>                                                             | <b>Anvendt værdi pr. 31/12 2025 kr.</b> | Ejendomsværdi (F2) divideret med m2 ultimo året i alt (B6) - kr./m2 |
| F2  | Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip                                       | 40.575.356                              | 17.092                                                              |
| F2b | - Heraf forbedring jf. andelsboliglovens § 5, stk 4                                        | 0                                       | 0                                                                   |
| F2c | Hvis det ikke er muligt at oplyse værdien af eventuelle forbedringer, anføres årsagen her: | Ikke relevant                           |                                                                     |

|    |                                     |                                         |                                                                      |
|----|-------------------------------------|-----------------------------------------|----------------------------------------------------------------------|
|    | <b>Forklaring på udregning</b>      | <b>Anvendt værdi pr. 31/12 2025 kr.</b> | Andre reserver (F3) divideret med m2 ultimo året i alt (B6) - kr./m2 |
| F3 | Generalforsamlingsbestemte reserver | 5.200.000                               | 2.190,4                                                              |

|    |                                     |                                                                       |
|----|-------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------|
|    | <b>Forklaring på udregning</b>      | Andre reserver (F3) divideret med ejendomsværdi (F2) ganget med 100 % |
| F4 | Reserver i procent af ejendomsværdi | 12,82                                                                 |

|    | 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   |

|    | Forklaring på udregning | Ultimo månedens indtægt (uden fradrag for tomgang, tab m.v.) ganget med 12 og divideret med andelsboligernes areal på balancedagen (B1) |    |       | kr. /m2 |
|----|-------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|-------|---------|
| H1 | Boligafgift             | 61.708                                                                                                                                  | 12 | 2.374 | 311,9   |
| H2 | Erhvervslejeindtægter   | 0                                                                                                                                       | 12 | 2.374 | 0,0     |
| H3 | Boliglejeindtægter      | 0                                                                                                                                       | 12 | 2.374 | 0,0     |

|   | Forklaring på udregning                       | Årets resultat divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2) |             |             |
|---|-----------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------|-------------|-------------|
|   |                                               | 2025 kr./m2                                                                       | 2024 kr./m2 | 2023 kr./m2 |
| J | Årets resultat pr. andels-m2 de sidste tre år | 27,0                                                                              | 99,8        | 69,9        |

|    | Sæt kryds                | Kr./m2 | Forklaring på udregning                                                                                                       |
|----|--------------------------|--------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| K1 | Andelsværdi              | 13.782 | Andelsværdi på balancedagen divideret med andelsboligernes areal på balancedagen (B1)                                         |
| K2 | Gæld - omsætningsaktiver | 1.790  | Gældsforpligtelse jf. balancen minus omsætningsaktiver jf. balancen divideret med andelsboligernes areal på balancedagen (B1) |
| K3 | Teknisk andelsværdi      | 15.572 | K1 plus K2                                                                                                                    |

|    | Forklaring på udregning                     | Vedligehold (hhv. løbende og genopretning/renovering) jf. resultatopgørelsen divideret med det samlede areal ultimo året (B6) |             |             |
|----|---------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|-------------|
|    |                                             | 2025 kr./m2                                                                                                                   | 2024 kr./m2 | 2023 kr./m2 |
| M1 | Vedligeholdelse, løbende                    | 29,1                                                                                                                          | 15,0        | 29,8        |
| M2 | Vedligeholdelse, genopretning og renovering | 0,0                                                                                                                           | 0,0         | 0,0         |
| M3 | Vedligeholdelse i alt                       | 29,1                                                                                                                          | 15,0        | 29,8        |

|   | Forklaring på udregning                   | Årets afdrag divideret med andelsboligernes areal på balancedagen (B1) |             |             |
|---|-------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------|-------------|-------------|
|   |                                           | 2025 kr./m2                                                            | 2024 kr./m2 | 2023 kr./m2 |
| R | Årets afdrag pr. andels-m2 de sidste 3 år | 0,0                                                                    | 0,0         | 0,0         |

## Beregning af andelsværdi 2025

### Note

- 15 I henhold til "Lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber" § 5, stk. 2, skal der oplyses om andelenes værdi pr. statusdagen i en note til årsrapporten. Andelenes værdi kan opgøres efter følgende 4 principper:

|           |                                                   |            |
|-----------|---------------------------------------------------|------------|
| Metode 1: | Ejendommens anskaffelsespris                      | 20.537.978 |
| Metode 2: | Den kontante handelsværdi som udlejningsejendom   | 0          |
| Metode 3: | Den seneste ansatte offentlige ejendomsværdi 2020 | 32.500.000 |
| Metode 4: | Offentlig vurdering 2012 + pristalsregulering     | 40.575.356 |

Bestyrelsen foreslår at anvende Offentlig vurdering 2012 + pristalsregulering til værdiansættelse af andelsværdien i henhold til andelsboligforeningslovens §5, stk. 2, litra d.

### **Beregning af andelsværdien:**

#### **Metode 3: Den seneste ansatte offentlige ejendomsværdi 2020**

#### **Vedr. ejendomsvurdering for indeværende år**

Det bemærkes, at metode 3 er beregnet på baggrund af vurderingen for 2020

|                                            |            |
|--------------------------------------------|------------|
| Foreningens egenkapital før andre reserver | 11.089.596 |
|--------------------------------------------|------------|

|                                           |             |            |
|-------------------------------------------|-------------|------------|
| Ejendom, regnskabsmæssig anskaffelsespris | -20.537.978 |            |
| Ejendom, offentlig vurdering              | 32.500.000  |            |
| Prioritetsgæld, regnskabsmæssig værdi     | 5.967.000   |            |
| Prioritetsgæld, kursværdi                 | -4.375.541  | 13.553.481 |

|                       |                   |
|-----------------------|-------------------|
| Reguleret egenkapital | <b>24.643.077</b> |
|-----------------------|-------------------|

|                                |             |
|--------------------------------|-------------|
| Reguleret egenkapital          | 24.643.077  |
| Værdi pr. indskudt andelskrone | 4.087.013   |
|                                | <b>6,03</b> |

|                                                                        |             |
|------------------------------------------------------------------------|-------------|
| Seneste andelsværdi vedtaget på generalforsamlingen den 1. april 2025. | <b>7,76</b> |
|------------------------------------------------------------------------|-------------|

| Navn        | Antal andele | Indskud pr. andelstype (kr.) | Indskud i alt (kr.) | Andelsværdi pr. andelstype (kr.) | Andelsværdi inkl. indskud (kr.) |
|-------------|--------------|------------------------------|---------------------|----------------------------------|---------------------------------|
| Type 64 m2  | 6            | 110.181                      | 661.086             | 664.348                          | 3.986.088                       |
| Type 77 m2  | 12           | 132.561                      | 1.590.732           | 799.291                          | 9.591.487                       |
| Type 95 m2  | 8            | 163.549                      | 1.308.392           | 986.136                          | 7.889.088                       |
| Type 102 m2 | 3            | 175.601                      | 526.803             | 1.058.805                        | 3.176.414                       |
|             | <b>29</b>    |                              | <b>4.087.013</b>    |                                  | <b>24.643.077</b>               |

## Beregning af andelsværdi 2025

### Note

#### **Metode 4: Offentlig vurdering 2012 + pristalsregulering**

##### **Vedr. ejendomsvurdering for indeværende år**

Det bemærkes, at metode 4 er beregnet på baggrund af vurderingen for 2012 + indeksering til og med 1. oktober 2025.

|                                            |            |
|--------------------------------------------|------------|
| Foreningens egenkapital før andre reserver | 11.089.596 |
|--------------------------------------------|------------|

|                                               |             |            |
|-----------------------------------------------|-------------|------------|
| Ejendom, regnskabsmæssig anskaffelsespris     | -20.537.978 |            |
| Offentlig vurdering 2012 + pristalsregulering | 40.575.356  |            |
| Prioritetsgæld, regnskabsmæssig værdi         | 5.967.000   |            |
| Prioritetsgæld, kursværdi                     | -4.375.541  | 21.628.837 |

|                       |                   |
|-----------------------|-------------------|
| Reguleret egenkapital | <b>32.718.433</b> |
|-----------------------|-------------------|

|                       |            |
|-----------------------|------------|
| Reguleret egenkapital | 32.718.433 |
|-----------------------|------------|

|                                |           |             |
|--------------------------------|-----------|-------------|
| Værdi pr. indskudt andelskrone | 4.087.013 | <b>8,01</b> |
|--------------------------------|-----------|-------------|

|                                                                        |      |
|------------------------------------------------------------------------|------|
| Seneste andelsværdi vedtaget på generalforsamlingen den 1. april 2025. | 7,76 |
|------------------------------------------------------------------------|------|

| Navn        | Antal andele | Indskud pr. andelstype (kr.) | Indskud i alt (kr.) | Andelsværdi pr. andelstype (kr.) | Andelsværdi inkl. indskud (kr.) |
|-------------|--------------|------------------------------|---------------------|----------------------------------|---------------------------------|
| Type 64 m2  | 6            | 110.181                      | 661.086             | 882.050                          | 5.292.300                       |
| Type 77 m2  | 12           | 132.561                      | 1.590.732           | 1.061.212                        | 12.734.547                      |
| Type 95 m2  | 8            | 163.549                      | 1.308.392           | 1.309.286                        | 10.474.284                      |
| Type 102 m2 | 3            | 175.601                      | 526.803             | 1.405.767                        | 4.217.302                       |
|             | <b>29</b>    |                              | <b>4.087.013</b>    |                                  | <b>32.718.433</b>               |