

ANDELSBOLIGFORENINGEN NAURHEGNET

ÅRSRAPPORT

1. FEBRUAR 2025 - 31. JANUAR 2026

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på foreningens ordinære generalforsamling,
den 21. maj 2026

Dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Foreningsoplysninger	
Foreningsoplysninger.....	3
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger.....	5
Årsregnskab 1. februar 2025 - 31. januar 2026	
Anvendt regnskabspraksis.....	6-8
Resultatopgørelse.....	9
Balance.....	10-11
Egenkapitalopgørelse.....	12
Noter.....	13-20
Andelsværdiberegning.....	20

FORENINGSOPLYSNINGER

Foreningen	Andelsboligforeningen Naurhegnet Naurhegnet 2-50 3450 Allerød Matr.nr.: 5aa, Lynge By, Lynge CVR-nr.: 32 80 19 94 Stiftet: 16. november 1989 Hjemsted: Allerød Regnskabsår: 1. februar 2025 - 31. januar 2026
Bestyrelse	Hans-Henrik Kjærgaard, formand Bent Pasbøl, kasserer Jytte Andreasen, næstformand Anne-Mette Melhaven
Revisor	Revisionsfirmaet Albrechtsen Statsautoriseret Revisionsaktieselskab Lindevangs Allé 4 2000 Frederiksberg

LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. februar 2025 - 31. januar 2026 for Andelsboligforeningen Naurhegnet.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligloven samt foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. januar 2026 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. februar 2025 - 31. januar 2026.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Allerød, den 5. maj 2026

Bestyrelse:

Hans-Henrik Kjærgaard
Formand

Bent Pasbøl
Kasserer

Jytte Andreasen
Næstformand

Anne-Mette Melhaven

REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF FINANSIELLE OPLYSNINGER

Til andelshaverne i Andelsboligforeningen Naurhegnet

Vi har opstillet årsregnskabet for Andelsboligforeningen Naurhegnet for regnskabsåret 1. februar 2025 - 31. januar 2026 på grundlag af foreningens bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen har tilvejebragt.

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

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med den internationale standard, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere ledelsen med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligloven samt foreningens vedtægter. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er ledelsens ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtede til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, ledelsen har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller review-konklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligloven samt foreningens vedtægter.

Frederiksberg, den 5. maj 2026

Revisionsfirmaet Albrechtsen
Statsautoriseret Revisionsaktieselskab
CVR-nr. 77926410

Søren Albrechtsen
statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne46583

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Naurhegnet for 2025/26 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i 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 eventuel tilbagebetalingspligt vedrørende modtaget støtte.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

RESULTATOPGØRELSEN

Opstillingsform

Resultatopgørelsen er opstillet, så den bedst viser indtægter og omkostninger i forbindelse med foreningens aktivitet i det forløbne regnskabsår.

De i resultatopgørelsen anførte ureviderede budgettal for regnskabsåret er medtaget for at vise afvigelserne i forhold til de realiserede tal og dermed vise, hvorvidt de opkrævede boligafgifter har været tilstrækkelige til at dække omkostningerne i forbindelse med de gennemførte aktiviteter.

Indtægter

Der er i årsregnskabet medtaget den for perioden opkrævede boligafgift og leje.

Indtægter fra vaskeri, ventelistegebyrer og lignende indtægtsføres løbende. Disse indtægter er således ikke nødvendigvis fuldt ud periodiseret i resultatopgørelsen.

Omkostninger

Omkostninger omfatter omkostninger til drift af foreningen, herunder ejendomsskatter og forbrugsafgifter, reparation og vedligeholdelse samt foreningsomkostninger.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle indtægter og omkostninger omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer.

Finansielle omkostninger består af regnskabsårets renteomkostninger og bidrag vedrørende prioritetsgæld samt amortiserede kurstab og låneomkostninger fra optagelse af lån (prioritetsgæld).

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 af likviditetsresultatet viser årets resultat korrigeret for ikke-likvide transaktioner fx afskrivninger, indeksregulering af indeksslån, driftsførte kurstab eller 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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Foreningens ejendom måles til kostpris med tillæg af værdien af foretagne forbedringer. Der afskrives ikke på ejendommen, bortset fra afskrivninger på eventuelt indlagte installationer mv., som må antages at have en forkortet levetid.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Tilgodehavender

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

Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer indregnet under omsætningsaktiver, omfatter børsnoterede obligationer, aktier og andre værdipapirer, der måles til dagsværdi på balancedagen. Børsnoterede værdipapirer måles til børskurs. Ikke børsnoterede værdipapirer og kapitalandele måles til kostpris.

Egenkapital

Under foreningens egenkapital indregnes medlemmers andelsindskud.

Overført resultat 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 vedligeholdelse af foreningens ejendom mv. 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 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.

Gældsforpligtelser

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 måles prioritetsgælden til pantebrevsrestgæld.

Gæld i øvrigt måles til nominel værdi.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

ØVRIGE NOTER

Nøgleoplysninger

I henhold til bekendtgørelse om oplysningspligt ved salg af andelsboliger mv. fra Erhvervsministeriet, skal der ifølge § 3 afgives en række nøgleoplysninger som note til andelsboligforeningens årsregnskab.

De lovkrævede oplysninger, anført i note 15, er udarbejdet i overensstemmelse med bilag 1 til bekendtgørelsen og har til formål at give regnskabsbrugeren et bedre grundlag for at analysere foreningens økonomiske situation samt sammenligne foreningens økonomiske situation med andre foreningers økonomiske forhold. Nøgletallene i noten indgår som en del af "Nøgleoplysningsskema for andelsboligforeningen", som skal udleveres til købere af en andel i foreningen.

Andelskroneopgørelse

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 16. Beregningen af andelskronens værdi foretages i overensstemmelse med § 5 stk. 2 i andelsboligloven samt foreningens vedtægter § 14.

Vedtægterne bestemmer desuden i § 14, stk. 1, litra A, at selv om der lovligt kan vedtages en højere andelsværdi, er det den på generalforsamlingen vedtagne andelsværdi, der er gældende.

RESULTATOPGØRELSE 1. FEBRUAR - 31. JANUAR

	Note	Regnskab 2025/26 kr.	Budget 2025/26 kr.	Regnskab 2024/25 kr.
Boligafgift.....	1	1.043.064	1.043.000	1.049.906
Tørretumbler.....		9.020	9.000	9.960
Øvrige indtægter.....	2	8.050	4.000	8.420
INDTÆGTER.....		1.060.134	1.056.000	1.068.286
Ejendomsskat og forsikringer.....	3	-436.142	-445.500	-432.005
Fælles drift.....	4	-83.126	-185.000	-68.833
Administrationsomkostninger.....	5	-62.784	-63.000	-61.009
Øvrige foreningsomkostninger, fælleshus.....	6	-17.609	-23.500	-17.166
Tørretumbler.....		-3.968	0	0
OMKOSTNINGER.....		-603.629	-717.000	-579.013
RESULTAT FØR FINANSIELLE POSTER.....		456.505	339.000	489.273
Andre finansielle indtægter.....	7	19.517	18.000	25.851
Andre finansielle omkostninger.....	8	-122.220	-125.000	-124.093
Finansielle poster.....		-102.703	-107.000	-98.242
ÅRETS RESULTAT.....		353.802	232.000	391.031
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING				
Reserveret til vedligeholdelse af ejendom.....		150.000	0	150.000
Anvendt fra reserveret til vedligeholdelse af ejendom.....		-51.183	0	-47.553
Overført restandel af årets resultat.....		254.985	232.000	288.584
DISPONERET I ALT.....		353.802	232.000	391.031
LIKVIDITETSRESULTAT				
Årets resultat.....		353.802	232.000	391.031
Afdrag på prioritetsgæld.....		-231.749	-232.000	-230.046
LIKVIDITETSRESULTAT.....		122.053	0	160.985

BALANCE 31. JANUAR

AKTIVER	Note	2026 kr.	2025 kr.
Grunde og bygninger.....		43.191.014	43.126.497
Materielle anlægsaktiver.....	9	43.191.014	43.126.497
ANLÆGSAKTIVER.....		43.191.014	43.126.497
Periodeafgrænsningsposter.....		170.671	99.431
Tilgodehavender.....		170.671	99.431
Andre værdipapirer.....		378.316	467.836
Likvide beholdninger.....	10	400.788	335.245
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		949.775	902.512
AKTIVER.....		44.140.789	44.029.009

BALANCE 31. JANUAR

PASSIVER	Note	2026 kr.	2025 kr.
Andelsindskud.....		4.599.090	4.599.090
Overført resultat.....		28.226.490	27.971.505
EGENKAPITAL FØR ANDRE RESERVER.....		32.825.580	32.570.595
Reserveret til vedligeholdelse af ejendom.....		361.714	262.897
Andre reserver (jf. forslag til generalforsamlingsbeslutning).		361.714	262.897
ANDRE RESERVER.....		361.714	262.897
EGENKAPITAL.....		33.187.294	32.833.492
Prioritetsgæld.....	11	10.665.446	10.898.909
Langfristede gældsforpligtelser.....		10.665.446	10.898.909
Prioritetsgæld.....	11	233.464	231.749
Anden gæld.....	12	46.100	38.725
Vandregnskab.....		8.485	26.134
Kortfristede gældsforpligtelser.....		288.049	296.608
GÆLDSFORPLIGTELSE.....		10.953.495	11.195.517
PASSIVER.....		44.140.789	44.029.009
Eventualposter mv.	13		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	14		
Nøgleoplysninger	15		
Andelsværdiberegning	16		

EGENKAPITALOPGØRELSE 31. JANUAR

EGENKAPITAL	2026 kr.	2025 kr.
Andelsindskud		
Primo.....	4.599.090	4.599.090
	4.599.090	4.599.090
Overført resultat mv.		
Primo.....	27.971.505	27.682.921
Rest af årets resultat.....	254.985	288.584
	28.226.490	27.971.505
EGENKAPITAL FØR ANDRE RESERVER.....	32.825.580	32.570.595
Reserveret til vedligeholdelse af ejendom		
Primo.....	262.897	160.450
Henlagt af årets overskud.....	150.000	150.000
Årets afgang.....	-51.183	-47.553
	361.714	262.897
Andre reserver (ikke bunden).....	361.714	262.897
ANDRE RESERVER.....	361.714	262.897
EGENKAPITAL.....	33.187.294	32.833.492

NOTER

	Regnskab 2025/26 kr.	Budget 2025/26 kr.	Regnskab 2024/25 kr.	Note
Boligafgift				1
Boligafgift, boligtype A, 6 stk.....	296.001	296.312	301.610	
Boligafgift, boligtype B, 18 stk.....	771.063	770.688	784.296	
Overført til fællesarbejde.....	-24.000	-24.000	-36.000	
	1.043.064	1.043.000	1.049.906	
Øvrige indtægter				2
Ventelistegebyrer.....	4.700	2.500	4.400	
Leje af fælleshus.....	3.350	1.500	4.020	
	8.050	4.000	8.420	
Ejendomsskat og forsikringer				3
Ejendomsskat.....	277.285	272.000	264.561	
Renovation.....	114.253	126.000	124.801	
Bygningsforsikring.....	36.814	41.000	35.561	
Arbejdsforsikring.....	6.470	5.000	5.763	
Bestyrelsesansvarsforsikring.....	820	1.000	818	
Andre forsikringer.....	500	500	501	
	436.142	445.500	432.005	
Fælles drift				4
Gebyrer fællesarbejde.....	-3.904	0	-6.000	
Fortæring ved arbejdsdage.....	5.587	0	7.107	
Lindegaardsgrønningen.....	6.840	7.000	6.840	
Drift af maskiner og redskaber (brændstof).....	215	0	259	
Køb af redskaber under straksafskrivning.....	1.016	3.000	2.123	
Drift/serviceabonnement varmeinstallationer...	0	0	20.835	
Reparation af døre.....	0	0	22.750	
Hjertestarter.....	0	0	2.374	
Robotklæneklippere.....	0	0	4.164	
Diverse.....	73.372	175.000	8.381	
	83.126	185.000	68.833	

NOTER

	Regnskab 2025/26 kr.	Budget 2025/26 kr.	Regnskab 2024/25 kr.	Note
Administrationsomkostninger				5
EDB-udgifter.....	3.095	0	6.849	
Revision.....	23.000	23.000	22.500	
Anden rådgivning.....	0	2.000	0	
ABF-Kontingent.....	5.888	6.000	5.646	
Kontorartikler mv.....	400	0	622	
Gebyrer.....	9.947	9.000	8.550	
Bestyrelsesomkostninger.....	16.431	23.000	13.281	
Repræsentation.....	1.194	0	784	
Kursusomkostninger.....	0	0	1.054	
Bestyrelsesarrangementer.....	2.829	0	1.723	
	62.784	63.000	61.009	
 Øvrige foreningsomkostninger, fælleshus				6
Fælleshus - varme.....	6.601	6.000	5.130	
Fælleshus - el.....	8.516	8.000	8.725	
Fælleshus - rengøring.....	790	6.000	800	
Fælleshus - småanskaffelser.....	872	2.000	1.421	
Fælleshus - vand.....	830	1.500	1.090	
	17.609	23.500	17.166	
 Andre finansielle indtægter				7
Renteindtægter bank.....	511	18.000	1.939	
Indtægter værdipapirer.....	17.327	0	19.655	
Kursregulering værdipapirer.....	1.679	0	4.257	
	19.517	18.000	25.851	
 Andre finansielle omkostninger				8
Prioritetsrenter og -bidrag.....	122.220	125.000	124.093	
	122.220	125.000	124.093	

NOTER

		Note
Materielle anlægsaktiver		9
	Grunde og bygninger	
Kostpris 1. februar 2025.....	43.126.497	
Tilgang.....	64.517	
Kostpris 31. januar 2026.....	43.191.014	
Regnskabsmæssig værdi 31. januar 2026.....	43.191.014	
Specifikation af tilgang		
Gasfyr/hovedhaner.....	56.704	
Vandmålere.....	7.813	
I alt.....	64.517	

Den offentlige ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2012 udgør 29.500.000 kr.

NOTER

	2026 kr.	2025 kr.	Note
Likvide beholdninger			10
Indestående.....	22.315	50.312	
Aftalekonto.....	378.473	284.933	
	400.788	335.245	

Prioritetsgæld 11

	Restgæld primo	Afdrag i året	Renter og bidrag	Restgæld ultimo	Afdrag næste år	Kursværdi ultimo
Realkredit Danmark, lån nr. 011..	4.032.000	0	23.593	4.032.000	0	4.020.513
Realkredit Danmark, lån nr. 013..	6.663.658	231.749	81.422	6.431.910	233.464	4.644.970
Realkredit Danmark, lån nr. 014..	435.000	0	17.205	435.000	0	439.114
	11.130.658	231.749	122.220	10.898.910	233.464	9.104.597
					2026 kr.	2025 kr.

Specifikation af prioritetsgæld i balancen:

Kort del af gæld (under 1 år).....	233.464	231.749
Lang del af gæld (mere end 1 år).....	10.665.446	10.898.909
	10.898.910	11.130.658

Restgæld efter 5 år, afrundet.....	5.682.186	9.320.630
------------------------------------	-----------	-----------

Informationer om indregnede lån

Realkredit Danmark, lån nr. 11. Hovedstol kr. 4.032.000. Flexlån F5, variabel rente p.t. -0,0608 pct. p.a., inkonvertibelt. Rente fastsættes næste gang 1/4 2026. Restløbetid 20 år og 2 måneder. Lånet er afdragsfrit til 1/4 2026.

Realkredit Danmark lån nr. 13, kontantlån. Hovedstol kr. 7.537.000. Pålyd. rente 0,5 pct. p.a., konvertibelt. Effektiv rentesats 0,7380 pct. p.a. Lånet er indfriet og omlagt efter balancdatoen.

Realkredit Danmark, lån nr. 14. Hovedstol kr. 435.000. Flexlån F3, variabel rente p.t. 2,9052 pct. p.a., inkonvertibelt. Lånet er indfriet og omlagt efter balancdatoen.

Foreningen har pr. den 31. marts 2026 indfriet lån nr. 13 og 14. Der er pr. samme dato optaget variabelt forrentet og afdragsfrit lån med hovedstol kr. 4.828.000.

NOTER

	2026 kr.	2025 kr.	Note
Anden gæld			12
Skyldig revision.....	23.000	15.625	
Diverse omkostningskreditorer.....	23.100	23.100	
	46.100	38.725	

Eventualposter mv. 13

Eventualforpligtelser

I henhold til vedtægternes § 29, stk. 5 oplyses, at foreningen via Andelsboligforeningernes Fællesrepræsentation har tegnet en fælles bestyrelses- og foreningsansvarsforsikring.

Bestyrelsesansvarsforsikringen dækker kr. 1.500.000 i alt pr. skade ekskl. omkostninger og udgifter pr. tilsluttet andelsboligforening. Den totale forsikringssum for samtlige andelsboligforeninger under forsikringen udgør kr. 15.000.000 i alt ekskl. omkostninger og udgifter pr. forsikringsår.

Foreningsansvarsforsikringen dækker kr. 5.000.000 i alt pr. skade inkl. omkostninger og udgifter pr. tilsluttet andelsboligforening. Den totale forsikringssum for samtlige andelsboligforeninger under forsikringen udgør kr. 30.000.000 i alt inkl. omkostninger og udgifter pr. forsikringsår.

Foreningen har modtaget støtte fra kommunen til etablering af foreningen med kr. 9.175.842. Ved salg af andelsboligforeningens ejendom eller ved sammenlægning med en anden andelsboligforening kan beløbet kræves tilbagebetalt til kommunen i henhold til § 160 K i lov om almene boliger mv.

Foreningens medlemmer hæfter for foreningens forpligtelser med deres indskud.

Hæftelsesforholdene er ligeledes oplyst i note 15 om nøgleoplysninger, feltnr. E1 og E2.

Der er ikke stillet garanti for andelshaverne.

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 11.131 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. januar 2026 udgør 43.126 tkr.

14

Nøgleoplysninger

15

1. GRUNDLÆGGENDE OPLYSNINGER OM ANDELSBOLIGFORENINGEN

		31-01-2026	31-1-2025	31-1-2024
		Antal BBR Areal m ²	BBR Areal m ²	BBR Areal m ²
B1	Andelsboliger	24	2.136	2.136
B2	Erhvervsandele	0	0	0
B3	Boliglejemål	0	0	0
B4	Erhvervslejemål	0	0	0
B5	Øvrige lejemål, kældre, garager mv.	1	64	64
B6	I alt	25	2.200	2.200

	Sæt kryds	Boligernes areal (BBR)	Boligernes areal (anden kilde)	Det oprindelige indskud	Andet
C1	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelsen af andelsværdien?			☒	
C2	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelsen af boligafgiften?			☒	
C3	Hvis andet, beskrives fordelingsnøglen her:				

D1	Foreningens stiftelsesår	1989
D2	Ejendommens opførelsesår	1990

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

	Sæt kryds	Anskaffel- sesprisen	Valuar- vurdering	Offentlig vurdering	Indekseret offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip ved beregning af andelsværdien	☒			
F1b	Tidspunkt for værdiansættelse				
	Sæt kryds	Ja		Nej	
F1a	Er vurderingen fastholdt fra før 1. juli 2020?			☒	
		kr.		Gns. kr. pr. m ²	
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	43.191.014		19.632	
F2b	- Heraf forbedringer, jf. andelsboliglovens § 5, stk. 4	0		0	
F2c	Hvis det ikke er muligt at oplyse værdien af eventuelle forbedringer, anføres årsagen her:				
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	361.714		164	
		%			
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	1			

NOTER

Note

15

Nøgleoplysninger (fortsat)

	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 mv. (lovbekendtgørelse nr. 978 af 19. oktober 2009)?		☒
G3 Er der tinglyst en tilbagekøbsklausul (hjemfaldspligt) på foreningens ejendom?		☒

2. ANDELSBOLIGFORENINGENS DRIFT, HERUNDER UDLEJNINGSVIRKSOMHED

	Gns. kr. pr. andels-m ² pr. år
H1 Boligaftgift	0
H2 Erhvervslejeindtægter	0
H3 Boliglejeindtægter	0

	2024 kr. pr. m ²	2025 kr. pr. m ²	2026 kr. pr. m ²
J Årets resultat pr. andels-m ² (sidste 3 år)	173	183	166

	Gns. kr. pr. andels-m ²
K1 Andelsværdi	15.368
K2 Gæld - omsætningsaktiver	4.683
K3 Teknisk andelsværdi	20.051

3. BYGGETEKNIK OG VEDLIGEHOLDELSE

	2024 kr. pr. m ²	2025 kr. pr. m ²	2026 kr. pr. m ²
M1 Vedligeholdelse, løbende	0	0	0
M2 Vedligeholdelse, genopretning og renovering	0	0	0
M3 Vedligeholdelse i alt	0	0	0

4. FINANSIELLE FORHOLD

	2024 kr. pr. m ²	2025 kr. pr. m ²	2026 kr. pr. m ²
R Årets afdrag pr. andels-m ² (sidste 3 år)	107	108	108

NOTER

Note

Andelsværdiberegning

16

I henhold til andelsboligloven § 5, stk. 2 skal vi oplyse, at foreningens formue før andre reserver på grundlag af de bogførte værdier udgør kr. 32.825.580.

For at konstatere den samlede "handelsværdi" for andelene i henhold til andelsboligloven § 5, stk. 2 er det tilladt at opskrive ejendommen til en af følgende værdier:

1. Anskaffelsesprisen (jf. note 9).....	43.191.014
2. Handelsværdi som udlejningsejendom.....	Ej foretaget
3. Offentlig ejendomsvurdering.....	29.500.000
4. Indekseret offentlig ejendomsvurdering.....	36.829.939

Den offentlige ejendomsvurdering af foreningens ejendom udgør pr. 1. oktober 2012 kr. 29.500.000. Denne offentlige ejendomsvurdering kan i henhold til Andelsboliglovens § 5, stk. 2, litra d indekseres fra den 1. oktober 2012 til den 1. oktober 2025 med nettoprisindekset.

Ejendomsvurdering ved nettoprisindeks for oktober 2012.....	98,2	29.500.000
Ejendomsvurdering ved nettoprisindeks for oktober 2025.....	122,6	36.829.939
Indeksering.....		7.329.939

Foreningens formue til brug for salg af andele opgjort efter anskaffelsesprisen kan herefter opgøres således:

Bogført egenkapital før andre reserver 31. januar 2026.....		32.825.580
Anskaffelsesprisen.....	43.191.014	
- Bogført værdi af ejendom.....	<u>43.191.014</u>	0
Foreningens formue pr. 31. januar 2026.....		32.825.580
	<u>32.825.580</u>	
Andelsværdi pr. andelskrone.....	4.599.090	7,1374

Hver andelshaver kan herefter i henhold til vedtægterne opgøre sin andel af foreningens formue (andelskronen) ved at indsætte det oprindelige indskud ifølge andelsbeviset i følgende brøk:

$$\frac{32.825.580}{4.599.090} \times \text{andelsindskud}$$

Fordelingen af andelsværdien på typer af andele:

	Antal andele	Indskud (kr.)	Indskud i alt (kr.)	Andelsværdi pr. andelstype (kr.)	Andelsværdi inkl. indskud (kr.)
Type A (101 kvm).....	6	217.500	1.305.000	1.552.386	9.314.317
Type B (86 kvm).....	18	183.005	3.294.090	1.306.181	23.511.263
	24	400.505	4.599.090	2.858.567	32.825.580