



Andelsboligforeningen Skærbækken

Skærbækvej 23 A-M, 8600 Silkeborg

Årsrapport

1. januar - 31. december 2025

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på andelsboligforeningens ordinære generalforsamling den

18/3.25

Dirigent



Indholdsfortegnelse

	Side
Oplysninger og påtegninger	
Foreningsoplysninger	1
Bestyrelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæring om review af årsregnskabet	3
 Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning	5
 Årsregnskab 1. januar - 31. december 2025	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Egenkapitalopgørelse	12
Noter	13

Foreningsoplysninger

Andelsboligforeningen

Andelsboligforeningen Skærbækken
Skærbækvej 23 A-M
8600 Silkeborg

CVR-nr.: 29 87 97 37
Etableret: 13. august 1991
Hjemsted: Silkeborg Kommune
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

Andelskapital: 1.700.690
Andelshavere: 10

Ejendommen

Matrikelnr: 1am, 1z og 1al, Skellerup Nygårde, Linå

Bestyrelse

Bettina Balslev Sørensen, Formand
Susanne Kruse, Kasserer
Jens Nielsen, Bestyrelsesmedlem
Arne Lund, Bestyrelsesmedlem

Revisor

Revisionshuset Tal & Tanker, Statsautoriseret revisionspartnerselskab
Stagehøjvej 22
8600 Silkeborg

Bankforbindelse

Nykredit Bank, Papirfabrikken 34, 8600 Silkeborg

Bestyrelsespåtegning

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

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligloven og foreningens vedtægter.

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

Ledelsesberetningen indeholder efter vor opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, som beretningen omhandler.

Ingen af andelsboligforeningens aktiver er pantsat eller behæftet med ejendomsforbehold ud over de anførte, og der påhviler ikke andelsboligforeningen eventualforpligtelser, som ikke fremgår af årsregnskabet.

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, der væsentligt vil kunne påvirke vurderingen af andelsboligforeningens finansielle stilling.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Silkeborg, den 26. februar 2026

Bestyrelsen


Bettina Balslev Sørensen
Formand


Susanne Kruse
Kasserer


Jens Nielsen
Bestyrelsesmedlem


Arne Lund
Bestyrelsesmedlem

Den uafhængige revisors erklæring om review af årsregnskabet

Til medlemmerne i Andelsboligforeningen Skærbækken

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

Bestyrelsens ansvar for årsregnskabet

Bestyrelsen 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 denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er bestyrelsen ansvarlig for at vurdere foreningens evne til at fortsætte driften, at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant, samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre bestyrelsen enten har til hensigt at likvidere andelsboligforeningen eller indstille driften, eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Vi har udført vores review i overensstemmelse med den internationale standard vedrørende opgaver om review af historiske regnskaber og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi udtrykker en konklusion om, hvorvidt vi er blevet bekendt med forhold, der giver os grund til at mene, at regnskabet som helhed ikke i alle væsentlige henseender er udarbejdet i overensstemmelse med den relevante regnskabsmæssige begrebsramme. Dette kræver også, at vi overholder relevante etiske krav.

Et review af et regnskab udført efter den internationale standard vedrørende opgaver om review af historiske regnskaber er en erklæringsopgave med begrænset sikkerhed. Revisor udfører handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, samt anvendelse af analytiske handlinger og vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af de handlinger, der udføres ved et review, er betydeligt mindre end ved en revision udført efter de internationale standarder om revision. Vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Konklusion

Ved det udførte review er vi ikke blevet bekendt med forhold, der giver os grund til at mene, at årsregnskabet ikke giver et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2025 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligloven og foreningens vedtægter.

Den uafhængige revisors erklæring om review af årsregnskabet

Fremhævelse af forhold vedrørende reviewet

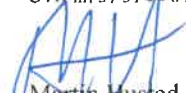
Andelsboligforeningen Skærbækken har i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens regnskabsvejledning for andelsboligforeninger, der aflægger årsregnskabs efter årsregnskabsloven, medtaget budgettal som sammenligningstal i resultatopgørelse og noter. Disse budgettal har, som det fremgår af resultatopgørelse og noter, ikke været omfattet af reviewet.

Silkeborg, den 26. februar 2026

Revisionshuset Tal & Tanker

Statsautoriseret revisionspartnerselskab

CVR-nr. 37 31 56 64



Martin Husted
Registreret revisor
mne34266

Ledelsesberetning

Generelt

Andelsboligforeningen ejer og administrerer ejendommen matr.nr. 1am, 1z og 1al, Skellerup Nygårde, Linå, beliggende Skærbækvej 23 A-M, 8600 Silkeborg.

Økonomisk udvikling

Udviklingen i økonomien i løbet af året har været som forventet og som foregående år.

Værdiansættelse af ejendom

Det er ledelsens vurdering, at foreningens ejendomme er vurderet forsvarligt. Ejendommene er vurderet til kostpris, der henvises til note 4 og regnskabspraksis.

Resultatdisponering

Årets resultat foreslås anvendt, jf. resultatdisponering på side 9.

Den forventede udvikling

Den hidtidige udvikling ser ud til at fortsætte. Der henvises til budgettet for 2026.

Bestyrelse skal oplyse om, at der i 2026 igangsættes projekt med fjernvarme - pris for installation ca. tkr. 250. Derudover forventes projekt omkring tag i 2027/28. Det må på baggrund heraf forventes, at andelskronen vil falde de kommende år.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke andelsboligforeningens finansielle stilling væsentligt.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Skærbækken er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, med tilvalg af enkelte bestemmelser fra regnskabsklasse B og C, andelsboligloven årsrapporten.

Formålet med årsrapporten er at give et retvisende billede af foreningens aktiviteter for regnskabsperioden og vise, om den budgetterede og hos medlemmerne opkrævede boligafgift er tilstrækkelig.

Endvidere er formålet at give krævede nøgleoplysninger, oplysning om andelenes værdi og oplysninger om tilbagebetalingspligt vedrørende modtaget støtte.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

Resultatopgørelsen

De ureviderede budgettal for regnskabsåret, der fremgår af resultatopgørelsen, er medtaget for at vise afvigelser mellem 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 og lejeindtægt vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Omkostninger

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

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), renter af bankgæld og kreditter samt negative renter af bankindeståender.

Forslag til resultatdisponering

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

Balancen

Anvendt regnskabspraksis

Materielle anlægsaktiver

Andelsboligforeningens ejendom (grund og bygning) værdiansættes til kostpris på anskaffelsestidspunktet med tillæg af senere forbedringer og med fradrag af eventuelle nedskrivninger.

Hvis der er indikationer på, at ejendommen er faldet i værdi, udarbejdes en nedskrivningstest. Ejendommen nedskrives til genindvindingsværdi, som er den højeste værdi af en forventet nettosalgpris og en beregnet kapitalværdi. Kapitalværdi er nutidsværdien af de fremtidige nettoindbetalinger, som ejendommen på balancedagen forventes at indbringe ved fortsat benyttelse i den nuværende funktion.

Der afskrives ikke på andelsboligforeningens ejendom.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter under aktiver, omfatter omkostninger afholdt vedrørende det efterfølgende regnskabsår.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger består af indestående i bank.

Egenkapital

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

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

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

Prioritetsgæld

Prioritetsgæld indregnes ved låneoptagelsen til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Kurstab og låneomkostninger ved låneoptagelsen indregnes i resultatopgørelsen. I efterfølgende perioder værdiansættes prioritetsgælden til pantebrevsrestgæld.

Øvrige gældsforpligtelser

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

Anvendt regnskabspraksis

Eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelser

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

Øvrige noter

Nøgleoplysninger

Nøgleoplysningerne, der fremgår af note 8, er opgjort i henhold til bekendtgørelsen om oplysningspligt ved salg af andelsboliger m.v.

Andelsværdi

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 9. Vedtægterne bestemmer, at selvom der lovligt kan vedtages en højere andelsværdi, er det den på generalforsamlingen vedtagne andelsværdi, der er gældende.

Ved opgørelsen af andelsværdien skal der foretages en række justeringer af de beløb, der fremgår af årsregnskabet balance. Justeringerne skyldes, at andelsværdien skal opgøres efter reglerne i andelsboligloven og andelsboligforeningens vedtægter, mens årsregnskabet balance og resultatopgørelse skal opgøres efter reglerne i årsregnskabsloven. Afhængig af den valgte regnskabspraksis vil der ofte være væsentlige justeringer i værdien af andelsboligforeningens ejendom og prioritetsgælden.

"Andre reserver" i årsregnskabet balance omfatter reserve til vedligeholdelse af andelsboligforeningens ejendom, reserve til imødegåelse af værdiforringelse af ejendommen. I henhold til vedtægterne indgår disse reserver ikke i beregningen af andelsværdi.

Ejendommen er i årsregnskabet balance værdiansat til kostpris. I andelskroneberegningen er ejendommens værdi korrigeret til en fastholdt valuarvurdering.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

Note	2025	Budget 2026 (ej omfattet af reviewet)	2024
Indtægter, andelshavere	598.568	610.539	591.912
Carporte lejeindtægter	7.200	7.200	7.200
Øvrige indtægter	5.000	0	10.000
Indtægter i alt	610.768	617.739	609.112
Ejendomsskat og forsikringer	-95.736	-97.700	-92.455
Renholdelse og udenomsarealer	-38.222	-38.000	-26.790
Vedligeholdelse, løbende	-71.987	-42.000	-84.355
Fjernvarme, tilslutningsbidrag	0	-247.500	0
1 Administrationsomkostninger	-61.725	-73.431	-60.243
Renovation og vand	-22.710	-23.164	-21.286
2 Fælleshus	-10.571	-10.790	-15.865
Omkostninger i alt	-300.951	-532.585	-300.994
Resultat før finansielle poster	309.817	85.154	308.118
Finansielle indtægter	0	0	1.199
Finansielle omkostninger	-134.568	-134.568	-136.826
Årets resultat	175.249	-49.414	172.491
Forslag til resultatdisponering:			
Overført restandel af årets resultat til egenkapital	49.371	0	48.184
Disponeret i alt	49.371	0	48.184
Årets resultat	175.249	-49.414	172.491
Betalte prioritetsafdrag	-125.878	-125.878	-124.307
Likviditetsresultat i alt	49.371	-175.292	48.184

Balance 31. december

Aktiver			
Note		2025	2024
Anlægsaktiver			
3	Ejendom	8.551.467	8.551.467
	Materielle anlægsaktiver i alt	8.551.467	8.551.467
Anlægsaktiver i alt		8.551.467	8.551.467
Omsætningsaktiver			
	Restancer, andelshavere	0	15.705
4	Periodeafgrænsningsposter	1.665	1.665
	Tilgodehavender i alt	1.665	17.370
	Likvide beholdninger	394.550	301.029
Omsætningsaktiver i alt		396.215	318.399
Aktiver i alt		8.947.682	8.869.866

Balance 31. december

Passiver			
<u>Note</u>		<u>2025</u>	<u>2024</u>
Egenkapital			
	Andelsindskud	1.700.690	1.700.690
	Overført resultat m.v.	-802.493	-977.742
	Egenkapital før andre reserver	898.197	722.948
	Egenkapital i alt	898.197	722.948
Gældsforpligtelser			
5	Gæld til realkreditinstitutter	7.882.072	8.009.541
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	7.882.072	8.009.541
	Kortfristet del af langfristet gæld	127.468	125.877
6	Anden gæld	39.945	11.500
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	167.413	137.377
	Gældsforpligtelser i alt	8.049.485	8.146.918
	Passiver i alt	8.947.682	8.869.866
7	Eventualforpligtelser, sikkerhedsstillelser m.v.		
8	Nøgleoplysninger		
9	Beregning af andelsværdi		

Egenkapitalopgørelse 31. december

	2025	2024
Andelsindskud		
Andelsindskud	1.700.690	1.700.690
	1.700.690	1.700.690
Overført resultat m.v.		
Overført overskud eller underskud	-1.626.324	-1.674.509
Afdrag på gæld, primo	648.582	524.276
Årets afdrag på gæld	125.878	124.307
Restandel af årets resultat	49.371	48.184
	-802.493	-977.742
Egenkapital i alt	898.197	722.948

Noter

	2025	2024
1. Administrationsomkostninger		
Revisor	15.947	15.328
Administrator	17.695	0
Kontor, møder mm.	2.327	3.649
Kontingenter	2.520	2.420
Bestyrelsesmøder og andre møder	7.534	4.157
Anden rådgivning	6.562	25.991
Hjemmeside	3.540	7.098
Bestyrelshonorar	5.600	1.600
	61.725	60.243
2. Fælleshus		
El, vand og varme	14.251	17.630
Leje værelser, vaskepenge og vinduespudser	-3.680	-1.765
	10.571	15.865
	31/12 2025	31/12 2024
3. Ejendom		
Anskaffelsessum 1. januar	8.551.467	8.551.467
Anskaffelsessum 31. december 2025	8.551.467	8.551.467
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2025	8.551.467	8.551.467
Ejendomsvurdering 1. oktober 2025	10.100.000	10.100.000
Valuarvurdering pr. 31. december 2025 i henhold til vurderingsrapport af 18. juni 2020	12.000.000	12.000.000

Noter

				31/12 2025	31/12 2024
4. Periodeafgrænsningsposter					
ABF-kontingent				1.665	1.665
				1.665	1.665
5. Gæld til realkreditinstitutter	Renter og bidrag	Afdrag i året	Kurs-værdi		
Nykredit, obligationslån, 1%	70.106	0	3.660.600	4.523.000	4.523.000
Nykredit, kontantlån, 1,26%	64.461	125.878	2.854.513	3.486.540	3.612.418
Pantebrevsrestgæld				8.009.540	8.135.418
Prioritetsgæld i alt	134.567	125.878	6.515.113	8.009.540	8.135.418
Betalte renter	134.567				
Specifikation af prioritetsgæld i balancen					
Kort del af gæld (under 1 år)				127.468	125.877
Lang del af gæld (mere end 1 år)				7.882.072	8.009.541
				8.009.540	8.135.418
6. Anden gæld					
Revisor				11.500	11.500
Omkostninger				28.445	0
				39.945	11.500

Noter

7. Eventualforpligtelser, sikkerhedsstillelser m.v.

Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 8.010 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi 31. december 2025 udgør 8.551 t.kr.

Eventualforpligtelser

Pantsatte andelsbeviser:

Der er pantsatte andelsbeviser i andelsboligforeningen.

Øvrige forhold:

På baggrund af oplysninger fra Statens administration pr. 26. februar 2014, er det oplyst, at andelsboligforeningen i tilfælde af opløsning skal tilbagebetale kr. 2.695.093 til det offentlige.

Noter

8. Nøgleoplysninger

Nøgletallene viser centrale dele af foreningens økonomi og er primært udregnet på baggrund af arealer. I Andelsboligforeningen Skærbækken anvendes andelsindskuddene som fordelingsnøgle, og de arealbaserede nøgletal for andelsværdi og boligafgift svarer derfor ikke til de, der konkret gælder for den enkelte andelshaver.

Lovkrævede nøgleoplysninger

I bilag 1 til bekendtgørelse nr. 336 af 20. marts 2025 er opregnet en række nøgleoplysninger om foreningens økonomi, der skal optages som noter til årsregnskabet. Disse nøgleoplysninger følger her:

Felt nr.	Boligtype	31/12 2023	31/12 2024	31/12 2025	
		BBR Areal m ²	BBR Areal m ²	Antal	BBR Areal m ²
B1	Andelsboliger	888	888	10	888
B2	Erhvervsandele	0	0	0	0
B3	Boliglejemål	0	0	0	0
B4	Erhvervslejemål	0	0	0	0
B5	Øvrige lejemål (kældre, garager m.v.)	0	0	0	0
B6	I alt	888	888	10	888

Felt nr.	Sæt kryds	Boligernes areal (BBR)	Boligernes areal (anden kilde)	Det oprindelige indskud	Andet
C1	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af andelsværdien?	☐	☐	☒	☐
C2	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af boligafgiften?	☐	☐	☒	☐

Felt nr.		År	
D1	Foreningens stiftelsesår	1990	
D2	Ejendommens opførelsesår	1993	

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

Felt nr.	Sæt kryds	Anskaffel- sesprisen	Valuar- vurdering	Offentlig vurdering	Indekseret offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien	☐	☒	☐	☐
F1b	Tidspunkt for værdiansættelse	18. juni 2020			

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

Noter

8. Nøgleoplysninger (fortsat)

Felt nr.	Forklaring på udregning:	Anvendt værdi 31/12 2025 kr.	Ejendomsværdi (F2)
			m ² ultimo året i alt (B6) kr. pr. m ²
F2	Ejendommens værdi baseret på det anvendte værdiansættelsesprincip	12.000.000	13.514
F2b	- Heraf forbedringer, jf. andelsboliglovens § 5, stk. 4	266.900	301

Felt nr.	Forklaring på udregning:	Anvendt værdi 31/12 2025 kr.	Andre reserver (F3)
			m ² ultimo året i alt (B6) kr. pr. m ²
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	0	0

Felt nr.	Forklaring på udregning:	(F3 * 100) / F2 %
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	0,0

Felt nr.	Sæt kryds	Ja	Nej
G1	Har foreningen modtaget offentligt tilskud, som skal tilbagebetales ved foreningens opløsning?	☒	☐
G2	Er foreningens ejendom pålagt tilskudsbestemmelser, jf. lov om frigørelse for visse tilskudsbestemmelser m.v. (lovbekendtgørelse nr. 978 af 19. oktober 2009)?	☐	☒
G3	Er der tinglyst en tilbagekøbsklausul (hjemfaldspligt) på foreningens ejendom?	☐	☒

Forklaring på udregning:

Ultimo månedens indtægt (uden fradrag for tomgang, tab m.v.) * 12
m² pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)

Felt nr.				kr. pr. m ²
H1	Boligafgift	49.876	* 12 /	888 674
H2	Erhvervslejeindtægter	0	* 12 /	888 0
H3	Boliglejeindtægter	0	* 12 /	888 0

Forklaring på udregning:

Årets resultat
m² pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)

Felt nr.		År 2023 kr. pr. m ²	År 2024 kr. pr. m ²	År 2025 kr. pr. m ²
J	Årets resultat (før afdrag), gns. kr. pr. andels m ² de sidste 3 år	239	194	197

Noter

8. Nøgleoplysninger (fortsat)

Forklaring på udregning af K1:		Andelsværdi pr. balancedagen		
		m ² pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)		
Forklaring på udregning af K2:		(Gældsforpl. - omsætningsaktiver) pr. balancedagen		
		m ² pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)		
Feltnr.		kr. pr. m ²		
K1	Andelsværdi	6.878		
K2	+ (Gæld - omsætningsaktiver)	8.619		
K3	Teknisk andelsværdi	15.497		
Forklaring på udregning:		Vedligeholdelse pr. år		
		m ² ultimo året i alt (B6)		
Feltnr.		År 2023 kr. pr. m ²	År 2024 kr. pr. m ²	År 2025 kr. pr. m ²
M1	Vedligeholdelse, løbende	38	95	81
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	0	0	0
M3	Vedligeholdelse i alt	38	95	81
Forklaring på udregning:		Årets afdrag		
		m ² pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)		
Feltnr.		År 2023 kr. pr. m ²	År 2024 kr. pr. m ²	År 2025 kr. pr. m ²
R	Årets afdrag pr. andels m ² de sidste 3 år	138	140	142

Noter

9. Beregning af andelsværdi

Bestyrelsen foreslår følgende værdiansættelse i henhold til andelsboliglovens § 5, stk. 2, litra b, (handelsværdi):

Andelsboligforeningens egenkapital før generalforsamlingsbestemte reserver	898.197
Ejendommens handelspris i henhold til valuarvurdering fastholdt pr. 18. juni 2020	12.000.000
Ejendommens kostpris 18. juni 2020	-8.551.467
	<u>4.346.730</u>
Korrektioner i henhold til andelsboligloven:	
Prioritetsgæld, regnskabsmæssig værdi	8.009.540
Prioritetsgæld, kursværdi	-6.515.113
	<u>5.841.157</u>
Forbedring af vinduer i 2022, jf. ingeniør	266.900
	<u>6.108.057</u>

Ejendommen er indregnet til kostpris pr. 31. december 2025.

Fordelingstal er indskudt andelskrone. 1.700.690

Værdi pr. fordelingstal **3,5915**

Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning (vedtaget på generalforsamlingen den 28. marts 2025) **3,48**

Fordelingen af andelsværdien på typer af andele:

Type	Antal andele	Indskud pr. andelstype (kr.)	Indskud i alt (kr.)	Andelsværdi pr. andelstype (kr.)	Andelsværdi inkl. indskud (kr.)
77 kvm	4	149.120	596.480	535.567	2.142.268
92 kvm	4	176.200	704.800	632.825	2.531.301
105 kvm	2	199.705	399.410	717.244	1.434.488
	10	525.025	1.700.690	1.885.636	6.108.057

Bestyrelsen gør opmærksom på, at ovennævnte valuarvurdering er indhentet før 1. juli 2020 og således omfattet af § 5, stk. 3 i lov om andelsboligforeninger (fastfrysning af valuarvurdering). Jævnfør denne bestemmelse kan ejendommens værdi på baggrund af en gyldig vurdering foretaget inden den 1. juli 2020 fastholdes i en ubegrænset periode, med mindre foreningen den 1. juli 2020 eller senere vælger at anvende en ny vurdering som grundlag for fastsættelsen af andelsværdier.