

# Andelsboligforeningen Byvænget Stavtrup

Byvænget 6E, 8260 Viby J  
CVR-nr. 29 45 16 21

## Årsrapport for 2025

Årsrapporten er godkendt på den  
ordinære generalforsamling, d. 12.03.26

Dorthe Juhl  
Dirigent

---

Andelsboligforeningsoplysninger m.v.	3
Bestyrelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	5 - 7
Resultatopgørelse	8 - 9
Balance	10 - 11
Egenkapitalopgørelse	12
Noter	13 - 26

---

---

## Andelsboligforeningen

---

Andelsboligforeningen Byvænget Stavtrup  
Byvænget 6E  
8260 Viby J  
Hjemsted: Aarhus  
CVR-nr.: 29 45 16 21  
Regnskabsår: 01.01 - 31.12

---

## Bestyrelse

---

Anette Østergaard, formand  
Jette Hassager, næstformand  
Dorthe Juhl, kasserer

---

## Revision

---

Beierholm  
Godkendt Revisionspartnerselskab

---

## Pengeinstitut

---

Nykredit Bank

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.25 - 31.12.25 for Andelsboligforeningen Byvænget Stavtrup.

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

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.25 og resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.25 - 31.12.25.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Viby J, den 12. marts 2026

**Bestyrelse**

Anette Østergaard  
Formand

Jette Hassager

Dorthe Juhl

## Til medlemmerne i Andelsboligforeningen Byvænget Stavtrup

### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Byvænget Stavtrup for regnskabsåret 01.01.25 - 31.12.25, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven, andelsboligloven samt andelsboligforeningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.25 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.25 - 31.12.25 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligloven samt andelsboligforeningens vedtægter.

### Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af andelsboligforeningen i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

### Fremhævelse af forhold vedrørende revisionen

Andelsboligforeningen har medtaget budgettal som sammenligningstal i resultatopgørelse og tilhørende noter. Disse budgettal har, som det også fremgår af resultatopgørelse og tilhørende noter, ikke været underlagt revision, hvorfor vi ikke udtrykker nogen sikkerhed herom.

### Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligloven samt andelsboligforeningens vedtægter. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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

### Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

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

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

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af andelsboligforeningens interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om andelsboligforeningens evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærk-

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

som på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at andelsboligforeningen ikke længere kan fortsætte driften.

- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Aarhus, den 12. marts 2026

### Beierholm

Godkendt Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 32 89 54 68

Lars Østergaard  
Statsaut. revisor  
MNE-nr. mne26806

Note	2025	Ikke revideret budget 2025	2024
	DKK	DKK	DKK
Boligafgifter, beboelse	1.056.000	1.056.000	1.056.000
Gebyr ved salg af andele	3.000	0	0
<b>Indtægter i alt</b>	<b>1.059.000</b>	<b>1.056.000</b>	<b>1.056.000</b>
1 Vedligeholdelse, løbende	-167.865	-200.000	-87.428
2 Ejendomsskat og forsikringer	-149.919	-151.450	-136.505
3 Forbrugsafgifter	-65.872	-75.800	-46.252
4 Renholdelse	-40.185	-50.000	-39.685
5 Administrationsomkostninger	-51.313	-59.350	-49.024
6 Øvrige foreningsomkostninger	-9.000	-12.050	-20.570
<b>Omkostninger i alt</b>	<b>-484.154</b>	<b>-548.650</b>	<b>-379.464</b>
<b>Resultat før af- og nedskrivninger</b>	<b>574.846</b>	<b>507.350</b>	<b>676.536</b>
<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>574.846</b>	<b>507.350</b>	<b>676.536</b>
Finansielle indtægter	12.303	6.000	25.077
7 Finansielle omkostninger	-234.560	-235.000	-234.560
<b>Finansielle poster i alt</b>	<b>-222.257</b>	<b>-229.000</b>	<b>-209.483</b>
<b>Årets resultat</b>	<b>352.589</b>	<b>278.350</b>	<b>467.053</b>

	2025	Ikke revideret budget 2025	2024
	DKK	DKK	DKK

**Forslag til resultatdisponering**

Overført til "Andre reserver":

Overført til "Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen	70.000	70.000	70.000
Anvendt fra vedligeholdelseskontoen	0	0	-51.288

Overført til "Andre reserver" i alt	70.000	70.000	18.712
-------------------------------------	--------	--------	--------

Overført til "Overført resultat":

Overført restandel af årets resultat	282.589	208.350	448.341
--------------------------------------	---------	---------	---------

Overført til "Overført resultat" i alt	282.589	208.350	448.341
--	---------	---------	---------

<b>I alt</b>	<b>352.589</b>	<b>278.350</b>	<b>467.053</b>
--------------	----------------	----------------	----------------

<b>AKTIVER</b>		31.12.25	31.12.24
		DKK	DKK
Note			
8	Ejendom	18.000.000	18.000.000
	<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>18.000.000</b>	<b>18.000.000</b>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>18.000.000</b>	<b>18.000.000</b>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<b>2.308.081</b>	<b>1.948.547</b>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>2.308.081</b>	<b>1.948.547</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>20.308.081</b>	<b>19.948.547</b>

	31.12.25 DKK	31.12.24 DKK
<b>PASSIVER</b>		
Note		
Indskudskapital	3.600.000	3.600.000
Overført resultat	1.923.902	1.641.313
<b>Egenkapital før andre reserver</b>	<b>5.523.902</b>	<b>5.241.313</b>
Reserveret til vedligeholdelse af foreningens ejendom	703.369	633.368
<b>Andre reserver i alt</b>	<b>703.369</b>	<b>633.368</b>
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>6.227.271</b>	<b>5.874.681</b>
9 Gæld til realkreditinstitutter	14.066.310	14.059.366
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>14.066.310</b>	<b>14.059.366</b>
10 Leverandører af varer og tjenesteydelser	9.000	9.000
Anden gæld	5.500	5.500
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>14.500</b>	<b>14.500</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>14.080.810</b>	<b>14.073.866</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>20.308.081</b>	<b>19.948.547</b>
11 Eventualforpligtelser		
12 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
13 Beregning af andelsværdi		
14 Fordeling af andelsværdi m.v.		
15 Lovkrævede nøgleoplysninger om foreningens økonomi og supplerende nøgletal		

## Egenkapitalopgørelse

Beløb i DKK	Indskuds- kapital	Overført resultat	Andelskrone (egenkapital uden reserver) i alt	Reserveret til vedlige- holdelse af foreningens ejendom	Egenkapital i alt
Egenkapitalopgørelse for 01.01.24 - 31.12.24					
Saldo pr. 01.01.24	3.600.000	1.192.973	4.792.973	614.656	5.407.629
Hensat til vedligehold	0	0	0	70.000	70.000
Anvendt vedligehold	0	0	0	-51.288	-51.288
Årets resultat	0	448.340	448.340	0	448.340
Saldo pr. 31.12.24	3.600.000	1.641.313	5.241.313	633.368	5.874.681
Egenkapitalopgørelse for 01.01.25 - 31.12.25					
Saldo pr. 01.01.25	3.600.000	1.641.313	5.241.313	633.368	5.874.681
Hensat til vedligehold	0	0	0	70.000	70.000
Årets resultat	0	282.589	282.589	0	282.589
Saldo pr. 31.12.25	3.600.000	1.923.902	5.523.902	703.368	6.227.270

	2025	Ikke revideret budget 2025	2024
	DKK	DKK	DKK

### 1. Vedligeholdelse, løbende

Maler	0	0	4.024
Aarhus Murerservice	0	0	34.438
Nørgård Tømrerfirma	12.446	15.000	19.113
VVS Team	6.917	10.000	0
Opsætning af lamper	4.502	6.000	11.365
Kloak	0	0	1.638
Anlægsgartner	0	0	16.850
Andre vedligeholdelsesomkostninger	0	25.000	0
Horsholt Blik	144.000	144.000	0
I alt	167.865	200.000	87.428

### 2. Ejendomsskat og forsikringer

Ejendomsskatter	108.386	109.450	103.135
Forsikringer	41.533	42.000	33.370
I alt	149.919	151.450	136.505

### 3. Forbrugsafgifter

El	3.207	4.800	3.016
Vand	757	1.000	757
Renovation m.v.	61.908	70.000	42.479
I alt	65.872	75.800	46.252

	2025 DKK	Ikke revideret budget 2025 DKK	2024 DKK
--	-------------	--	-------------

#### 4. Renholdelse

Renholdelse	40.185	50.000	39.685
I alt	40.185	50.000	39.685

#### 5. Administrationsomkostninger

Hjemmeside	2.880	6.000	5.760
Generalforsamling og bestyrelsesmøder m.v.	6.083	5.000	4.812
Småanskaffelser og vedligeholdelse	9.231	10.000	5.402
Revision og regnskabsmæssig assistance	24.125	25.000	25.000
Bankgebyr og andre gebyrer	2.558	3.350	2.141
Kontingenter	4.852	5.000	4.692
Diverse	1.584	5.000	1.217
I alt	51.313	59.350	49.024

#### 6. Øvrige foreningsomkostninger

Valuarvurdering	0	0	14.570
Bestyrelsesgodtgørelse	9.000	12.050	6.000
I alt	9.000	12.050	20.570

#### 7. Finansielle omkostninger

Rente Nykredit nom. 14.266	227.616	228.000	227.616
Amortiserede omkostninger vedr. lånoptagelse	6.944	7.000	6.944
I alt	234.560	235.000	234.560

	31.12.25 DKK	31.12.24 DKK
--	-----------------	-----------------

### 8. Ejendom

Kostpris pr. 01.01	18.000.000	18.000.000
Kostpris pr. 31.12.25	18.000.000	18.000.000
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.25	18.000.000	18.000.000

### 9. Gæld til kreditinstitutter

Beløb i DKK	Rest-løbetid	Rente % p.a.	Renter og bidrag 2025	Betalte afdrag i året	Amortiseret kurstab	Kursværdi 31.12.25	Regnskabsmæssig værdi 31.12.25
Nykredit nom. 14.226.000	24	1%	227.616	0	0	11.513.529	14.226.000
Amortiseret kurstab på tidligere NK Lån HS 14.226	24	0,000%	0	0	6.943	0	-159.690
Gæld til realkreditinstitutter i alt			227.616	0	6.943	11.513.529	14.066.310
Amortiseret kurstab, årets omkostning					6.943		

Beløb i DKK	Regnskabsmæssig værdi 31.12.25	Kortfristet gæld	Langfristet gæld	Restgæld efter 5 år
-------------	--------------------------------	------------------	------------------	---------------------

Fordeling mellem langfristet og kortfristet gæld:

Gæld til realkreditinstitutter	14.066.310	0	14.066.310	13.428.639
I alt	14.066.310	0	14.066.310	13.428.639

	31.12.25 DKK	31.12.24 DKK
<b>10. Leverandører af varer og tjenesteydelser</b>		
Afsat revisor	9.000	9.000
I alt	9.000	9.000

### 11. Eventualforpligtelser

#### *Prioritetsgæld*

Foreningen har optaget realkreditlån, hvor den samlede nominelle restgæld udgør t.DKK 14.226. Kursværdien af den samlede prioritetsgæld udgør t.DKK 11.513. Forskellen på t.DKK 2.713 anses som et eventualaktiv.

#### *Bestyrelsesansvarsforsikring*

Foreningen har tegnet bestyrelsesansvarsforsikring i henhold til vedtægternes § 32 stk. 5. Forsikringssummens størrelse udgør t.DKK 2.000.

Foreningens medlemmer hæfter for foreningens forpligtigelser med deres indskud.

Foreningen har ingen andre eventualforpligtigelser pr. 31.12.25.

### 12. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Der er tinglyst et realkreditpantebrev, der giver pant i foreningens ejendom. Realkreditpantebrevet ligger til sikkerhed for realkreditforeningen for prioritetsgæld med oprindelig hovedstol t.DKK 14.226.

Foreningen har ikke stillet garanti for andelshavernes køb af andele.

**13. Beregning af andelsværdi**

Bestyrelsen foreslår følgende værdiansættelse i henhold til andelsboligloven § 5, stk. 2, litra b, (den kontante handelsværdi som udlejningsejendom jf. valuarvurdering):

	31.12.25 DKK	31.12.24 DKK
Foreningens egenkapital før andre reserver	5.523.902	5.241.313
Ejendommen, regnskabsmæssig værdi	-18.000.000	-18.000.000
Ejendommen, kontante handelsværdi som udlejningsejendom jf. valuarvurdering	32.500.000	32.500.000
Gæld til kreditinstitutter inkl. renteswaps, regnskabsmæssig værdi	14.226.000	14.226.000
Gæld til kreditinstitutter inkl. renteswaps, kursværdi	-11.513.529	-11.304.406
Korrektioner i henhold til andelsboligloven i alt	17.212.471	17.421.594
Samlet andelsværdi	22.736.373	22.662.907
Den samlede indskudskapital udgør i alt	3.600.000	3.600.000
Værdi pr. indskudt andelskrone	6,316	6,30
Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning (vedtaget på generalforsamlingen d. 13.03.2025)	6,30	

**14. Fordeling af andelsværdi m.v.**

Fordeling af andelsværdien på typer af andele:

Type	Beskrivelse	Antal andele	Indskud pr. andelstype DKK	Indskud i alt DKK	Andelsværdi pr. andelstype	Andelsværdi i alt
A	Andelsbolig, 85 kvm	4	225.000	900.000	1.421.024	5.684.097
B	Andelsbolig, 84 kvm	12	225.000	2.700.000	1.421.023	17.052.276
	I alt	16	450.000	3.600.000	2.842.047	22.736.373

## 15. Lovkrævede nøgleoplysninger om foreningens økonomi og supplerende nøgletal

### Lovkrævede nøgleoplysninger om foreningens økonomi

Nøgleoplysninger om foreningens økonomi, jf. bekendtgørelse om oplysningspligt ved salg af andelsboliger, § 3 (bilag 1):

	Antal	BBR-areal, kvm	
		31.12.25	31.12.24
B1 Andelsboliger	16	1.348	1.348
B2 Erhvervsandele	0	0	0
B3 Boliglejemaal	0	0	0
B4 Erhvervslejemaal	0	0	0
B5 Øvrige lejemaal (kældre, garager m.v.)	0	0	0
B6 I alt	16	1.348	1.348

C1 Benyttet fordelingstal ved opgørelse af andelsværdien:  
Det oprindelige indskud

C2 Benyttet fordelingstal ved opgørelse af boligafgiften:  
Boligernes areal (BBR)

C3 Hvis andet, beskrives fordelingsnøglen her:  
IR

D1 Foreningens stiftelsesår:  
2003

D2 Ejendommens opførelsesår:  
2003

Ja Nej

E1 Hæfter andelshaverne for mere end deres indskud? X

E2 Hvis ja, beskriv hvilken hæftelse der er i foreningen:  
F.eks.: Foreningens medlemmer hæfter for foreningens forpligtelser med deres indskud. Herunder hæfter andelshaverne personligt og prorata for træk på kassekredit i pengeinstitut.

**15. Lovkrævede nøgleoplysninger om foreningens økonomi og supplerende nøgletal** - fortsat -

F1	Anvendt vurderingsprincip for foreningens ejendom til beregning af andelsværdien: Valuarvurdering.				
F1b	Tidspunkt for værdiansættelse			07-01-2024	
				Ja	Nej
F1a	Er vurderingen fastholdt fra før 1. juli 2020?				X
				DKK pr. kvm	
		31.12.25	31.12.24	31.12.25	31.12.24
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip, jf. note 13	32.500.000	32.500.000	24.110	24.110
F2b	- Heraf forbedringer, jf. andelsboliglovens § 5, stk. 4	0	0	0	0
F2c	Hvis det ikke er muligt at oplyse værdien af eventuelle forbedringer, anføres årsagen her:				
				DKK pr. kvm	
		31.12.25	31.12.24	31.12.25	31.12.24
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	703.368	633.368	522	470
				31.12.25	31.12.24
F4	Generalforsamlingsbestemte reserver i procent af ejendomsværdi			2	2

**15. Lovkrævede nøgleoplysninger om foreningens økonomi og supplerende nøgletal** - fortsat -

	Ja	Nej
G1 Har foreningen modtaget offentlige 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

	Gns. indtægt (uden fradrag for tomgang, tab m.v.)		DKK pr. andelskvm pr. år	
	2025	2024	2025	2024
Indtægtsart:				
H1 Boligafgift	1.056.000	1.056.000	783	783
H2 Erhvervslejeindtægter	0	0	0	0
H3 Boliglejeindtægter	0	0	0	0

	DKK pr. andelskvm	
Beløb i DKK	31.12.25	31.12.24
Værdier på balancedagen/andelsboligernes areal på balancedagen (B1 + B2):		
K1 Andelsværdi	16.867	16.812
K2 Gældsforpligtelser – omsætningsaktiver	8.733	8.995
K3 Teknisk andelsværdi (K1 + K2)	25.600	25.807

**15. Lovkrævede nøgleoplysninger om foreningens økonomi og supplerende nøgletal** - fortsat -

Beløb i DKK	DKK pr. andelskvm		
	2025	2024	2023
Værdier for regnskabsåret/andelsboligernes areal på balancedagen (B1+B2):			
J    Årets resultat	262	346	273
R    Årets afdrag	0	0	98

Beløb i DKK	DKK pr. kvm		
	2025	2024	2023
Vedligeholdelse/ejendommens samlede areal på balancedagen (B6):			
M1   Vedligeholdelse, løbende	125	65	144
M2   Vedligeholdelse, genopretning og renovering	0	0	0
M3   Vedligeholdelse i alt	125	65	144

*Supplerende nøgletal*

Ud over de lovkrævede nøgleoplysninger er der beregnet følgende nøgletal:

	DKK pr. andelskvm	DKK pr. kvm total
Beregnete nøgletal for foreningen:		
Ejendom:		
Valuarvurdering	24.110	24.110
Foreslået andelsværdi	16.867	16.867
Reserver uden for andelsværdi	522	522
		DKK pr. kvm

Nøgletal, resultatopgørelse:

Boligafgift, beboelse i gennemsnit pr. andelsbolig-kvadratmeter		783
Boligafgift i procent af samlede ejendomsindtægter	100%	100%

## 16. Anvendt regnskabspraksis

### GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med bestemmelserne i årsregnskabsloven for regnskabsklasse A, andelsboligloven samt foreningens vedtægter.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående år.

### RESULTATOPGØRELSEN

#### Opstillingsform

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

De i resultatopgørelsen anførte, ureviderede 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 tilstrækkelige til at dække omkostningerne forbundet med de realiserede aktiviteter.

#### Boligafgifter, lejeindtægter m.v.

Boligafgifter og øvrige indtægter, der vedrører regnskabsperioden, er indtægtsført i resultatopgørelsen.

#### Omkostninger

Omkostninger, der vedrører regnskabsperioden, indgår i resultatopgørelsen.

#### Finansielle poster

Under finansielle poster indregnes renteindtægter og rentekomkostninger, herunder renter vedrørende renteswapaftaler og renter vedrørende ombygningslån, samt gevinster og tab på værdipapirer og kapitalandele.

Amortisering af kurstab og låneomkostninger vedrørende optagelse af lån indregnes løbende som finansiell omkostning.

**16. Anvendt regnskabspraksis** - fortsat -**Resultatdisponering**

Under resultatdisponering indgår bestyrelsens forslag til disponering af regnskabsperiodens resultat, herunder eventuelle forslag om overførsel til "Andre reserver", f.eks. reservation af beløb til dækning af fremtidige vedligeholdelsesomkostninger på foreningens ejendom. Forslag om overførsel af beløb til "Overført resultat m.v." er alene specificeret af hensyn til at kunne vurdere, hvorvidt den opkrævede boligafgift er tilstrækkelig til at dække betalte prioritetsafdrag med fradrag af ikke likvide omkostninger (regnskabsmæssige afskrivninger, amortisering af kurstab, indeksregulering vedrørende indeksslån m.v.).

**BALANCEN****Ejendom**

Ejendommen måles i balancen til kostpris med fradrag af eventuelle nedskrivninger. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil ejendommen er klar til brug, samt efterfølgende forbedringer. Der afskrives ikke på ejendommen.

Hvis der er indikationer på, at ejendommen er faldet i værdi, udarbejdes en nedskrivningstest. Ejendommen nedskrives til genindvindingsværdi, som er den højeste værdi af forventet nettosalgspris og en beregnet kapitalværdi.

**Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til nominel værdi med fradrag for skønnede tabrisici efter en individuel vurdering.

**Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti samt kontante beholdninger.

**Egenkapital**

Egenkapital i alt udgøres af egenkapital (andelskroneværdi) med tillæg af andre reserver.

**Gældsforpligtelser**

Gældsforpligtelser måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet.

**16. Anvendt regnskabspraksis** - fortsat -

Prioritetsgæld måles til nominel værdi (restgæld).

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

Prioritetsgælden er således værdiansat til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld, der opgøres som det oprindeligt modtagne provenu ved lånoptagelsen reduceret med betalte afdrag og korrigeret for en over afdragstiden foretagen afskrivning af lånets kurstab og låneomkostninger på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser måles til nominel værdi (restgæld).

# PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

## Lars Østergaard

Beierholm Godkendt Revisionspartnerselskab CVR: 32895468

Revisor

På vegne af: Beierholm

Serienummer: 29cad0e8-c880-43a8-9724-3030a422eafd

IP: 212.98.xxx.xxx

2026-03-16 12:04:37 UTC



## Jette Hassager

Bestyrelse

Serienummer: f85cf317-0d61-4a72-9e0a-4fe145372cf8

IP: 80.208.xxx.xxx

2026-03-16 12:22:34 UTC



## Dorthe Juhl

Bestyrelse

Serienummer: 75b27d5c-ddc9-4659-b80d-ccff66e7fdf7

IP: 212.130.xxx.xxx

2026-03-16 13:09:56 UTC



## Dorthe Juhl

Dirigent

Serienummer: 75b27d5c-ddc9-4659-b80d-ccff66e7fdf7

IP: 212.130.xxx.xxx

2026-03-16 13:09:56 UTC



## Anette Østergaard

Bestyrelse

Serienummer: 1aa5cb60-9297-4613-961b-1cf43fc78c8b

IP: 80.62.xxx.xxx

2026-03-16 19:57:42 UTC



Penneo dokumentnøgle: QODFF-GYBS6-PQAO3-8B7BS-E1WHF-7JIM6

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. De underskrevne data er valideret vha. den matematiske hashværdi af det originale dokument. Alle kryptografiske beviser er indlejret i denne PDF for validering i fremtiden.

Dette dokument er forseglet med et kvalificeret elektronisk segl. For mere information om Penneos kvalificerede tillidstjenester, se <https://eutl.penneo.com>.

### Sådan kan du verificere, at dokumentet er originalt

Når du åbner dokumentet i Adobe Reader, kan du se, at det er certificeret af **Penneo A/S**. Dette beviser, at indholdet af dokumentet er uændret siden underskriftstidspunktet. Bevis for de individuelle underskrivers digitale underskrifter er vedhæftet dokumentet.

Du kan verificere de kryptografiske beviser vha. Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringstjenester for digitale underskrifter.