

Bestyrelsespåtegning

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

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.

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.

Vejle, den 10. marts 2026

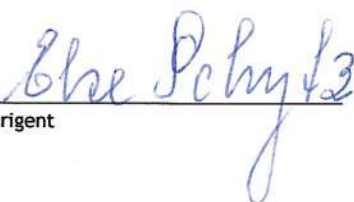
Bestyrelsen


Ole Lauridsen
Formand


Villy Schytz
Kasserer


Bodil Olesen
Sekretær

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på andelsboligforeningens ordinære generalforsamling den 13. april 2026.


Dirigent

Andelsboligforeningen Sønderbyparken

Enghaven 2-28, 7100 Vejle

Årsrapport for

1. januar - 31. december 2025

CVR-nr. 29 09 58 17

This document has esignatur Agreement-ID: 70b970Z670427971396480

Indholdsfortegnelse

	Side
Oplysninger og påtegninger	
Foreningsoplysninger	1
Bestyrelsespåtegning	2
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	3
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2025	
Anvendt regnskabspraksis	4
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Egenkapitalopgørelse	11
Noter	12

Foreningsoplysninger

Andelsboligforeningen	Andelsboligforeningen Sønderbyparken Enghaven 2-28 7100 Vejle Hjemmeside: www.sønderbyparkengrejs.dk CVR-nr.: 29 09 58 17 Hjemsted: Vejle Kommune Regnskabsår: 1. januar - 31. december Andelskapital: 2.982.000 Andelshavere: 14
Ejendommen	Matrikelnr: 0009at
Bestyrelse	Ole Lauridsen, Formand Villy Schytz, Kasserer Bodil Olesen, Sekretær
Revisor	Martinsen Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Nørregade 40 8740 Brædstrup

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til medlemmerne i Andelsboligforeningen Sønderbyparken

Vi har opstillet årsregnskabet for Andelsboligforeningen Sønderbyparken for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025 på grundlag af foreningens bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

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

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligloven og foreningens vedtægter. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers 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 Deres ansvar.

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

Brædstrup, den 10. marts 2026

Martinsen

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 28 52 01

Lene Minor Brødsgaard
statsautoriseret revisor
mne32857

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Sønderbyparken er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for 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 tilbagebetalingspligt vedrørende modtaget støtte.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

Resultatopgørelsen

Opstillingsform

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

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.

Indtægter fra ventelistegebyrer m.v. indtægtsføres i takt med administrators modtagelse af oplysninger om indbetalte indtægter. Disse indtægter er således ikke nødvendigvis periodiseret fuldt ud i regnskabsperioden.

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 omkostninger består af renteomkostninger og bidrag vedrørende prioritetsgæld, låneomkostninger og kurstab ved optagelse/indfrielse/omlægning af lån (prioritetsgæld), indeksregulering af restgælden vedrørende indekslån samt samt renter af bankgæld. Herudover indregnes betalinger på indgået rentesikringsaftale (renteswap).

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 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.

Likviditetsresultat

Opgørelsen af likviditetsresultatet viser årets resultat korrigeret for ikke-likvide transaktioner (fx afskrivninger, indeksregulering af indeksslån, driftsførte kurstab/amortisering af kurstab og låneomkostninger og med fradrag af årets betalte prioritetsafdrag. Opgørelsen illustrerer om den opkrævede boligafgift er tilstrækkelig til at dække andelsboligforeningens betalte prioritetsafdrag.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Andelsboligforeningens ejendom (grund og bygning) værdiansættes til kostpris på anskaffelsestidspunktet og værdiansættes til kostpris.

Kostpris er det beløb, der oprindeligt er betalt med tillæg af evt. betaling for tilbygninger og forbedringer af 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 en forventet nettosalgspris 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.

Andelsboligforeningens øvrige materielle anlægsaktiver (inventar og driftsmateriel) herunder installationer værdiansættes til kostpris på anskaffelsestidspunktet med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Aktiverne afskrives lineært over forventet brugstid efter følgende principper:

Inventar, driftsmateriel m.v.	4 år
Vand- og varmeinstallationer	15 år

Periodeafgrænsningsposter

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

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger består af kassebeholdning og indestående i bank.

Anvendt regnskabspraksis

Egenkapital

Under andelsboligforeningens egenkapital indregnes medlemmernes andelsindskud.

"Overført resultat mv." indeholder akkumuleret resultat, tillægsværdi ved nyudstedelse af andele, ændringer i dagsværdien af finansielle sikringsinstrumenter (renteswap) samt resterende overførsel af årets resultat.

Under "andre reserver" indregnes beløb reserveret til fremtidig vedligeholdelse samt reservation til imødegåelse af værdiforringelse af andelsboligforeningens ejendom, kursreguleringer m.v. i overensstemmelse med generalforsamlingsbeslutning.

Prioritetsgæld

Prioritetsgæld indregnes ved låneoptagelsen 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 amoriseret kostpris til en restgæld, der opgøres som det oprindeligt modtagne provenu ved låneoptagelsen reduceret med betalte afdrag og korrigeret for en over afdrags-tiden foretagen afskrivning af lånets kurstab og låneomkostninger på optagelsestidspunktet.

Finansielle instrumenter i form af indgåede aftaler om rentesikring (renteswap) værdiansættes til kostpris på aftaletidspunktet, svarende til kr. 0. Efterfølgende indregnes renteswappen til basisværdien på balancedagen. Årets regulering af basisværdien på renteswappen føres direkte på egenkapitalen. Basisværdien er opgjort af leverandøren af aftalen. Renteswappen indregnes i tilknytning til prioritetsgælden, da den anses for en integreret del af belåningen af andelsboligforeningens ejendom. Værdien af renteswappen indgår i beregningen af andelsværdien.

Renteswap

Den indgåede aftale om rentesikring (renteswap) værdiansættes til renteswapaftalens basisværdi på balancedagen. Årets regulering af basisværdien på renteswappen indregnes direkte på egenkapitalen.

Basisværdien er opgjort af pengeinstituttet, som er leverandøren af aftalen, og er et udtryk for nutidsværdien af de forventede fremtidige pengestrømme over renteswapaftalens løbetid uden værdiansættelsesjusteringer.

Renteswappen anses for en integreret del af belåningen af andelsboligforeningens ejendom, men vises særskilt i balancen.

Øvrige gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser værdiansættes til nominal værdi.

Anvendt regnskabspraksis

Øvrige noter

Nøgleoplysninger

Nøgleoplysningerne, der fremgår af note 15, er opgjort i henhold til bekendtgørelsen om oplysningspligt ved salg af andelsboliger m.v.

Andelsværdi

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 16. Andelsværdien opgøres i henhold til andelsboligloven, samt vedtægternes §14

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

Note	2025	Budget 2025 (ej revideret)	2024
1 Indtægter, andelshavere	1.007.052	1.007.036	966.095
2 Øvrige indtægter	0	0	1.800
Indtægter i alt	1.007.052	1.007.036	967.895
3 Ejendomsskat og forsikringer	-37.790	-41.450	-36.526
4 Forbrugsafgifter	-64.558	-64.500	-63.060
5 Renholdelse og udenomsarealer	-3.969	0	-8.328
6 Vedligeholdelse, løbende	-92.591	-40.000	-83.517
7 Administrationsomkostninger	-36.456	-26.000	-34.336
Afskrivninger	-20.697	-20.000	-20.697
Omkostninger i alt	-256.061	-191.950	-246.464
Resultat før finansielle poster	750.991	815.086	721.431
Finansielle indtægter	0	0	3.690
8 Finansielle omkostninger	-667.214	-675.000	-695.644
Finansielle poster netto	-667.214	-675.000	-691.954
Årets resultat	83.777	140.086	29.477
Forslag til resultatdisponering:			
Overført til reserve, vedligeholdelse af ejendom	50.000	140.000	0
Anvendt fra reserve, vedligeholdelse af ejendom	0	0	-57.000
Overført restandel af årets resultat til egenkapital	33.777	86	86.477
Disponeret i alt	83.777	140.086	29.477
Årets resultat	83.777	140.086	29.477
Afskrivninger driftsmidler, inventar m.v.	20.697	20.697	20.697
Likviditetsresultat i alt	104.474	160.783	50.174

Balance 31. december

Aktiver		2025	2024
<u>Note</u>		<u></u>	<u></u>
Anlægsaktiver			
9	Ejendom	15.574.359	15.574.359
9	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	59.988	80.685
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>15.634.347</u>	<u>15.655.044</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>15.634.347</u>	<u>15.655.044</u>
Omsætningsaktiver			
10	Periodeafgrænsningsposter	24.620	20.760
	Tilgodehavender i alt	<u>24.620</u>	<u>20.760</u>
	Likvide beholdninger	<u>990.402</u>	<u>878.360</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>1.015.022</u>	<u>899.120</u>
	Aktiver i alt	<u>16.649.369</u>	<u>16.554.164</u>

Balance 31. december

Passiver	2025	2024
<u>Note</u>	<u></u>	<u></u>
Egenkapital		
Andelsindskud	2.982.000	2.982.000
Overført resultat m.v.	-737.060	-1.825.712
Egenkapital før andre reserver	<u>2.244.940</u>	<u>1.156.288</u>
Reserve for vedligeholdelse af ejendom	440.000	390.000
Andre reserver	<u>440.000</u>	<u>390.000</u>
Egenkapital i alt	<u>2.684.940</u>	<u>1.546.288</u>
Gældsforpligtelser		
11 Gæld til realkreditinstitutter	13.940.002	14.994.876
Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>13.940.002</u>	<u>14.994.876</u>
12 Gæld til lejere	6.427	0
13 Anden gæld	18.000	13.000
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>24.427</u>	<u>13.000</u>
Gældsforpligtelser i alt	<u>13.964.429</u>	<u>15.007.876</u>
Passiver i alt	<u>16.649.369</u>	<u>16.554.164</u>
14 Eventualforpligtelser, sikkerhedsstillelser m.v.		
15 Nøgleoplysninger		
16 Beregning af andelsværdi		

Egenkapitalopgørelse 31. december

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Andelsindskud		
Andelsindskud	2.982.000	2.982.000
	<u>2.982.000</u>	<u>2.982.000</u>
Overført resultat m.v.		
Overført overskud eller underskud	-1.825.712	-1.098.781
Ændring i dagsværdi rentesikring	1.054.875	-813.408
Restandel af årets resultat	<u>33.777</u>	<u>86.477</u>
	<u>-737.060</u>	<u>-1.825.712</u>
Egenkapital før andre reserver	<u>2.244.940</u>	<u>1.156.288</u>
Reserve for vedligeholdelse af ejendom		
Reserve primo	390.000	447.000
Reserveret i året	50.000	0
Anvendt i året	0	-57.000
	<u>440.000</u>	<u>390.000</u>
Andre reserver (ikke bunden) i alt	<u>440.000</u>	<u>390.000</u>
Andre reserver i alt	<u>440.000</u>	<u>390.000</u>
Egenkapital i alt	<u>2.684.940</u>	<u>1.546.288</u>

Noter

	2025	Budget 2025 (ej revideret)	2024
1. Indtægter, andelshavere			
Boligafgift	1.007.052	1.007.036	966.095
	<u>1.007.052</u>	<u>1.007.036</u>	<u>966.095</u>
2. Øvrige indtægter			
Ventelistegebyrer	0	0	1.800
	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>1.800</u>
3. Ejendomsskat og forsikringer			
Ejendomsskatter	14.856	14.450	13.026
Forsikringer	22.934	27.000	23.500
	<u>37.790</u>	<u>41.450</u>	<u>36.526</u>
4. Forbrugsafgifter			
Renovation	55.467	56.500	55.428
Elforbrug fællesarealer	9.091	8.000	7.632
	<u>64.558</u>	<u>64.500</u>	<u>63.060</u>
5. Renholdelse og udenomsarealer			
Snerydning	3.969	0	8.328
	<u>3.969</u>	<u>0</u>	<u>8.328</u>
6. Vedligeholdelse, løbende			
Drift af plæneklipper	4.489	0	14.243
Småanskaffelser	9.003	0	11.305
Fælles arealer vedligehold	21.172	0	41.148
Vedligehold boliger	57.927	40.000	16.821
	<u>92.591</u>	<u>40.000</u>	<u>83.517</u>

Noter

	<u>2025</u>	<u>Budget 2025</u> (ej revideret)	<u>2024</u>
7. Administrationsomkostninger			
Udarbejdelse og gennemgang af årsrapport	18.000	14.000	16.875
Revisorhonorar, rest sidste år	3.250	0	0
Gebyrer m.v.	0	0	1.649
Kontorartikler	521	500	0
Kontingenter	4.441	6.000	4.500
Bestyrelsesforsikring	1.270	1.000	952
Bestyrelsesmøder og andre møder	2.486	3.000	3.970
Diverse	0	0	232
Honorar, Forsikringsmægler	4.726	0	4.569
Blomster	472	500	300
IT omkostninger	1.290	1.000	1.289
	<u>36.456</u>	<u>26.000</u>	<u>34.336</u>
8. Finansielle omkostninger			
Prioritetsrenter og bidrag	376.002	675.000	539.109
Betaling vedrørende renteswap	291.212	0	156.448
Renter, kreditorer	0	0	87
	<u>667.214</u>	<u>675.000</u>	<u>695.644</u>

Noter

9. Materielle anlægsaktiver

	<u>Ejendom</u>	<u>Andre anlæg, driftsmateriel og inventar</u>
Kostpris 1. januar	15.574.359	365.728
Kostpris 31. december 2025	<u>15.574.359</u>	<u>365.728</u>
Opskrivninger 31. december 2025	<u>0</u>	<u>0</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar	0	285.043
Årets af- og nedskrivninger	<u>0</u>	<u>20.697</u>
Af- og nedskrivninger 31. december 2025	<u>0</u>	<u>305.740</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2025	<u>15.574.359</u>	<u>59.988</u>

10. Periodeafgrænsningsposter

Periodiseret forsikring og kontingent	<u>24.620</u>	<u>20.760</u>
	<u>24.620</u>	<u>20.760</u>

11. Gæld til realkreditinstitutter

	Renter og bidrag	Kursværdi		
Nykredit 9.480.000	311.498	9.499.434	9.480.000	9.480.000
Nykredit 1.920.000	63.672	1.931.520	1.920.000	1.920.000
Renteswap	<u>291.213</u>	<u>0</u>	<u>2.540.002</u>	<u>3.594.876</u>
Prioritetsgæld i alt	<u>666.383</u>	<u>11.430.954</u>	<u>13.940.002</u>	<u>14.994.876</u>
Betalte renter	<u>666.383</u>			

Specifikation af prioritetsgæld i balancen

Lang del af gæld (mere end 1 år)	<u>13.940.002</u>	<u>14.994.876</u>
	<u>13.940.002</u>	<u>14.994.876</u>

Andel af gæld, der forfalder efter 5 år

<u>11.400.000</u>	<u>11.400.000</u>
-------------------	-------------------

Noter

	31/12 2025	31/12 2024
12. Gæld til lejere		
Forudbetalt husleje	6.427	0
	6.427	0
13. Anden gæld		
Revisor	18.000	13.000
	18.000	13.000

14. Eventualforpligtelser, sikkerhedsstillelser m.v.

Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 11.400 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi 31. december 2025 udgør 15.574 t.kr.

15. Nøgleoplysninger

Nøgletallene viser centrale dele af foreningens økonomi og er primært udregnet på baggrund af arealer. I Andelsboligforeningen Sønderbyparken anvendes andelsindskuddene som fordelingsnøgler, 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	1.420	1.420	14	1.420
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	1.420	1.420	14	1.420

Noter

15. Nøgleoplysninger (fortsat)

Feltnr.	Sæt kryds	Boligernes areal (BBR)	Boligernes areal (anden kilde)	Det oprindelige indskud	Andet
C1	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af andelsværdien?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
C2	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af boligafgiften?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Feltnr.					År
D1	Foreningens stiftelsesår				2000
D2	Ejendommens opførelsesår				2001
Feltnr.	Sæt kryds			Ja	Nej
E1	Hæfter andelshaverne for mere end deres indskud?			<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
E2	I henhold til foreningens vedtægter § 5, hæfter andelshaver efter følgende bestemmelser: "(5.1) Andelshaverne hæfter alene med deres indskud for forpligtelser vedrørende foreningen, jfr. dog stk. 2.(5.2) For de lån i kreditforeninger eller pengeinstitutter, der optages i forbindelse med stiftelsen eller efter stiftelsen i henhold til lovlige vedtagelse på generalforsamling, og som er sikret ved pantebrev eller håndpant i ejerpantebrev i foreningens ejendom, hæfter andelshaverne uanset stk. 1 personligt og pro rata efter deres andel af formuen, såfremt kreditor har taget forbehold herom (5.3) En fratrædende andelshaver eller andelshaverens bo hæfter for forpligtelsen efter stk. 1 og stk. 2, indtil ny godkendt andelshaver har overtaget andelen og dermed er indtrådt i forpligtelsen."				
Feltnr.	Sæt kryds	Anskaffelsesprisen	Valuarvurdering	Offentlig vurdering	Indekseret offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Feltnr.	Sæt kryds			Ja	Nej
F1a	Er vurderingen fastholdt fra før 1. juli 2020?			<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Feltnr.	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		15.574.359		10.968
F2b	- Heraf forbedringer, jf. andelsboliglovens § 5, stk. 4		0		0
Feltnr.	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		440.000		310

Noter

15. Nøgleoplysninger (fortsat)

Felt nr.	Forklaring på udregning:	(F3 * 100) / F2 %
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	2,8

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

Forklaring på udregning:

$$\frac{\text{Ultimo månedens indtægt (uden fradrag for tomgang, tab m.v.) * 12}}{\text{m}^2 \text{ pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)}}$$

Felt nr.				kr. pr. m ²
H1	Boligafgift	83.921	* 12 /	709
H2	Erhvervslejeindtægter	0	* 12 /	0
H3	Boliglejeindtægter	0	* 12 /	0

Forklaring på udregning:

$$\frac{\text{Årets resultat}}{\text{m}^2 \text{ pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)}}$$

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	45	21	59

Forklaring på udregning af K1:

$$\frac{\text{Andelsværdi pr. balancedagen}}{\text{m}^2 \text{ pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)}}$$

Forklaring på udregning af K2:

$$\frac{\text{(Gældsforpl. - omsætningsaktiver) pr. balancedagen}}{\text{m}^2 \text{ pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)}}$$

Felt nr.		kr. pr. m ²
K1	Andelsværdi	3.370
K2	+ (Gæld - omsætningsaktiver)	9.119
K3	Teknisk andelsværdi	12.489

Felt nr.	Sæt kryds	Ja	Nej
L1	Er der udarbejdet en plan for vedligeholdelse/renovering	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Noter

15. Nøgleoplysninger (fortsat)

Forklaring på udregning:		Vedligeholdelse pr. år		
		m ² ultimo året i alt (B6)		
Felt nr.		År 2023 kr. pr. m ²	År 2024 kr. pr. m ²	År 2025 kr. pr. m ²
M1	Vedligeholdelse, løbende	18	59	65
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	0	0	0
M3	Vedligeholdelse i alt	18	59	65

Forklaring på udregning:		Årets afdrag		
		m ² 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
R	Årets afdrag pr. andels m ² de sidste 3 år	0	0	0

16. Beregning af andelsværdi

Bestyrelsen foreslår følgende værdiansættelse i henhold til andelsboliglovens § 5 stk. 2 litra a (kostpris):

Andelsboligforeningens egenkapital før generalforsamlingsbestemte reserver	2.244.940
Korrektioner i henhold til andelsboligloven:	
Renteswaps, dagsværdi	2.540.001
	<u>4.784.941</u>
Ejendommen er indregnet til kostpris pr. 31. december 2025.	
Fordelingstal er indskudt andelskrone	<u>2.982.000</u>
Værdi pr. fordelingstal	<u>1,6046</u>
Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning (vedtaget på generalforsamlingen den 7. april 2025)	<u>1,59</u>

Fordelingen af andelsværdien på typer af andele:

Antal andele	Indskud pr. andels- type (kr.)	Indskud i alt (kr.)	Andelsværdi pr. andelstype (kr.)	Andelsværdi inkl. indskud (kr.)
3	178.500	535.500	286.423	859.267
3	199.500	598.500	320.119	960.358
8	231.000	1.848.000	370.664	2.965.316
14	609.000	2.982.000	977.206	4.784.941

Noter

17. Oplysninger om støtte fra staten

Ydelsesstøtte til lån i Nykredit, der er tilknyttet ejendommen med matrikelnummer 0009 at, ejerlav Grejs By, Grejs. Registreret ejendomsnummer hos Nykredit 0343274 pr. 31.12.2013 er opgjort til i alt 1.443.006,40 kr. Heraf udgør den kommunale andel 966.814,33 kr. Beløbet er opgjort på baggrund af oplysninger fra Nykredit.

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

Ole Lauridsen

Navn returneret af MitID: Ole Henning Lauridsen
Bestyrelsesformand
ID: 9f0569fe-5b36-434c-9201-14989a0d358d
IP-adresse: 80.198.249.63:64421:64421
Dato for underskrift: 10-03-2026 11:40:56 CET (+01:00)
Underskrevet med MitID



Villy Schytz

Navn returneret af MitID: Villy Larsen Schytz
Bestyrelsesmedlem
ID: 591329cc-3c0a-4f0b-b1cb-50fae1e3b01e
IP-adresse: 83.91.178.47:63019:63019
Dato for underskrift: 10-03-2026 11:46:03 CET (+01:00)
Underskrevet med MitID Erhverv



Bodil Olesen

Navn returneret af MitID: Bodil Kirstine Nordentoft Olesen
Bestyrelsesmedlem
ID: b847856d-8c55-4b66-be98-0bc5b280a2b6
IP-adresse: 83.91.97.177:60906:60906
Dato for underskrift: 10-03-2026 12:24:36 CET (+01:00)
Underskrevet med MitID



Lene Minor Brødsgaard

Navn returneret af MitID: Lene Minor Brødsgaard
Revisor
ID: 7b9239b4-8f9e-4f38-8b1b-7a665322bef5
IP-adresse: 37.96.94.219:2834:2834
CVR-match med MitID
Dato for underskrift: 11-03-2026 05:24:57 CET (+01:00)
Underskrevet med MitID Erhverv



This document has esignatur Agreement-ID: 70b970Z670427971396480

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

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