

Andelsboligforeningen Landsbyen
Matrosvænget 76-98, 6710 Esbjerg V

Årsrapport for
1. januar - 31. december 2025

CVR-nr. 32 70 60 88

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

- 1 Bestyrelsespåtegning
- 2 Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang
- 4 Foreningsoplysninger

Årsregnskab 1. januar - 31. december 2025

- 5 Anvendt regnskabspraksis
- 8 Resultatopgørelse
- 9 Balance
- 11 Egenkapitalopgørelse
- 12 Noter

Bestyrelsespåtegning

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

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.

Esbjerg V, den 30. marts 2026

Bestyrelsen

Vagn Skovgaard

Marianne Hellesen

Kirsten Thimsen

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på andelsboligforeningens ordinære generalforsamling den 29. april 2026.

Dirigent

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til medlemmerne i Andelsboligforeningen Landsbyen

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Andelsboligforeningen Landsbyen for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven, andelsboligloven og foreningens vedtægter.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2025 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligloven og foreningens vedtægter.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisorer standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Vi er uafhængige af andelsboligforeningen i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres 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 bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Fremhævelse af forhold vedrørende den udvidede gennemgang

Andelsboligforeningen Landsbyen har i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens regnskabsvejledning for andelsboligforeninger, der aflægger årsregnskab efter årsregnskabsloven, medtaget budgettal som sammenligningstal i resultatopgørelse og noter. Disse budgettal har, som det fremgår af resultatopgørelse og noter, ikke været underlagt den udvidede gennemgang.

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 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 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.

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i andelsboligforeningen, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Esbjerg, den 30. marts 2026

Martinsen

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 28 52 01

Mikkel Boeck Eisgart
statsautoriseret revisor
mne34371

Foreningsoplysninger

Andelsboligforeningen

Andelsboligforeningen Landsbyen
Matrosvænget 76-98
6710 Esbjerg V

CVR-nr.: 32 70 60 88
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

Andelskapital: 2.020.000
Andelshavere: 12

Bestyrelse

Vagn Skovgaard
Marianne Hellesen
Kirsten Thimsen

Revisor

Martinsen
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Edison Park 4
6715 Esbjerg N

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for A/B Landsbyen er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, andelsboligforeningslovens § 5, stk. 12, § 6, stk. 2 og 8, bekendtgørelse nr. 1392 af 14. juni 2021, jf. andelsboligforeningslovens § 6, stk. 2, samt andelsboligforeningens 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

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 og fællesudgifter vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Omkostninger

Omkostninger vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Finansielle poster

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

Finansielle indtægter består af renter af bankindeståender.

Finansielle omkostninger består af renteomkostninger og bidrag vedrørende 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 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.

Anvendt regnskabspraksis

Balancen

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 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.

Periodeafgrænsningsposter

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

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger består af indestående i bank.

Egenkapital

Under andelsboligforeningens egenkapital indregnes medlemmernes andelsindskud.

"Overført resultat m.v." indeholder akkumuleret resultat 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 til pantebrevsrestgæld.

Øvrige gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser værdiansættes til nominel værdi.

Øvrige noter

Nøgleoplysninger

Nøgleoplysningerne, der fremgår af note 11, er opgjort i henhold til bekendtgørelsen om oplysningspligt ved salg af andelsboliger m.v.

Anvendt regnskabspraksis

Andelsværdi

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 12. Andelsværdien opgøres i henhold til andelsboligforeningsloven.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

Note	2025	Budget 2025 (ej revideret)	Budget 2026 (ej revideret)	2024
1 Indtægter	507.875	504.000	600.840	496.800
Indtægter i alt	507.875	504.000	600.840	496.800
2 Ejendomsskat og forsikringer	-120.500	-115.000	-114.500	-114.324
3 Vedligeholdelse, løbende	-30.546	-25.000	-25.000	-33.581
4 Administrationsomkostninger	-63.993	-61.300	-76.100	-64.930
Omkostninger i alt	-215.039	-201.300	-215.600	-212.835
Resultat før finansielle poster	292.836	302.700	385.240	283.965
5 Finansielle indtægter	0	0	0	1.643
6 Finansielle omkostninger	-250.746	-250.746	-250.746	-250.746
Finansielle poster netto	-250.746	-250.746	-250.746	-249.103
Årets resultat	42.090	51.954	134.494	34.862
Forslag til resultatdisponering:				
Overført restandel af årets resultat til egenkapital	42.090	51.954	134.494	34.862
Disponeret i alt	42.090	51.954	134.494	34.862

Balance 31. december

Aktiver			
<u>Note</u>		<u>2025</u>	<u>2024</u>
Anlægsaktiver			
7	Ejendom	10.100.000	10.100.000
	Anlægsaktiver i alt	10.100.000	10.100.000
Omsætningsaktiver			
	Periodeafgrænsningsposter	2.268	2.178
8	Likvide beholdninger	433.113	390.113
	Omsætningsaktiver i alt	435.381	392.291
	Aktiver i alt	10.535.381	10.492.291

Balance 31. december

Passiver		
<u>Note</u>	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Egenkapital		
Andelsindskud	2.020.000	2.020.000
Overført resultat m.v.	2.057.381	2.015.291
Egenkapital før andre reserver	<u>4.077.381</u>	<u>4.035.291</u>
Egenkapital i alt	<u>4.077.381</u>	<u>4.035.291</u>
Gældsforpligtelser		
9 Gæld til realkreditinstitutter	<u>6.449.000</u>	<u>6.449.000</u>
Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>6.449.000</u>	<u>6.449.000</u>
Anden gæld	<u>9.000</u>	<u>8.000</u>
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>9.000</u>	<u>8.000</u>
Gældsforpligtelser i alt	<u>6.458.000</u>	<u>6.457.000</u>
Passiver i alt	<u>10.535.381</u>	<u>10.492.291</u>
10 Eventualforpligtelser, sikkerhedsstillelser m.v.		
11 Nøgleoplysninger		
12 Beregning af andelsværdi		

Egenkapitalopgørelse 31. december

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Andelsindskud		
Andelsindskud	<u>2.020.000</u>	<u>2.020.000</u>
	<u>2.020.000</u>	<u>2.020.000</u>
Overført resultat m.v.		
Overført overskud eller underskud	2.015.291	1.980.429
Restandel af årets resultat	<u>42.090</u>	<u>34.862</u>
	<u>2.057.381</u>	<u>2.015.291</u>
Egenkapital før andre reserver	<u>4.077.381</u>	<u>4.035.291</u>
Egenkapital i alt	<u>4.077.381</u>	<u>4.035.291</u>

Noter

	2025	Budget 2025 (ej gennemgået)	Budget 2026 (ej gennemgået)	2024
1. Indtægter				
Boligafgift	260.640	260.640	260.640	260.640
Fællesudgifter	243.360	243.360	340.200	236.160
Gebyrer vedr. salg	3.875	0	0	0
	<u>507.875</u>	<u>504.000</u>	<u>600.840</u>	<u>496.800</u>
2. Ejendomsskat og forsikringer				
Ejendomsskatter	94.524	91.000	88.000	90.690
Forsikringer	25.976	24.000	26.500	23.634
	<u>120.500</u>	<u>115.000</u>	<u>114.500</u>	<u>114.324</u>
3. Vedligeholdelse, løbende				
Murer	8.125	0	0	0
Tømrer	20.240	0	0	32.394
VVS	2.181	0	0	1.187
Diverse	0	25.000	25.000	0
	<u>30.546</u>	<u>25.000</u>	<u>25.000</u>	<u>33.581</u>

Noter

	<u>2025</u>	<u>Budget 2025</u> (ej gennemgået)	<u>Budget 2026</u> (ej gennemgået)	<u>2024</u>
4. Administrationsomkostninger				
Bogholder	5.250	0	0	4.375
Regnskabs- og bogholderimæssig assistance	10.000	8.500	10.000	8.000
Gebyrer m.v.	2.895	2.000	2.000	2.222
Kontorhold, edb og porto	0	6.000	3.000	0
Kontingent, grundejerforening	36.000	36.000	40.000	36.000
Kontingent, ABF	2.934	2.800	3.100	726
Bestyrelsesmøder og andre møder	2.431	3.000	3.000	2.340
Bidrag til arrangementer og kurser	533	0	0	2.942
Repræsentation	950	0	0	1.200
Administrationshonorar	0	0	0	3.125
Bestyrelsesudgift	1.000	0	0	1.000
Bestyrelshonorar	2.000	3.000	3.000	3.000
Udarbejdelse af drift og vedligeholdelsesplan, 10 år	0	0	12.000	0
	<u>63.993</u>	<u>61.300</u>	<u>76.100</u>	<u>64.930</u>
5. Finansielle indtægter				
Renter, pengeinstitutter	0	0	0	1.643
	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>1.643</u>
6. Finansielle omkostninger				
Prioritetsrenter og bidrag	250.746	250.746	250.746	250.746
	<u>250.746</u>	<u>250.746</u>	<u>250.746</u>	<u>250.746</u>

Noter

7. Materielle anlægsaktiver

	<u>Ejendom</u>
Kostpris 1. januar	10.100.000
Kostpris 31. december 2025	<u>10.100.000</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2025	<u>10.100.000</u>
Ejendomsvurdering 1. oktober 2025	<u>11.600.000</u>

Generalforsamlingen har med henvisning til Lov nr. 819 af 09.06.2020 på den ordinære generalforsamling den 16.06.2020 valgt at fastfise valuarvurderingen, indtil der vælges en ny vurdering som grundlag for ansættelsen af andelsværdien. Valuarvurderingen udgør kr. 14.500.000.

	<u>31/12 2025</u>	<u>31/12 2024</u>
8. Likvide beholdninger		
Nykredit Bank, kto. 8117 1557615	131.983	88.983
Nykredit Bank, kto. 8117 1557623	<u>301.130</u>	<u>301.130</u>
	<u>433.113</u>	<u>390.113</u>

Noter

			<u>31/12 2025</u>	<u>31/12 2024</u>
9. Gæld til realkreditinstitutter	Renter og bidrag	Kursværdi		
Nykredit opr. 6.449.000 kr.	<u>250.746</u>	<u>6.664.268</u>	<u>6.449.000</u>	<u>6.449.000</u>
Prioritetsgæld i alt	<u>250.746</u>	<u>6.664.268</u>	<u>6.449.000</u>	<u>6.449.000</u>
Betalte renter	<u>250.746</u>			

Specifikation af prioritetsgæld i balancen

Lang del af gæld (mere end 1 år)	<u>6.449.000</u>	<u>6.449.000</u>
	<u>6.449.000</u>	<u>6.449.000</u>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>6.449.000</u>	<u>6.449.000</u>

Lånet er optaget i 2022 på opr. 6.449.000 kr. og er et 30 årigt F5 tilpasningslån med afdragsfrihed indtil 2032.

10. Eventualforpligtelser, sikkerhedsstillelser m.v.

Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 6.449 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi 31. december 2025 udgør 10.100 t.kr.

Eventualforpligtelser

Foreningen har modtaget støtte fra staten og kommunen til etablering af andelsboligforeningen. Af denne støtte kan 3.446.187 kr. jf. § 160 k i lov om almene boliger, kræves tilbagebetalt ved salg af andelsboligforeningens ejendom eller ved sammenlægning med en anden andelsboligforening.

Hæftelsesforhold

Foreningsmedlemmer hæfter alene for foreningens forpligtelser med deres indskud.

Afgivne garantier

Der er ikke stillet garanti for andelshaverne.

Noter

11. Nøgleoplysninger

Nøgletallene viser centrale dele af foreningens økonomi og er primært udregnet på baggrund af arealer. I Andelsboligforeningen Landsbyen 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	1.140	1.140	12	1.140
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	1.140	1.140	12	1.140

Felt nr.	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"/>
C2	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af boligafgiften?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Felt nr.		År
D1	Foreningens stiftelsesår	1991
D2	Ejendommens opførelsesår	1991

Felt nr.	Sæt kryds	Ja	Nej
E1	Hæfter andelshaverne for mere end deres indskud?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

Felt nr.	Sæt kryds	Anskaffelsesprisen	Valuarvurdering	Offentlig vurdering	Indekseret offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
F1b	Tidspunkt for værdiansættelse		25. januar 2019		

Felt nr.	Sæt kryds	Ja	Nej
F1a	Er vurderingen fastholdt fra før 1. juli 2020?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Noter

11. 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	14.500.000	12.719	
F2b	- Heraf forbedringer, jf. andelsboliglovens § 5, stk. 4	0	0	
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?	<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"/>	
Felt nr.	Forklaring på udregning:	Ultimo månedens indtægt (uden fradrag for tomgang, tab m.v.) * 12 m ² pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)		
H1	Boligafgift	42.600	* 12 /	1.140
H2	Erhvervslejeindtægter	0	* 12 /	1.140
H3	Boliglejeindtægter	0	* 12 /	1.140
Felt nr.	Forklaring på udregning:	Årets resultat m ² pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)		
J	Årets resultat (før afdrag), gns. kr. pr. andels m ² de sidste 3 år	År 2023 kr. pr. m ²	År 2024 kr. pr. m ²	År 2025 kr. pr. m ²
		-131	31	37

Noter

11. Nøgleoplysninger (fortsat)

	Forklaring på udregning af K1:	<u>Andelsværdi pr. balancedagen</u>		
		m ² pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)		
	Forklaring på udregning af K2:	<u>(Gældsforpl. - omsætningsaktiver) pr. balancedagen</u>		
		m ² pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)		
Felt nr.		<u>kr. pr. m²</u>		
K1	Andelsværdi	7.247		
K2	+ (Gæld - omsætningsaktiver)	5.283		
K3	Teknisk andelsværdi	<u>12.530</u>		
	Forklaring på udregning:	<u>Vedligeholdelse pr. år</u>		
		m ² ultimo året i alt (B6)		
Felt nr.		<u>År 2023</u>	<u>År 2024</u>	<u>År 2025</u>
		kr. pr. m ²	kr. pr. m ²	kr. pr. m ²
M1	Vedligeholdelse, løbende	153	29	27
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	0	0	0
M3	Vedligeholdelse i alt	<u>153</u>	<u>29</u>	<u>27</u>
	Forklaring på udregning:	<u>Årets afdrag</u>		
		m ² pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)		
Felt nr.		<u>År 2023</u>	<u>År 2024</u>	<u>År 2025</u>
		kr. pr. m ²	kr. pr. m ²	kr. pr. m ²
R	Årets afdrag pr. andels m ² de sidste 3 år	0	0	0

Noter

12. Beregning af andelsværdi

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

Andelsboligforeningens egenkapital før generalforsamlingsbestemte reserver	4.077.381
Ejendommens handelspris i henhold til valuarvurdering fastholdt pr. 1. oktober 2019	14.500.000
Ejendommens kostpris	-10.100.000
	<u>8.477.381</u>
Korrekationer i henhold til andelsboligloven:	
Prioritetsgæld, regnskabsmæssig værdi	6.449.000
Prioritetsgæld, kursværdi	-6.664.268
	<u>8.262.113</u>
Ejendommen er indregnet til kostpris pr. 31. december 2025.	
Fordelingstal er indskudt andelskrone.	<u>2.020.000</u>
Værdi pr. fordelingstal	<u>4,0902</u>

Noter

12. Beregning af andelsværdi (fortsat)

Fordelingen af andelsværdien på typer af andele:

Andele	Indskud i alt (kr.)	Andelsværdi pr. andelstype (kr.)	Andelsværdi inkl. indskud (kr.)
Matrosvænget 76	168.333	688.508	688.508
Matrosvænget 78	168.333	688.508	688.508
Matrosvænget 80	168.333	688.508	688.508
Matrosvænget 82	168.333	688.508	688.508
Matrosvænget 84	168.333	688.508	688.508
Matrosvænget 86	168.333	688.508	688.508
Matrosvænget 88	168.333	688.508	688.508
Matrosvænget 90	168.333	688.508	688.508
Matrosvænget 92	168.333	688.508	688.508
Matrosvænget 94	168.333	688.508	688.508
Matrosvænget 96	168.333	688.508	688.508
Matrosvænget 98	168.337	688.525	688.525
	2.020.000	8.262.113	8.262.113

Boligafgiften:

Bestyrelsen foreslår, at boligafgiften holdes uændret med følgende beløb pr. andel pr. md. kr. 1.810.

Fællesudgifter:

Bestyrelsen foreslår, at fællesudgifter holdes uændret frem til 01/07/2026 med følgende beløb pr. andel pr. md. kr. 1.740. Herefter foreslåes en stigning på 2.310 kr. pr. andel, så det bliver følgende beløb pr. andel pr. md. kr. 4.050.

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.

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

Vagn Skovgaard

Navn returneret af MitID: Vagn Hartvig Skovgaard
Bestyrelsesmedlem
ID: fa0d28cf-3a9d-4614-adc5-524cef2a92db
IP-adresse: 37.96.103.82:1827:1827
Dato for underskrift: 13-04-2026 21:14:23 CEST (+02:00)
Underskrevet med MitID Erhverv



Marianne Hellesen

Navn returneret af MitID: Marianne Elisabeth Hellesen
Bestyrelsesmedlem
ID: a589fc04-4037-4cf1-8d44-0a7d28dd9b0f
IP-adresse: 87.49.45.12:60001:60001
Dato for underskrift: 14-04-2026 08:12:28 CEST (+02:00)
Underskrevet med MitID



Kirsten Thimsen

Navn returneret af MitID: Kirsten Thimsen
Bestyrelsesmedlem
ID: 1a255305-6234-419c-8a03-121f4e57ec2c
IP-adresse: 212.112.152.140:31190:31190
Dato for underskrift: 13-04-2026 19:01:21 CEST (+02:00)
Underskrevet med MitID



Mikkel Boeck Eisgart

Navn returneret af MitID: Mikkel Boeck Eisgart
Revisor
På vegne af Martinsen Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
ID: 93200fa6-81e6-4287-a6c7-25c4b1731fd6
IP-adresse: 77.233.240.146:50604:50604
CVR-match med MitID
Dato for underskrift: 14-04-2026 13:30:13 CEST (+02:00)
Underskrevet med MitID Erhverv



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.

This document has esignatur Agreement-ID: dab546f682490405042304