

Abf. Havblik - Vosnæsparken

Vosnæsparken 1-59, 8541 Skødstrup

Årsrapport

1. januar - 31. december 2025



Indholdsfortegnelse

	Side
Oplysninger og påtegninger	
Foreningsoplysninger	1
Bestyrelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2025	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Egenkapitalopgørelse	13
Noter	14

Foreningsoplysninger

Andelsboligforeningen

Abf. Havblik - Vosnæsparken
Vosnæsparken 1-59
8541 Skødstrup

CVR-nr.: 33 52 77 72
Hjemsted: Aarhus Kommune
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

Andelskapital: 9.533.730
Andelshavere: 30

Ejendommen

Matrikelnr: 0013x og 0013v

Bestyrelse

Tove Sørensen, Formand
Tove Norre Andersen, Næstformand
Bent Vester, Kasserer
Erik Peter Jensen, Sekretær
Bent Jensen, Bestyrelsesmedlem

Revisor

RSM Danmark Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Søren Frichs Vej 36 L
8230 Aabyhøj

Bankforbindelser

Arbejdernes Landsbank
Sluseholmen 3
2450 København SV

Sparekassen Kronjylland
Egå Havvej 3 A
8250 Egå

Bestyrelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 2025 for Abf. Havblik - Vosnæsparken.

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.

Skødstrup, den 18. februar 2026

Bestyrelsen



Tove Sørensen
Formand



Tove Norre Andersen
Næstformand



Bent Vester
Kasserer



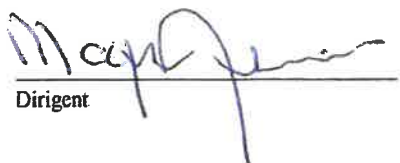
Erik Peter Jensen
Sekretær



Bent Jensen
Bestyrelsesmedlem

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på andelsboligforeningens ordinære generalforsamling den

26/3-2026


Dirigent

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til medlemmerne i Abf. Havblik - Vosnæsparken

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Abf. Havblik - Vosnæsparken for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter 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 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 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

Abf. Havblik - Vosnæsparken 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 revision.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligloven og foreningens 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 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 revisionspåtegning

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, og 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 opmærksom 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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.

Aabyhøj, den 18. februar 2026

RSM Danmark

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 25 49 21 45



Erik Dahl
statsautoriseret revisor
mne3913

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Abf. Havblik - Vosnæsparken 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, afskrivninger på driftsmidler og inventar m.v.

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), indeksregulering af restgælden vedrørende indekslån, renter af bankgæld og kreditter samt negative renter af bankindeståender.

Låneomkostninger og eventuelt kurstab ved låneoptagelsen er udgiftsført i det år, hvor lånet hjemtages, når beløbene anses for uvæsentlige. Væsentlige låneomkostninger og kurstab fordeles derimod over lånets samlede løbetid.

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 indekslån, 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 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). I posten fragår beløb, der er overført til andre reserver. 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 samt reservationer til omlægning af lån m.v.. I henhold til vedtægternes § 31 indgår de reserverede beløb ikke i beregningen af andelsværdien.

Anvendt regnskabspraksis

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. I efterfølgende perioder værdiansættes prioritetsgælden til amortiseret kostpris, svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente. Forskellen mellem det modtagne provenu og prioritetsgældens nominelle værdi ved låneoptagelsen, indregnes dermed i resultatopgørelsen over lånets løbetid.

For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld, der opgøres som det modtagne provenu ved låneoptagelsen reduceret med betalte afdrag og korrigeret for en over afdragstiden foretagen amortisering af lånets kurstab og låneomkostninger på optagelsestidspunktet.

Eventuelt væsentlige låneomkostninger og kurstab, som ikke udgiftsføres på låneoptagelsestidspunktet, fordeles og udgiftsføres over lånets samlede løbetid. Det endnu ikke udgiftsførte restbeløb pr. statusdagen medtages i årsrapporten under prioritetsgæld.

Øvrige gældsforpligtelser

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

Eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelser

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

Øvrige noter

Nøgleoplysninger

Nøgleoplysningerne, der fremgår af note 13, er opgjort i henhold til bekendtgørelsen om oplysningspligt ved salg af andelsboliger m.v.

Herudover indeholder noten visse supplerende nøgletal, der informerer om foreningens økonomi.

Andelsværdi

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 14. Vedtægterne bestemmer i § 14, at selvom der lovligt kan vedtages en højere andelsværdi, er det den på generalforsamlingen vedtagne andelsværdi, der er gældende.

Anvendt regnskabspraksis

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 samt i en eventuel aftale om rentesikring (renteswap).

"Andre reserver" i årsregnskabet balance omfatter reserve til vedligeholdelse af andelsboligforeningens ejendom. I henhold til vedtægternes § 31 indgår disse reserver ikke i beregningen af andelsværdi.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2025</u>	<u>Budget 2025</u> (ej revideret)	<u>2024</u>
Indtægter, andelshavere	1.844.280	1.844.280	1.844.279
Gebyrer ved salg	1.000	10.000	20.000
Indtægter i alt	1.845.280	1.854.280	1.864.279
1 Ejendomsskat og forsikringer	-202.664	-195.000	-189.205
2 Forbrugsafgifter	-5.266	-10.000	-4.871
3 Renholdelse og udenomsarealer	-180.698	-167.500	-183.087
4 Vedligeholdelse, løbende	-131.206	-121.000	-198.772
5 Administrationsomkostninger	-51.058	-56.000	-64.366
6 Foreningsomkostninger	-138.040	-127.000	-129.415
Omkostninger i alt	-708.932	-676.500	-769.716
Resultat før finansielle poster	1.136.348	1.177.780	1.094.563
Finansielle indtægter	12.043	7.000	17.779
7 Finansielle omkostninger	-794.473	-809.320	-801.590
Finansielle poster netto	-782.430	-802.320	-783.811
Årets resultat	353.918	375.460	310.752
Forslag til resultatdisponering:			
Overført til reserve, vedligeholdelse af ejendom	100.000	100.000	100.000
Overført til "Reserveret til omlægning lån m.v."	50.000	50.000	50.000
Overført fra "Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen"	-131.206	-85.000	-100.101
Overført restandel af årets resultat til egenkapital	335.124	310.460	260.853
Disponeret i alt	353.918	375.460	310.752
Årets resultat	353.918	375.460	310.752
Betalte prioritetsafdrag	-475.488	-470.000	-470.172
Kurstab og låneomkostninger ved låneomlægning	167.320	167.320	167.320
Likviditetsresultat i alt	45.750	72.780	7.900

Balance 31. december

Aktiver			
<u>Note</u>		<u>2025</u>	<u>2024</u>
Anlægsaktiver			
8	Ejendomme	47.668.730	47.668.730
	Materielle anlægsaktiver i alt	47.668.730	47.668.730
	Finansielle anlægsaktiver i alt	0	0
	Anlægsaktiver i alt	47.668.730	47.668.730
Omsætningsaktiver			
	Tilgodehavende renter	973	9.058
	Periodeafgrænsningsposter	31.860	29.160
	Tilgodehavender i alt	32.833	38.218
9	Likvide beholdninger	1.334.791	1.281.655
	Omsætningsaktiver i alt	1.367.624	1.319.873
	Aktiver i alt	49.036.354	48.988.603

Balance 31. december

Passiver			
<u>Note</u>		<u>2025</u>	<u>2024</u>
Egenkapital			
	Andelsindskud	9.533.730	9.533.730
	Overført resultat m.v.	2.091.548	1.756.424
	Egenkapital før andre reserver	11.625.278	11.290.154
	Reservet til omlægning af lån m.v.	250.000	200.000
	Reserve for vedligeholdelse af ejendom	627.218	658.424
	Andre reserver	877.218	858.424
	Egenkapital i alt	12.502.496	12.148.578
Gældsforpligtelser			
10	Gæld til realkreditinstitutter	36.027.618	36.341.162
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	36.027.618	36.341.162
	Kortfristet del af langfristet gæld	480.864	475.488
11	Anden gæld	25.376	23.375
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	506.240	498.863
	Gældsforpligtelser i alt	36.533.858	36.840.025
	Passiver i alt	49.036.354	48.988.603
12	Eventualforpligtelser, sikkerhedsstillelser m.v.		
13	Nøgleoplysninger		
14	Beregning af andelsværdi		

Egenkapitalopgørelse 31. december

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Andelsindskud		
Tilgang af nye andele	9.533.730	9.533.730
	<u>9.533.730</u>	<u>9.533.730</u>
Overført resultat m.v.		
Overført overskud eller underskud	1.756.424	1.495.571
Restandel af årets resultat	335.124	260.853
	<u>2.091.548</u>	<u>1.756.424</u>
Egenkapital før andre reserver	<u>11.625.278</u>	<u>11.290.154</u>
Reservet til omlægning af lån m.v.		
Reserve primo	200.000	150.000
Overført fra overført resultat	50.000	50.000
	<u>250.000</u>	<u>200.000</u>
Reserve for vedligeholdelse af ejendom		
Reserve primo	658.424	658.525
Reserveret i året	100.000	100.000
Anvendt i året	-131.206	-100.101
	<u>627.218</u>	<u>658.424</u>
Andre reserver i alt	<u>877.218</u>	<u>858.424</u>
Egenkapital i alt	<u>12.502.496</u>	<u>12.148.578</u>

Noter

	2025	Budget 2025 (ej revideret)	2024
1. Ejendomsskat og forsikringer			
Ejendomsskatter	152.187	145.000	140.255
Forsikringer	50.477	50.000	48.950
	202.664	195.000	189.205
2. Forbrugsafgifter			
Vandforbrug	757	0	0
El til gadebelysning	4.461	10.000	4.871
Diverse	48	0	0
	5.266	10.000	4.871
3. Renholdelse og udenomsarealer			
Græsklipning.	34.081	15.000	15.625
Snerydning	15.747	32.500	33.783
Renovation	115.870	120.000	122.511
Hækklipning	15.000	0	11.168
	180.698	167.500	183.087
4. Vedligeholdelse, løbende			
Diverse elreparationer	0	0	15.517
Maler	3.344	0	2.433
Elektriker	5.893	0	0
Murer	44.229	0	0
Tømrer	45.276	0	157.594
VVS	6.517	0	20.298
Småanskaffelser	5.845	0	500
Diverse reparationer og redskaber mv.	208	0	2.430
Tagarbejde	15.300	0	0
Kloakarbejde	4.594	0	0
Budgetteret vedligeholdelse, ej fordelt	0	121.000	0
	131.206	121.000	198.772

Noter

	2025	Budget 2025 (ej revideret)	2024
5. Administrationsomkostninger			
Revisionshonorar	26.125	30.000	29.750
Gebyrer m.v.	8.614	8.000	7.946
Kontorartikler	3.979	8.000	8.689
Bestyrelsesmøder og andre møder	5.839	9.000	15.274
Generalforsamling	2.551	0	0
Gaver og blomster mv.	850	1.000	950
Diverse	820	0	1.757
It	2.280	0	0
	51.058	56.000	64.366
6. Foreningsomkostninger			
ABF kontingent	8.380	8.000	7.660
Kabel TV	119.160	108.000	110.755
Grundejerforening	10.500	11.000	11.000
	138.040	127.000	129.415
7. Finansielle omkostninger			
Prioritetsrenter	423.321	436.000	427.758
Renter, kreditorer	580	0	0
Prioritetsbidrag	203.272	206.000	206.512
Kurstab og låneomkostninger ved låneomlægning	167.320	167.320	167.320
Renter tinglysningskonto	-20	0	0
	794.473	809.320	801.590

Noter

	<u>31/12 2025</u>	<u>31/12 2024</u>
8. Ejendomme		
Anskaffelsessum 1. januar	47.668.730	47.668.730
Anskaffelsessum 31. december 2025	47.668.730	47.668.730
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2025	47.668.730	47.668.730
Ejendomsvurdering 1. oktober 2025	<u>58.000.000</u>	<u>58.000.000</u>
9. Likvide beholdninger		
Spar Kron Garantkronekonto 2804034	280.640	163.016
Spar Kron Garantkapital 3270467	100.000	100.000
Sparekassen Kronjylland aftalekonto 22692828	500.000	500.000
Arbejdernes Landsbank 5381 0255598	26.189	144.112
Arbejdernes Landsbank 5381 588805	322.921	272.112
Arbejdernes Landsbank 5381 256764	105.041	102.415
	<u>1.334.791</u>	<u>1.281.655</u>

Noter

				<u>31/12 2025</u>	<u>31/12 2024</u>
10. Gæld til realkreditinstitutter	Renter og bidrag	Afdrag i året	Kursværdi		
RD kontantlån opr. kr. 15.904.000 1%	216.493	475.488	10.181.679	13.016.844	13.492.332
RD obligationslån opr. kr. 27.340.000 1%	410.100	0	20.376.502	27.340.000	27.340.000
Amortiseret kurstab				-3.848.362	-4.015.682
Prioritetsgæld i alt	<u>626.593</u>	<u>475.488</u>	<u>30.558.181</u>	<u>36.508.482</u>	<u>36.816.650</u>
Betalte renter	<u>626.593</u>				
Specifikation af prioritetsgæld i balancen					
Kort del af gæld (under 1 år)				480.864	475.488
Lang del af gæld (mere end 1 år)				<u>36.027.618</u>	<u>36.341.162</u>
				<u>36.508.482</u>	<u>36.816.650</u>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år				<u>36.343.975</u>	<u>36.824.839</u>
11. Anden gæld					
Afsat revisor				19.376	19.375
Skyldig ventelistegebyr				<u>6.000</u>	<u>4.000</u>
				<u>25.376</u>	<u>23.375</u>

Noter

12. Eventualforpligtelser, sikkerhedsstillelser m.v.

Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 40.356 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi 31. december 2025 udgør 47.669 t.kr.

Hæftelsesforhold

Andelsboligforeningens medlemmer hæfter alene for andelsboligforeningens forpligtelser med deres indskud..

Hæftelsesforholdene er ligeledes oplyst i note 13, Nøgleoplysninger, Felt nr. E1 og E2.

Afgivne garantier

Der er ikke stillet garanti for andelshaverne.

13. Nøgleoplysninger

Nøgletallene viser centrale dele af foreningens økonomi og er primært udregnet på baggrund af arealer. I Abf. Havblik - Vosnæsparken 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. 1392 af 14. juni 2021 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	3.370	3.370	30	3.370
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	3.370	3.370	30	3.370

Noter

13. Nøgleoplysninger (fortsat)

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"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
C2	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af boligafgiften?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
C3	Det indbyrdes forhold mellem boligafgiftens størrelse for de enkelte boligere fastsættes i forhold til det samlede antal boligkvadrater. Drifts- og fællesudgifter fordeles i forhold til antal boligere.				
Felt nr.					År
D1	Foreningens stiftelsesår				2005
D2	Ejendommens opførelsesår				2005
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
F1	Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Felt nr.	Sæt kryds			Ja	Nej
F1a	Er vurderingen fastholdt fra før 1. juli 2020?			<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
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 ved det anvendte vurderingsprincip	58.000.000	17.211		
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	877.218	260		
Felt nr.	Forklaring på udregning:	(F3 * 100) / F2 %			
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	2			

Noter

13. Nøgleoplysninger (fortsat)

Feltnr.	Sæt kryds	Ja	Nej
G1	Har foreningen modtaget offentligt tilskud, som skal tilbagebetales ved foreningens opløsning?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" 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:

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

Feltnr.				kr. pr. m ²
H1	Boligafgift	153.690	* 12 /	3.370
H2	Erhvervslejeindtægter	0	* 12 /	0
H3	Boliglejeindtægter	0	* 12 /	0

Forklaring på udregning:

Årets resultat
m² 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
J	Årets resultat (før afdrag), gns. kr. pr. andels m ² de sidste 3 år	117	92	105

Forklaring på udregning af K1:

Andelsværdi pr. balancedagen
m² pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)

Forklaring på udregning af K2:

(Gældsforpl. - omsætningsaktiver) pr. balancedagen
m² pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)

Feltnr.		kr. pr. m ²
K1	Andelsværdi	11.222
K2	+ (Gæld - omsætningsaktiver)	10.435
K3	Teknisk andelsværdi	21.657

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

Noter

13. Nøgleoplysninger (fortsat)

Forklaring på udregning:		Vedligeholdelse pr. år m ² ultimo året i alt (B6)		
		År 2023 kr. pr. m ²	År 2024 kr. pr. m ²	År 2025 kr. pr. m ²
Feltnr.				
M1	Vedligeholdelse, løbende	41	59	39
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	0	0	0
M3	Vedligeholdelse i alt	41	59	39

Forklaring på udregning:
 (Regnskabsmæssig værdi af ejendom - Gældsforpligtelser i alt) på balancedagen * 100
 Regnskabsmæssig værdi af ejendommen på balancedagen

Feltnr.		%
P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	23

Forklaring på udregning:

		Årets afdrag m ² pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)		
		År 2023 kr. pr. m ²	År 2024 kr. pr. m ²	År 2025 kr. pr. m ²

Feltnr.				
R	Årets afdrag pr. andels m ² de sidste 3 år	138	140	141

Supplerende nøgletal i øvrigt

Ud over de lovkrævede nøgleoplysninger ovenfor er der beregnet følgende nøgletal, der medvirker til at skabe det fornødne overblik over foreningens økonomiske udvikling. Der er taget udgangspunkt i værdierne pr. balancedagen.

	kr. pr. m ² an- dele (B1 + B2)	kr. pr. m ² i alt (B6)
Offentlig ejendomsvurdering	17.211	17.211
Anskaffelsessum (kostpris)	14.145	14.145
Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver	10.435	10.435
Foreslået andelsværdi	11.222	11.222
Reserver uden for andelsværdi	260	260
		kr. pr. m²
Boligafgift i gennemsnit pr. andelsboligm ² ultimo (H1)		547

Noter

13. Nøgleoplysninger (fortsat)

Omkostninger mv. i pct. af (omkostninger + finansielle poster, netto + afdrag):	%
Vedligeholdelsesomkostninger	7
Øvrige omkostninger	29
Finansielle poster, netto	40
Afdrag	24
	<u>100</u>
 Boligafgift i pct. af samlede ejendomsindtægter	 <u>100</u>

14. Beregning af andelsværdi

Bestyrelsen foreslår følgende værdiansættelse i henhold til andelsboliglovens § 5, stk. 2, litra c, (offentlig ejendomsvurdering) samt vedtægternes § 14:

Andelsboligforeningens egenkapital før generalforsamlingsbestemte reserver	11.625.278
Ejendommens offentlige ejendomsvurdering	58.000.000
Ejendommens kostpris	-47.668.730
	<u>21.956.548</u>
 Korrekationer i henhold til andelsboligloven:	
Prioritetsgæld, regnskabsmæssig værdi	36.508.482
Prioritetsgæld, kursværdi	-30.558.181
	<u>27.906.849</u>
 Pristalregulering ejendom 122,6/98,2 stigning 24,84725 % af ejendommens vurdering kr. 58.000.000	 14.411.405
Reservation til fremtidige kursudsving	-4.500.000
	<u>37.818.254</u>
 Fordelingstal er indskudt andelskrone.	 <u>9.533.730</u>
 Værdi pr. fordelingstal	 <u>3,97</u>
 Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning (vedtaget på generalforsamlingen den 27.03.2025)	 <u>3,64</u>

Noter

14. Beregning af andelsværdi (fortsat)

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.)
91 m2	1	257.439	257.439	1.021.205	1.021.205
95 m2	2	268.755	537.510	1.066.094	2.132.188
100 m2	1	282.900	282.900	1.122.203	1.122.203
107 m2	6	302.703	1.816.218	1.200.758	7.204.546
110 m2	1	311.190	311.190	1.234.424	1.234.424
116 m2	16	328.164	5.250.624	1.301.756	20.828.094
121 m2	1	342.309	342.309	1.357.866	1.357.866
129 m2	1	364.941	364.941	1.447.642	1.447.642
131 m2	1	370.599	370.599	1.470.086	1.470.086
	30		9.533.730		37.818.254