

Andelsboligforeningen Smedhøj III

CVR-nr. 30 65 67 68

Årsrapport for 2025

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på foreningens ordinære generalforsamling den 22/04 2026

Dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Foreningsoplysninger	1
Ledespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2025	9
Balance pr. 31. december 2025	10
Noter til årsrapporten	13
Egenkapital	12

Foreningsoplysninger

Foreningen

Andelsboligforeningen Smedhøj III
c/o Astrid Nedergaard Schou
Erantisvej 85
Horsens

CVR-nr.: 30 65 67 68
Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Stiftet : 2005

Ejendommene er opført i 2006

Hovedaktivitet

Foreningens formål er at eje, drive og administrere ejendommene Erantisvej 47-89, Horsens (kun ulige numre og dog undtagen nr. 53, 57, 79 og 89)

Bestyrelse

Astrid Nedergaard Schou, formand
Lena Sund Pedersen, næstformand
Jørgen Sørensen, sekretær
Poul Hansen
Grethe Kristensen

Revision

Roesgaard
Godkendt Revisionsaktieselskab
Sønderbrogade 16
8700 Horsens

Pengeinstitut

Nykredit Bank
Kalvebod Brygge 12-3
1780 København V

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025 for Andelsboligforeningen Smedhøj III.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, andelsboligforeningsloven og foreningens vedtægter.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Horsens, den 1. april 2026

Bestyrelse

Astrid Nedergaard Schou
formand

Lena Sund Pedersen

Jørgen Sørensen

Poul Hansen

Grethe Kristensen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til andelshaverne i Andelsboligforeningen Smedhøj III

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Smedhøj III for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven, andelsboligforeningsloven 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, andelsboligforeningsloven 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 foreningen i overensstemmelse med International Ethics Standards Boards 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 revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Fremhævelse af forhold vedrørende revisionen

Andelsboligforeningen har i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens vejledning om årsregnskaber for andelsboligforeninger, der aflægger årsregnskab efter årsregnskabsloven, medtaget budgettal som sammenligningstal i resultatopgørelse og noter. Disse budgettal har, som det også 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, andelsboligforeningsloven 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, 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 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.

Horsens, den 1. april 2026

Roesgaard

Godkendt Revisionsaktieselskab
CVR-nr. 37 54 31 28

Hanne Tønnesen Godskesen
registreret revisor
MNE-nr. 7033

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Smedhøj III er aflagt i overensstemmelse med bestemmelserne i årsregnskabsloven for regnskabsklasse A, andelsboligforeningsloven 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, at give oplysning om andelens værdi og give oplysninger om tilbagebetalingspligt vedrørende modtaget støtte.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste 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.

Indtægter

Boligafgift 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 regnskabsperiodens renteomkostninger og bidrag vedrørende prioritetsgæld. Herudover indregnes låneomkostninger og kurstab ved låneomlægning.

Skat af årets resultat

Foreningen har ingen skattepligtige aktiviteter.

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 foreningens ejendom. Det fremgår også, hvis der i årets løb er anvendt og omkostningsført beløb, der i tidligere år er reserveret til vedligeholdelse på foreningens ejendom

Anvendt regnskabspraksis

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Foreningens ejendomme (grunde og bygninger) indregnes på anskaffelsestidspunktet og værdiansættes ved første indregning til kostpris.

Ejendommen nedskrives til genindvindingsværdi, såfremt denne er lavere end kostpris.

Der afskrives ikke på foreningens ejendomme.

Egenkapital

Under foreningens egenkapital indregnes medlemmernes andelsindskud.

"Overført resultat mv." indeholder akkumuleret resultat fra tidligere år samt den restandel af årets resultat, der ikke er disponeret til andre formål, fx reserve til vedligeholdelse. Endvidere indeholder posten ændringer i basisværdien af finansielle sikringsinstrumenter(renteswap). Posten kan også indeholde beløb, som er overført fra andre reserver.

Under andre reserver indregnes beløb reserveret til fremtidig vedligeholdelse. I henhold til vedtægternes § 14 stk. 1 indgår de reserverede beløb ikke i beregningen af andelsværdien.

Prioritetsgæld

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

Øvrige gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser værdiansættes til nominel værdi.

Øvrige noter

Nøgleoplysninger

De i note 8 anførte nøgleoplysninger er opgjort i henhold til bekendtgørelsen om oplysningspligt ved salg af andelsboliger mv.

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

Andelsværdi

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 9 . Andelsværdien opgøres i henhold til andelsboligforeningsloven samt vedtægternes § 14.

Anvendt regnskabspraksis

Vedtægterne bestemmer desuden i § 14, at selvom der lovligt kan vedtages en højere andelsværdi, er det den på generalforsamlingens vedtagne andelsværdi, der er gældende.

Ved opgørelsen af andelsværdien skal der foretages en række justeringer af de beløb, der fremgår af årsregnskabet balance. Justeringen skyldes, at andelsværdien skal opgøres efter reglerne i andelsboligloven og foreningens 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 foreningens ejendom og prioritetsgælden.

"Andre reserver" i årsregnskabet balance omfatter reserve til vedligeholdelse af foreningens ejendom. I henhold til vedtægterne indgår disse reserver ikke i beregningen af andelsværdien.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2025

	Realiseret	Budget	Realiseret	Budget
	(ej revideret)	(ej revideret)	(ej revideret)	(ej revideret)
<u>Note</u>	<u>2025</u>	<u>2025</u>	<u>2024</u>	<u>2026</u>
	kr.	t.kr.	t.kr.	t.kr.
Indtægter				
Boligafgifter	1.382.232	1.382	1.419	1.471
Gebyrer for salg af andele	24.000	8	0	0
Indtægter i alt	1.406.232	1.390	1.419	1.471
Omkostninger				
Ejendomsudgifter	1 (93.754)	(100)	(96)	(151)
Vedligeholdelse	1 (42.728)	(42)	(42)	(192)
Administrationsomkostninger	1 (43.823)	(25)	(40)	(38)
Omkostninger i alt	(180.305)	(167)	(178)	(381)
Resultat før finansielle poster	1.225.927	1.223	1.241	1.090
Finansielle omkostninger	2 (722.714)	(722)	(736)	(718)
Årets resultat	503.213	501	505	372
Forslag til resultatdisponering				
Hensættelse til vedligeholdelse	234.985	0	242	0
Betalte prioritetsafdrag	268.228	268	263	274
Opspart af årets overskud	0	233	0	98
	503.213	501	505	372

Balance pr. 31. december 2025

	<u>Note</u>	<u>2025</u> kr.	<u>2024</u> t.kr.
Aktiver			
Ejendommen	3	<u>29.175.000</u>	<u>29.175</u>
Materielle anlægsaktiver		<u>29.175.000</u>	<u>29.175</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>29.175.000</u>	<u>29.175</u>
Periodeafgrænsningsposter		<u>4.887</u>	<u>5</u>
Tilgodehavender		<u>4.887</u>	<u>5</u>
Likvide beholdninger	4	<u>936.026</u>	<u>1.695</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>940.913</u>	<u>1.700</u>
Aktiver i alt		<u>30.115.913</u>	<u>30.875</u>

Balance pr. 31. december 2025

	<u>Note</u>	<u>2025</u> kr.	<u>2024</u> t.kr.
Passiver			
Andelsindskud		5.835.000	5.835
Overført resultat mv.		(5.418.867)	(5.687)
		<u>416.133</u>	<u>148</u>
Andre reserver			
Hensættelser til udvendig vedligeholdelse		605.063	370
Andre reserver		<u>605.063</u>	<u>370</u>
Egenkapital			
		<u>1.021.196</u>	<u>518</u>
Prioritetsgæld	5	28.798.488	29.073
Langfristede gældsforpligtelser		<u>28.798.488</u>	<u>29.073</u>
Kortfristet del af langfristet gæld		273.805	268
Mellemregning andelshavere, overdragelse af andel		0	1.000
Forudbetalt boligafgift		6.978	7
Øvrig gæld	6	15.446	9
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>296.229</u>	<u>1.284</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>29.094.717</u>	<u>30.357</u>
Passiver i alt		<u>30.115.913</u>	<u>30.875</u>
Eventualforpligtelser	7		
Nøgleoplysninger	8		
Beregning af andelsværdi	9		

Egenkapitalopgørelse

	Egenkapital før andre reserver			Andre reserver		Egenkapital i alt
	Andelsind- skud	Overført resultat mv.	I alt	Hensættel- ser til ud- vendig ved- ligeholdelse	I alt	
Egenkapital 1. januar 2025	5.835.000	(5.687.095)	147.905	370.078	370.078	517.983
Årets resultat	0	268.228	268.228	234.985	234.985	503.213
Egenkapital 31. december 2025	5.835.000	(5.418.867)	416.133	605.063	605.063	1.021.196

Noter til årsrapporten

	Realiseret	Budget (ej revideret)	Realiseret	Budget (ej revideret)
	2025	2025	2024	2026
	kr.	t.kr.	t.kr.	t.kr.
1 Omkostninger				
Ejendomsudgifter				
Grundskyld og renovation	119.361	153	120	126
Renovation, betalt af andelshavere	(50.490)	(80)	(50)	0
Forsikringer	24.883	27	26	25
Ejendomsudgifter	93.754	100	96	151
Vedligeholdelse				
Udvendig vedligeholdelse	15.728	15	15	165
Kontingent grundejerforening	27.000	27	27	27
Vedligeholdelse	42.728	42	42	192
Administrationsomkostninger				
Administrationshonorar	2.800	2	2	2
Revision og regnskabsmæssig assistance	8.688	9	9	9
Konsulenthonorar	15.000	0	18	0
Gebyrer m.v.	38	0	0	0
Kontorartikler	317	2	1	2
Generalforsamling	2.367	4	2	12
Godtgørelse bestyrelse	5.600	2	2	3
Kursusudgifter	135	0	0	0
Repræsentation	2.857	0	0	0
Kontingent ABF	4.401	4	4	5
Udgifter IT og hjemmeside	1.620	2	2	5
Administrationsomkostninger	43.823	25	40	38
Omkostninger i alt	180.305	167	178	381

Noter til årsrapporten

	Realiseret	Budget (ej revideret)	Realiseret	Budget (ej revideret)
	2025	2025	2024	2026
	kr.	t.kr.	t.kr.	t.kr.
2 Finansielle omkostninger				
Prioritetsrenter Nykredit	736.385	736	743	729
Renter, bank	(13.671)	(14)	(7)	(11)
	722.714	722	736	718

3 Materielle anlægsaktiver

	Ejendommen
Kostpris 1. januar 2025	29.175.000
Kostpris 31. december 2025	29.175.000
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2025	29.175.000

Værdien af foreningens ejendom ifølge offentlig vurdering udgør kr. 33.000.000.

	2025	2024
	kr.	t.kr.
4 Likvide beholdninger		
Nykredit, aftalekonto	800.000	0
Nykredit Bank 8117 2196497	57.857	113
Nykredit Bank 8117 2196543	78.169	82
Nykredit, aftaleindlån	0	1.000
Nykredit, aftalekonto	0	500
	936.026	1.695

Noter til årsrapporten

5 Prioritetsgæld

	Kurs	Restløbe- tid i år	Renter og bidrag	Betalte afdrag i året	Obligations restgæld	Regnskabs- mæssig værdi	Kort- fristet del af gæld	Langfristet del af gæld	Kursværdi
Nykredit, 2% obl. lån	75,62	26	490.465	0	19.639.000	19.639.000	0	19.639.000	14.850.620
Nykredit kontantlån rente 2,13% p.a.	85,91	26	90.846	95.793	3.452.853	3.400.773	97.847	3.302.926	2.966.450
Nykredit, kontantlån, rente 2,03 % p.a.	80,75	26	155.074	172.435	6.433.248	6.032.520	175.958	5.856.562	5.194.848
I alt			736.385	268.228	29.525.101	29.072.293	273.805	28.798.488	23.011.918

Noter til årsrapporten

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
	kr.	t.kr.
6 Øvrig gæld		
Revision og regnskabsmæssig assistance	8.700	9
Skyldige omkostninger i øvrigt	<u>6.746</u>	<u>0</u>
	<u>15.446</u>	<u>9</u>

7 Eventualforpligtelser

Hæftelser

Foreningen er ikke pålagt tilskudsbestemmelser, jf. lov om frigørelse for visse tilskudsbestemmelser mv.

Der er ikke tinglyst tilbagekøbsklausul (hjemfaldspligt) på ejendommen.

Foreningen har tegnet bestyrelsesansvarsforsikring i Vejle Brand Forsikring.

Foreningen har ikke modtaget offentlig støtte som skal tilbagebetales i tilfælde af foreningens opløsning m.v.

Foreningens medlemmer hæfter alene for foreningens forpligtelser med deres indskud.

Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 29.072 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31.12.2025 udgør t.kr. 29.175.

Noter til årsrapporten

8 Nøgleoplysninger

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

		31-12-2023	31-12-2024	31-12-2025	
		BBR Areal m2	BBR Areal m2	Antal	BBR Areal m2
B1	Andelsboliger	2.430	2.430	18	2.430
B6	I alt	2.430	2.430	18	2.430

	Sæt kryds	Boligernes areal (BBR)	Boligernes areal (anden kilde)	Det oprinde- lige 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"/>
C3	Hvis andet, beskrives fordelingsnøglen her	Fællesudgifter opgøres ligeligt pr. andel			

		År
D1	Foreningens stiftelsesår	2005
D2	Ejendommens opførelsesår	2006

Noter til årsrapporten

8 Nøgleoplysninger (fortsat)

	Sæt kryds	Ja	Nej
E1	Hæfter andelshaverne for mere, end deres indskud?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
E2			

	Sæt kryds	Anskaffelses- prisen	Valuar- vurdering	Offentlig vurdering	Indekseret offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip ved beregning af andelsværdien	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
F1a	Er vurderingen fastholdt pr. 1. juli 2020?		ja <input type="checkbox"/> nej <input type="checkbox"/>	ja <input type="checkbox"/> nej <input type="checkbox"/>	
F1b	Tidspunkt for værdiansættelsen				

	Forklaring på udregning	Anvendt værdi pr. 31-12-2025	Ejendomsværdi (F2) divideret med m2 ultimo året i alt (B6) kr. pr. m2
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	41.199.593	16.955

	Forklaring på udregning	Anvendt værdi pr. 31-12-2025	Andre reserver (F3) divideret med m2 ultimo året i alt (B6) kr. pr. m2
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	605.063	249

Noter til årsrapporten

8 Nøgleoplysninger (fortsat)

	Forklaring på udregning	Andre reserver (F3) divideret med ejendomsværdi (F2) ganget med 100
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	1

	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	Ultimomånedens indtægt (uden fradrag af tomgang, tab m.v.) ganget med 12 og divideret med andelsboligernes areal på balancedagen (B1+B2)			kr. pr. m2
H1	Andelsboliger	115.186	12	2.430	569

	Forklaring på udregning	Årets resultat divideret med andelsboligernes areal på balancedagen (B1+B2)		
		2023 Kr. pr. m2	2024 Kr. pr. m2	2025 Kr. pr. m2
J	Årets overskud (før afdrag), gns. pr. andelsm2 de sidste tre år	153	208	207

Noter til årsrapporten

8 Nøgleoplysninger (fortsat)

		Kr. pr. m2	Forklaring på udregning				
K1	Andelsværdi	7.614	Andelsværdi på balancedagen (note 9) divideret med andelsboligernes areal på balancedagen (B1+B2)				
K2	Gæld - omsætningsaktiver	11.586	(Gældsforpligtelser jf. balancen minus omsætningsaktiver jf. balancen) divideret med andelsboligernes areal på balancedagen (B1+B2)				
K3	Teknisk andelsværdi	19.200	K1 plus K2				
L1	Er der udarbejdet en plan for vedligeholdelse/renovering		<table border="0"> <tr> <td>Nej</td> <td>Ja</td> </tr> <tr> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input checked="" type="checkbox"/></td> </tr> </table>	Nej	Ja	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Nej	Ja						
<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>						

	Forklaring på udregning	Vedligehold (hhv. løbende og genopretning og renovering) jf. resultatopgørelsen divideret med den samlede areal ultimo året (B6)		
		2023 Kr. pr. m2	2024 Kr. pr. m2	2025 Kr. pr. m2
M1	Vedligeholdelse, løbende	58	17	18
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	0	0	0
M3	Vedligeholdelse i alt	58	17	18

	Forklaring på udregning	Årets afdrag divideret med andelsboligernes areal på balancedagen (B1+B2)		
		2023 Kr. pr. m2	2024 Kr. pr. m2	2025 Kr. pr. m2
R	Årets afdrag pr. andels-m2 de sidste tre år	106	108	110

Noter til årsrapporten

8 Nøgleoplysninger (fortsat)

Supplerende nøgletal i øvrigt

Udover de lovkrævede nøgleoplysninger ovenfor er der beregnet følgende nøgletal pr. statusdagen, der medvirker til at skabe det fornødne overblik over foreningens økonomiske forhold:

	Kr. pr. m2 total
Offentlig ejendomsvurdering	13.580
Anskaffelsessum (kostpris)	12.006
Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver	11.586
Foreslået andelsværdi	7.613
Reserver uden andelsværdi	249
	Kr./m2
Boligafgift i gennemsnit pr. andelsbolig-m2	569
	I pct
Omkostninger m.v. i pct af (omkostninger + finansielle poster netto + afdrag)	
Vedligeholdelsesomkostninger	3,65 %
Øvrige omkostninger	11,75 %
Finansielle poster, netto	61,70 %
Afdrag	22,90 %
	<u>100,00 %</u>
Boligafgift i pct. af samlede ejendomsindtægter	<u>98,29 %</u>

Noter til årsrapporten

9 Beregning af andelsværdi

Bestyrelsen foreslår følgende værdiansættelse i henhold til andelsboligforeningslovens § 5, stk. 2, litra d, (nettoprisindekseret ejendomsværdi), samt vedtægternes § 14.

		kr.
Foreningens egenkapital før andre reserver		416.133
Korrekationer i henhold til andelsboligforeningsloven:		
Tilbageført regnskabsmæssig værdi af ejendom	(29.175.000)	
Valuarvurdering af ejendom	<u>41.199.593</u>	12.024.593
Prioritetsgæld, regnskabsmæssig værdi	29.072.293	
Prioritetsgæld, kursværdi	<u>(23.011.918)</u>	<u>6.060.375</u>
		<u>18.501.101</u>
Ejendommene er indregnet til nettoprisindekseret ejendomsvurdering		
Andelsværdi pr. indskudt andelskrone		
Beregnet andelskrone	18.501.101	
Indskudt andelskrone / Værdi pr. indskudt andelskrone	<u>5.835.000</u>	<u>3,17</u>
Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning (Vedttaget på generalforsamlingen den 23. april 2025)		<u>2,88</u>

Noter til årsrapporten

Fordelingen af andelsværdien på typer af andele:

Navn	Indskud i alt (kr.)	Andelsværdi inkl. indskud (kr.)
Erantisvej 47	310.000	982.921
Erantisvej 49	310.000	982.921
Erantisvej 51	310.000	982.921
Erantisvej 55	315.000	998.774
Erantisvej 59	335.000	1.062.188
Erantisvej 61	335.000	1.062.188
Erantisvej 63	335.000	1.062.188
Erantisvej 65	335.000	1.062.188
Erantisvej 67	335.000	1.062.188
Erantisvej 69	335.000	1.062.188
Erantisvej 71	335.000	1.062.188
Erantisvej 73	335.000	1.062.188
Erantisvej 75	335.000	1.062.188
Erantisvej 77	335.000	1.062.188
Erantisvej 81	310.000	982.921
Erantisvej 83	310.000	982.921
Erantisvej 85	310.000	982.921
Erantisvej 87	310.000	982.921
	5.835.000	18.501.101

Oplysning iht. andelsboligforeningslovens § 5 stk. 2 litra d

Den netoprisindekserede ejendomsværdi er beregnet således:

Offentlig ejendomsvurdering 2012 kr. 30.000.000 med tillæg af nettoprisindeksering fra oktober 2012 (98,2) til oktober 2025 (122,6).

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.”

Jørgen Sørensen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 4d15f599-a46f-4a42-80f8-11af7fad2f64

IP: 87.49.xxx.xxx

2026-04-07 13:04:00 UTC



Astrid Nedergaard Schou

Bestyrelsesformand

Serienummer: d281e05b-82f2-49b4-8b11-cdb65d9eb219

IP: 80.208.xxx.xxx

2026-04-07 16:41:18 UTC



Grethe Kristensen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: f362223f-ee8d-4f66-9c19-244ff84fc31

IP: 178.155.xxx.xxx

2026-04-08 10:49:51 UTC



Poul Møller Hansen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 05c9c244-a2f2-45e5-a539-93770fb49b0b

IP: 80.208.xxx.xxx

2026-04-08 11:18:29 UTC



Lena Sund Pedersen

Næstformand

Serienummer: ba9df977-1aee-4dc0-a7be-e5b0f8cd0153

IP: 178.155.xxx.xxx

2026-04-08 15:51:16 UTC



Hanne Tønnesen Godskesen

Roesgaard Godkendt Revisionsaktieselskab CVR: 37543128

Registreret revisor

Serienummer: ceabbc3-4883-4bb8-a20f-744dc149e3c8

IP: 188.181.xxx.xxx

2026-04-08 19:57:39 UTC



Penneo dokumentnøgle: JTHCV-TFE0E-LH1GX-G4HEM-ASJW8-05ESU

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.