

Andelsboligforeningen

ABF Jystrup Savværk

4174 Jystrup Midtsjælland

Årsrapport 2025

CVR-nr. 32 75 52 59

Vedtaget på foreningens generalforsamling den 22/3 2026

Dirigent:

På efterfølgende sider 2-20 følger årsrapport for Andelsboligforeningen ABF Jystrup Savværk, 4174 Jystrup Midtsjælland, bestående af:

| | Side |
|--|---------|
| Ledelsespåtegning | 2 |
| Den uafhængige revisorspåtegning påtegning | 3 - 5 |
| Anvendt regnskabspraksis | 6 - 9 |
| Resultatopgørelse for perioden 1/1 2025 - 31/12 2025 | 10 - 11 |
| Balance pr. 31/12 2025 | 12- 15 |
| Noter, herunder også opgørelse af andelenes værdi | 16 - 18 |
| Noter, lovpligtige nøgleoplysninger | 18 - 20 |

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapport for Andelsboligforeningen ABF Jystrup Savværk.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligloven og foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og den finansielle stilling pr. 31/12 2025 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1/1 2025 - 31/12 2025.

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, der væsentlig vil kunne påvirke vurderingen af foreningens finansielle stilling.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Jystrup Midtsjælland, den 13/3 2026

Bestyrelsen:

Sarah Stjerne Tingleff
Formand

Søren Bøgelund Jensen

Thomas Johansen

Camilla Aabel

Andreas Roed Otte

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til medlemmerne i Andelsboligforeningen ABF Jystrup Savværk

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for andelsboligforeningen ABF Jystrup Savværk for regnskabsåret 1/1 2025 - 31/12 2025, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven, andelsboligloven og foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31/12 2025 samt af resultatet af foreningens aktiviteter i regnskabsåret 1/1 2025 - 31/12 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 foreningen 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.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. 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 foreningens 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 foreningen, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

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

- 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 foreningens 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 regnskabsprincipper 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 foreningens 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 konklusion er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at foreningen ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

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

Skanderborg, den 13/3 2026

Revisions-Partner

CVR nr.69 30 52 10

Henrik Hedegaard Kastbjerg

Registreret revisor

MNE 34442

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Andelsboligforeningen ABF Jystrup Savværk 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.

Foreningens bestyrelse har endvidere i overensstemmelse med foreningens vedtægter samt beslutninger truffet på foreningens generalforsamling valgt at foretage hensættelser til imødegåelse af værdiforringelse af foreningens ejendom og til udførelse af fremtidige vedligeholdelses- og forbedringsarbejder. Disse hensættelser fremgår af en særskilt post i balancen under "Andre reserver" og medregnes ikke ved opgørelsen af andelskronen. Præsentationen af disse hensættelser er en afvigelse fra bestemmelserne i årsregnskabsloven.

Anvendt regnskabspraksis er ændret i forhold til tidligere år.

Resultatopgørelsen

Opstillingsform

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

Indtægter

Boligafgift og lejeindtægt vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Anvendt regnskabspraksis

Omkostninger

Omkostninger vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen. Omkostninger består af ejendoms- og forbrugsudgifter, renholdelse, vedligeholdelse, administrations- og foreningsomkostninger m.v.

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, låneomkostninger og kurstab ved optagelse/indfrielse/omlægning af lån (prioritetsgæld), indeksregulering af restgælden vedrørende indeksslån, renter af bankgæld og kreditter, negative renter af bankindestående samt betalinger på en rentesikringsaftale (renteswap).

Forslag til resultatdisponering

Under resultatdisponering indgår bestyrelsens forslag til disponering af regnskabsperiodens resultat, herunder eventuelle forslag om overførsel til en vedligeholdelsesreserve.

Balancen

Ejendom

Foreningens 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 ejendommene.

Tilgodehavender

Tilgodehavender værdiansættes til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Anvendt regnskabspraksis

Egenkapital

Under foreningens egenkapital indregnes medlemmers andelsindskud.

"Reservefond" indeholder akkumuleret resultat, betalte afdrag på gælden samt årets overførte resultat.

Under "Reserveret til vedligeholdelse" indregnes beløb reserveret til fremtidig vedligeholdelse af foreningens ejendom.

Prioritetsgæld

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

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 foreningens ejendom, men vises særskilt i balancen.

Renteswappens basisværdi på balancedagen er i balancen opdelt i en kortfristet del og en langfristet del. Opdelingen er baseret på en lineær fordeling af basisværdien over renteswappens resterende løbetid. Den kortfristede del udgør således den del af basisværdien, der lineært kan henføres til perioden inden for ét år efter balancedagen.

Gældsforpligtelser

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

Eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelser

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

Anvendt regnskabspraksis

Øvrige noter

Andelsværdi

Bestyrelsens forslag til andelsværdien fremgår af note 2. Andelsværdien opgøres i henhold til andelsboligforeningsloven samt vedtægterne.

Nøgleoplysninger

Nøgleoplysningerne, der fremgår af note 6, er opgjort i henhold til bekendtgørelsen om oplysningspligt ved salg af andelsboliger m.v.

Resultatopgørelse for 1/1 2025 - 31/12 2025

| | <u>2025</u> | <u>2024</u> |
|--|-------------------|-------------------|
| Husleje | 2.080.501 | 2.080.501 |
| Resultat madordning | -65.631 | -33.762 |
| Resultat vaskeordning | -10.531 | 3.435 |
| Husleje s-rum, ekskl. Mad | 28.410 | 17.848 |
| Indtægt el | 1.445 | 1.292 |
| Indtægter i alt | <u>2.034.194</u> | <u>2.069.314</u> |
| Ejendomsskat | -100.916 | -99.974 |
| Affaldstakst | -57.956 | -58.140 |
| Kloakafgift | -134.194 | -93.985 |
| Forsikringer | -81.834 | -80.396 |
| Naturgas | -312.026 | -288.106 |
| Fælles el | -40.181 | -63.149 |
| Vand | -39.943 | -37.805 |
| Affald | -656 | -2.563 |
| Have | -10.721 | -10.693 |
| Køkken | -14.675 | -18.169 |
| Rengøring | -33.797 | -29.210 |
| Børne- og ungdomsgruppe | -963 | -12.526 |
| S-rum | -2.117 | -3.450 |
| Prepper-gruppe | -2.332 | 0 |
| Event | -2.820 | -1.415 |
| Brugt på GF-valgte projekter | -223.194 | -249.157 |
| Ejendomsomkostninger | <u>-1.058.325</u> | <u>-1.048.738</u> |
| Vedligeholdelse, fællesarealer | 0 | 0 |
| Vedligeholdelse til modregning i hensættelse | -301.880 | 0 |
| Service og rep. af installationer | -156.831 | -11.951 |
| Vedligeholdelsesgruppe | -90.087 | -40.353 |
| Ekstern vedligeholdelse | -202.683 | -165.647 |
| Vedligeholdelse, genopret. og renovering | 0 | 0 |
| Vedligeholdelsesomkostninger | <u>-751.481</u> | <u>-217.951</u> |

Resultatopgørelse for 1/1 2025 - 31/12 2025

| | <u>2025</u> | <u>2024</u> |
|--|------------------------|-----------------------|
| Kontorartikler | -4.185 | -4.752 |
| Gebyr | -8.315 | -7.566 |
| ABF, bestyrelsesansvarforsikring | -6.512 | -5.902 |
| Revisor | -23.500 | -20.601 |
| Bofællesskab.dk | -1.000 | -1.000 |
| Fælles telefon og internet | -12.182 | -8.879 |
| Delebil | -6.780 | 0 |
| Særarrangementer | -11.385 | -3.403 |
| Hyttetur | -17.337 | 0 |
| Diverse | -2.282 | -5.492 |
| Administrationsomkostninger | <u>-93.478</u> | <u>-57.595</u> |
| Driftsomkostninger i alt | <u>-1.903.284</u> | <u>-1.324.284</u> |
| Resultat før finansielle poster | <u>130.910</u> | <u>745.030</u> |
| Renteindtægt, bankindestående | 3.108 | 4.868 |
| Realkreditlån, Nykredit kr. 5.745.000 | -174.289 | -256.906 |
| Realkreditlån, Nykredit kr. 6.230.000 | -105.371 | -160.137 |
| Renteswap, Nykredit | -245.098 | -123.971 |
| Finansielle poster i alt | <u>-521.650</u> | <u>-536.146</u> |
| Årets resultat | <u>-390.740</u> | <u>208.884</u> |
| Årets resultat foreslås fordelt således: | | |
| Overført til "Reserveret til vedligeholdelse af ejendom" | 40.658 | 112.000 |
| Overført til "Maskinkonto" | 45.000 | 45.000 |
| Overført til "Ad hoc projekter" | 0 | 143.632 |
| Anvendt af generalforsamlingsvalgte reserver | -659.136 | -249.157 |
| Overført til reservefond | 182.738 | 157.409 |
| Årets resultat | <u>-390.740</u> | <u>208.884</u> |
| Likviditetsresultat: | | |
| Årets resultat | -390.740 | 208.884 |
| Betalte prioritetsafdrag | -182.738 | -157.409 |
| Likviditetsresultat i alt | <u>-573.478</u> | <u>51.475</u> |

Balance pr. 31/12 2025

Aktiver

| Note | <u>31/12 2025</u> | <u>31/12 2024</u> |
|--|--------------------------|--------------------------|
| Anlægsaktiver | | |
| 1 | | |
| Ejendommen beliggende Skjoldenæsvej 36, 4174 Jystrup Midtsjælland | | |
| Kostpris | <u>20.218.289</u> | <u>20.218.289</u> |
| Ejendommen i alt | <u>20.218.289</u> | <u>20.218.289</u> |
| Anlægsaktiver i alt | <u>20.218.289</u> | <u>20.218.289</u> |
| Omsætningsaktiver | | |
| Tilgodehavender | | |
| Mellemregning med andelshavere | <u>155.431</u> | <u>124.450</u> |
| Tilgodehavender i alt | <u>155.431</u> | <u>124.450</u> |
| Likvide beholdninger | | |
| Nykredit knt. 0140028 | 632.350 | 1.157.597 |
| Danske bank | <u>753.238</u> | <u>751.198</u> |
| Likvide beholdninger i alt | <u>1.385.588</u> | <u>1.908.795</u> |
| Omsætningsaktiver i alt | <u>1.541.019</u> | <u>2.033.245</u> |
| Aktiver i alt | <u>21.759.308</u> | <u>22.251.534</u> |

Balance pr. 31/12 2025

Passiver

| Note | <u>31/12 2025</u> | <u>31/12 2024</u> |
|--|-------------------|-------------------|
| Egenkapital | | |
| Andelsindskud, boliger | <u>4.406.514</u> | <u>4.406.514</u> |
| Andelsindskud i alt | <u>4.406.514</u> | <u>4.406.514</u> |
| Reservefond | | |
| Reserve for opskrivning af ejendom | 320.571 | 320.571 |
| Ændring i opskrivning af ejendom | <u>0</u> | <u>0</u> |
| Reserve ejendom i alt | <u>320.571</u> | <u>320.571</u> |
| Overført resultat, primo | -7.743.127 | -1.493.923 |
| Ændring værdi renteswap | 761.250 | -107.613 |
| Hensat til renteswap | -1.552.000 | -6.299.000 |
| Periodens resultat | <u>182.738</u> | <u>157.409</u> |
| Reservefond i alt | <u>-8.351.139</u> | <u>-7.743.127</u> |
| 2 Egenkapital til beregning af andelsværdi | <u>-3.624.054</u> | <u>-3.016.042</u> |
| Andre reserver til imødegåelse af evt. værditab renteswap | | |
| Primo | 11.699.000 | 5.400.000 |
| Års ændring | <u>1.552.000</u> | <u>6.299.000</u> |
| Reserver til evt. værditab renteswap i alt | <u>13.251.000</u> | <u>11.699.000</u> |

Balance pr. 31/12 2025

Passiver

| Note | <u>31/12 2025</u> | <u>31/12 2024</u> |
|--|--------------------------|--------------------------|
| Andre reserver (jf. forslag til generalforsamlingsbeslutning) | | |
| Reserveret til vedligeholdelse af ejendom | 595.880 | 1.111.901 |
| Reserve for maskiner | 255.297 | 240.167 |
| Reserve lounge i orangeriet | 830 | 1.387 |
| Reserve til kontor | -4.084 | 2.463 |
| Reserve syrum | 0 | 4.523 |
| Reserve træningsrum | 875 | 1.599 |
| Reserve til blåudstyr | -745 | 0 |
| Reserve til trampolin | -3.274 | 11.484 |
| Reserve til delebilsprojekt | 65.818 | 0 |
| Reserve til delebil - uforudsete udgifter | 22.297 | 0 |
| Reserve til udsmyning af pudrummet | 7.000 | 7.000 |
| Reserve til opgradering af pudrummet | 18.192 | 0 |
| Reserve til ny pejs | 30.000 | 0 |
| Reserve til handicapvenlig rampe | 0 | 2.000 |
| Reserve til jubilæumsfest | 0 | 5.474 |
| Reserve til sauna upgrade | 2.754 | 2.754 |
| Reserve til nye duge til fællesrummet | 0 | 413 |
| Reserve til nye højtalere til køkkenet | 458 | 10.458 |
| Reserve til to borde | 10.000 | 10.000 |
| Reserve til det balancerede måltid | 0 | 15.000 |
| Reserve til havebænk | 0 | -2 |
| Reserve, endnu ikke godkendte årsprojekter | 0 | 143.632 |
| Reserveret til vedligeholdelse i alt | <u>1.001.298</u> | <u>1.570.253</u> |
| Egenkapital i alt | <u>10.628.244</u> | <u>10.253.211</u> |

Balance pr. 31/12 2025

Passiver

| Note | <u>31/12 2025</u> | <u>31/12 2024</u> |
|--|--------------------------|--------------------------|
| Gæld | | |
| 3 Langfristet gæld | | |
| Realkreditlån, Nykredit kr. 5.745.000 | 5.745.000 | 5.745.000 |
| Realkreditlån, Nykredit kr. 6.230.000 | 3.155.893 | 3.338.630 |
| Renteswap, Nykredit | <u>1.768.613</u> | <u>2.529.863</u> |
| Langfristet gæld i alt | <u>10.669.506</u> | <u>11.613.493</u> |
| Kortfristet gæld | | |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser | 110.777 | 70.034 |
| Skyldig revisor | 25.000 | 25.000 |
| Mellemregning med andelshavere | 34.609 | 23.505 |
| Deposita | <u>291.172</u> | <u>266.291</u> |
| Kortfristet gæld i alt | <u>461.558</u> | <u>384.830</u> |
| Gæld i alt | <u>11.131.064</u> | <u>11.998.323</u> |
| Passiver i alt | <u>21.759.308</u> | <u>22.251.534</u> |

4 Nøgleoplysninger

Noter til årsrapporten

Note 1 - Ejendom

Ejendommene er værdiansat til offentlig ejendomsvurdering. Den offentlige ejendomsværdi var pr. 1/10 2021 kr. 29.500.000.

Note 2 - Egenkapital

Værdien af andelsbeviserne efter offentlig ejendomsværdi med indeksering, jf. andelsboligforeningslovens § 5, stk. 2, litra d

| | |
|---|--------------------------|
| Egenkapital jf. regnskabet | -3.624.054 |
| Regulering ejendom til offentlig ejendomsvurdering | 9.281.711 |
| Ejendomsvurdering til nettoprisindeks 2012 til 2025: 124,85 | 7.329.865 |
| Regulering til kursværdi på realkreditlån | 51.767 |
| Egenkapital til beregning af andelsværdi | <u>13.039.289</u> |

Stigning i basisandel 2,959094

| Bolig | Fordeling | Basispris pr. kvm. | Basisandel | Værdi pr. 2025 |
|--------------|---------------|-----------------------|---------------------|----------------------|
| 1 | 72,4 | 2.624,80 | 190.035,52 | 562.333 |
| 3 | 95,6 | 2.624,80 | 250.930,88 | 742.528 |
| 5 | 105,9 | 2.624,80 | 277.966,32 | 822.528 |
| 6 | 91,9 | 2.624,80 | 241.219,12 | 713.790 |
| 7 | 56,4 | 2.624,80 | 148.038,72 | 438.060 |
| 8 | 56,4 | 2.624,80 | 148.038,72 | 438.060 |
| 9 | 82,3 | 2.624,80 | 216.021,04 | 639.227 |
| 10 | 82,3 | 2.624,80 | 216.021,04 | 639.227 |
| 11 | 82,3 | 2.624,80 | 216.021,04 | 639.227 |
| 12 | 68,6 | 2.624,80 | 180.061,28 | 532.818 |
| 13 | 68,6 | 2.624,80 | 180.061,28 | 532.818 |
| 14 | 82,3 | 2.624,80 | 216.021,04 | 639.227 |
| 15 | 82,3 | 2.624,80 | 216.021,04 | 639.227 |
| 16 | 82,3 | 2.624,80 | 216.021,04 | 639.227 |
| 17 | 82,3 | 2.624,80 | 216.021,04 | 639.227 |
| 18 | 59,4 | 2.624,80 | 155.913,12 | 461.362 |
| 19 | 56,4 | 2.624,80 | 148.038,72 | 438.060 |
| 20 | 91,9 | 2.624,80 | 241.219,12 | 713.790 |
| 21 | 108,9 | 2.624,80 | 285.840,72 | 845.830 |
| 23 | 94,9 | 2.624,80 | 249.093,52 | 737.091 |
| 25 | 75,4 | 2.624,80 | 197.909,92 | 585.634 |
| Total | 1678,8 | 55.120,80 | 4.406.514,24 | 13.039.289,00 |

Værdistigningen af andelsbeviserne fra sidste regnskabsår udgør: 1,90%

Noter til årsrapporten

Note 2 - Egenkapital forsat

For det følgende år skønnes det, at andelsbevisets værdi vil ændre sig med den del af prioritetsydelsen, som anvendes til nedbringelse af pantebrevsrestgælden.

| | |
|---|-------------------|
| Egenkapital pr. 31/12 2025 | 13.039.289 |
| Forventet fald i restgæld | 190.500 |
| Hensat til renteswap | -190.500 |
| Budgetteret resultat | <u>0</u> |
| | <u>13.039.289</u> |
| | |
| Samlet forventet stigning til fordeling | <u>0</u> |
| | |
| Stigning i procent | <u>0,00%</u> |

Note 3 - Langfristet gæld

Andelsboligforeningen har følgende lån:

Lån ved Nykredit, variabel rente Oprindeligt kr. 6.230.000, Restløbetid 14 år og 3 mdr.

Lån ved Nykredit, variabel rente Oprindeligt kr. 5.745.000, Afdragsfrit, Restløbetid 12 år og 3 mdr.

Til sikkerhed for Nykredit er der udstedt realkreditpantebreve på oprindeligt kr. 11.975.000 med pant i matr.nr. Matr. Nr. 7k, Jystrup, beliggende Skjoldenæsvej 36, 4174 Jystrup Midtsjælland.

Kursværdi af gælden pr. 31/12 2025 kr. 8.849.126.

Noter til årsrapporten

Note 4 - Bestyrelsesforsikring

Det kan oplyses, at foreningen har tegnet en bestyrelsesansvarsforsikring med en forsikringssum på kr. 15.000.000 pr. forsikringsår, dog højest kr. 1.500.000 pr. forsikringsbegivenhed, og med en selvrisiko på kr. 2.500 af enhver forsikringsbegivenhed.

Note 5 - Eventualforpligtelser

Foreningen har modtaget støtte fra staten/kommunen til etablering af andelsboligforeningen. Af denne støtte kan kr. 12.562.442 pr. 31/12 2013, jf. § 160 i lov om almene boliger, kræves tilbagebetalt ved salg af andelsboligforeningens ejendom eller ved sammenlægning med en anden andelsboligforening. Den modtagne støtte fra staten/kommunen er ligeledes oplyst i note 6 Nøgleoplysninger, Feltnr. G1

Note 6 - Nøgleoplysninger

Nøgleoplysningerne, der fremgår af note 6, er opgjort i henhold til bekendtgørelsen om oplysningspligt ved salg af andelsboliger m.v. Disse nøgleoplysninger følger her:

| | | Antal | BBR Areal m ² |
|----|---------------------------------|-------|--------------------------|
| B1 | Andelsboliger | 21 | 1.679 |
| B2 | Erhvervsandele | 0 | 0 |
| B3 | Boliglejemål | 0 | 0 |
| B4 | Erhvervslejemål | 0 | 0 |
| B5 | Øvrige lejemål, kældre, garager | 0 | 182 |
| B6 | I alt | 21 | 1.861 |

Noter til årsrapporten

Note 6 - Nøgleoplysninger (fortsat)

| | Sæt kryds | Boligernes areal (BBR) | Boligernes areal (anden kilde) | Det oprindelige indskud | Andet |
|----|---|------------------------|--------------------------------|-------------------------|-------|
| C1 | Hvilket fordelingsstal benyttes ved opgørelse af andelsværdien? | | X | | |
| C2 | Hvilket fordelingsstal benyttes ved opgørelse af boligafgiften | | X | | |
| C3 | <i>Hvis andet, beskrives fordelingsnøglen her:</i> Ved opgørelse af boligafgiften benyttes det oprindelige indskud som fordelingsnøgle, dog således at fællesomkostningerne fordeles ligeligt efter antal boliger. | | | | |

| | | |
|----|--------------------------|------|
| D1 | Foreningens stiftelsesår | 1984 |
| D2 | Ejendommens opførelsesår | 1984 |

| | | Ja | Nej |
|----|---|----|-----|
| E1 | Hæfter den enkelte andelshaver for mere, end det der er betalt for andelen? | | X |
| E2 | <i>Hvis ja, beskriv hvilken hæftelse der er i foreningen:</i> | | |

| | Sæt kryds | Anskaf. prisen | Valuarvurdering | Offentlig vurdering | Indekseret offentlig vurdering |
|-----|--|---|-----------------|---------------------|--------------------------------|
| F1 | Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien | | | | X |
| F1b | Tidspunkt for værdiansættelse | 1. oktober 2012 + indeksering frem til oktober 2025 | | | |

| | Ja | Nej | |
|-----|---|-----|---|
| F1a | Er vurdering fastholdt pr. 1. juli 2020 | | X |

| | Kr. | Gns. kr. pr. m ² | |
|-----|--|-----------------------------|-----------|
| F2 | Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip | 36.829.865 | 21.938,21 |
| F2b | Heraf forbedringer, jf. andelsboliglovens § 5, stk. 4 | 0 | |
| F2c | Hvis det ikke er muligt at oplyse værdien af eventuelle forbedringer, anføres årsagen her: | | |
| F3 | Generalforsamlingsbestemte reserver | 1.001.298 | 596 |

| | % | |
|----|-------------------------------------|---|
| F4 | Reserver i procent af ejendomsværdi | 3 |

Noter til årsrapporten

Note 6 - Nøgleoplysninger (fortsat)

| | Ja | Nej |
|--|----|-----|
| G1 | | |
| Har foreningen modtaget offentligt tilskud, som skal tilbagebetales ved foreningens opløsning? | X | |
| <i>Pr. 31/12 2013 udgør beløb 12.562.442 kr.</i> | | |
| G2 | | |
| Er foreningens ejendom pålagt tilskudsbestemmelser, jf. lov om frigørelse for visse tilskudsbestemmelser m.v. (lovbekendtgørelse nr. 978 af 19. oktober 2009)? | | X |
| G3 | | |
| Er der tinglyst en tilbagekøbsklausul (hjemfaldspligt) på foreningens ejendom? | | X |

Gns. kr. pr. andels-m² pr. år

| | | |
|----|-----------------------|----------|
| H1 | Boligafgift | 1.239,28 |
| H2 | Erhvervslejeindtægter | 0 |
| H3 | Boliglejeindtægter | 0 |

| | Forrige år | Sidste år | I år |
|--|------------|-----------|---------|
| J | | | |
| Årets overskud, gns. kr. pr. andels-m ² (sidste 3 år) | 194,75 | 112,24 | -209,96 |

Gns. kr. pr. andels-m²

| | | |
|----|--------------------------|--------|
| K1 | Andelsværdi | 7.007 |
| K2 | Gæld + omsætningsaktiver | 5.153 |
| K3 | Teknisk andelsværdi | 12.160 |

| | Forrige år | Sidste år | I år |
|--|------------|-----------|--------|
| M1 | | | |
| Vedligeholdelse, løbende (gns. kr. pr. m ²) | 72,00 | 117,11 | 403,80 |
| M2 | | | |
| Vedligeholdelse, genopretning og renovering (gns. kr. pr. m ²) | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| M3 | | | |
| Vedligeholdelse, i alt (kr. pr. m ²) | 72,00 | 117,11 | 403,80 |

| | Forrige år | Sidste år | I år |
|--|------------|-----------|-------|
| R | | | |
| Årets afdrag pr. andels-m ² (sidste 3 år) | 84,70 | 84,58 | 98,19 |