ABF Digesvalen
Digesvalevej 28
8541 Skødstrup

CVR-nummer: 33 18 62 58

ÅRSRAPPORT
1. juli 2025 - 30. juni 2026

(21. Regnskabsår)

Godkendt på andelsboligforeningens ordinære generalforsamling, den / 2026

_____
dirigent

This document has esignatur Agreement-ID: 50d6b9M737617570472832

INDHOLDSFORTEGNELSE

Påtegninger

Ledelsespåtegning 3

Den uafhængige revisors revisionspåtegning 4

Ledelsesberetning mv.

Foreningsoplysninger 7

Ledelsesberetning 8

Årsregnskab 1. juli 2025 - 30. juni 2026

Anvendt regnskabspraksis 9

Resultatopgørelse 12

Balance, aktiver 13

Balance, passiver 14

Egenkapitalopgørelse 15

Noter 16

Nøgleoplysninger for ABF Digesvalen 21

This document has esignatur Agreement-ID: 50d6b9M737617570472832

LEDELSESPÅTEGNING

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. juli 2025 til 30. juni 2026 for ABF Digesvalen.

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 finansielle stilling pr. 30. juni 2026 samt af foreningens aktiviteter for perioden 1. juli 2025 til 30. juni 2026.

Ledelsesberetningen indeholder efter vores opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Skødstrup, den 3. september 2026

Bestyrelse

Astrid Marie Vedsted Formand	Alice Iversen	Jane Elsborg
	Søren Lyager	

This document has esignatur Agreement-ID: 50d6b9M737617570472832

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til medlemmerne i ABF Digesvalen.
Revisionspåtegning på årsregnskabet
Konklusion
Vi har revideret årsregnskabet for ABF Digesvalen for perioden 1. juli 2025 - 30. juni 2026, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. 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. 30. juni 2026 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for perioden 1. juli 2025 - 30. juni 2026 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, 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 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.

This document has esignatur Agreement-ID: 50d6b9M737617570472832

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. Fejlinformation 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 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 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 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 konklusioner 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.

This document has esignatur Agreement-ID: 50d6b9M737617570472832

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Udtalelse om ledelsesberetningen
Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Viby J, den 3. september 2026

Revision 2 A/S
registrerede revisorer
CVR-nr.: 16968137

Irene Madsen
Registreret revisor
mne1616

This document has esignatur Agreement-ID: 50d6b9M737617570472832

FORENINGSOPLYSNINGER

Foreningen	ABF Digesvalen Digesvalevej 28 8541 Skødstrup	
	Hjemmeside: E-mail:	abfdigesvalen.dk mail@abfdigesvalen.dk
	CVR-nr:	33 18 62 58
	Regnskabsår:	1. juli - 30. juni
Bestyrelse	Astrid Marie Vedsted, formand Alice Iversen Jane Elsborg Søren Lyager	
Pengeinstitut	Danske Bank, Egå afd. Egå Havvej 2A 8250 Egå	
	Totalbanken A/S Bredgade 95 5560 Aarup	
Revisor	Revision 2 A/S registrerede revisorer Skanderborgvej 234B 8260 Viby J	

This document has esignatur Agreement-ID: 50d6b9M737617570472832

LEDELSESBERETNING

Foreningens væsentligste aktivitet
Foreningens væsentligste aktivitet har i lighed med tidligere år bestået af drift af Andelsboligforeningen ABF Digesvalen.

Usædvanlige forhold
Der er ingen usædvanlige forhold vedrørende årsrapporten for 2025/26.

Udviklingen i andelsboligforeningens aktiviteter og økonomiske forhold
Årets resultat er påvirket af kursgevinst ved låneomlægning.

Foreningen har fortsat sine normale driftsaktiviteter. Der har ikke været enkeltstående begivenheder i regnskabsåret, som er af så væsentlig karakter, at det kræver omtale i ledelsesberetningen.

Betydningsfulde hændelser indtruffet efter statusdag
Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke foreningens finansielle stilling.

This document has esignatur Agreement-ID: 50d6b9M737617570472832

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

GENERELT

Årsrapporten for ABF Digesvalen 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 de krævede nøgleoplysninger, oplysning om andelenes værdi og oplysninger om tilbagebetalingspligt vedrørende modtaget støtte.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

RESULTATOPGØRELSEN

Opstillingsform

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

Indtægter

Boligafgift vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Omkostninger

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

Finansielle poster

Finansielle indtægter består af renter af bankindeståender og eventuelle andre indeståender.

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 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.

Likviditetsresultat

Opgørelsen af likviditetsresultat viser årets resultat korrigeret for ikke-likvide transaktioner med fradrag af årets betalte prioritetsafdrag. Opgørelsen illustrerer om den opkrævede boligafgift er tilstrækkelig til at dække foreningens betalte prioritetsafdrag.

This document has esignatur Agreement-ID: 50d6b9M737617570472832

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver
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 foreningens ejendom.

Periodeafgrænsningsposter
Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvide beholdninger
Likvide beholdninger består af indestående i pengeinstitut.

Egenkapital
"Andelsindskud" fra foreningens medlemmer indregnes direkte på foreningens egenkapital.

"Overført resultat m.v." 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, herunder reserverede beløb til imødegåelse af værdiforringelse af foreningens ejendom mv. Posten kan også indeholde beløb, som er overført fra andre reserver.

Under "andre reserver" indregnes beløb reserveret til fremtidig vedligeholdelse samt reservation til imødegåelse af værdiforringelse af foreningens ejendom, kursreguleringer m.v. i ooverensstemmelse medgeneralforsamlingsbeslutning.

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 lånoptagelsen 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 lånoptagelsen, 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 afdrag og korrigeret for en over afdragstiden foretagen amortisering af lånets kurstab og låneomkostninger på optagelsestidspunktet.

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

This document has esignatur Agreement-ID: 50d6b9M737617570472832

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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

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

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

Ved opgørelsen af andelsværdien skal der foretages en række justeringer af de beløb, der fremgår af årsregnskabets balance. Justeringen skyldes, at andelsværdien skal opgøres efter reglerne i andelsboligloven og foreningens vedtægter, mens årsregnskabets 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 årsregnskabets balance omfatter reserve til vedligeholdelse af foreningens ejendom samt reserve til imødegåelse af værdiforringelse af ejendommen. I henhold til vedtægternes indgår disse reserver ikke i beregningen af andelsværdien.

Ejendommen er i årsregnskabets balance værdiansat til kostpris. I andelskroneberegningen er ejendommens værdi korrigeret til en nettoprisindekseret offentlig vurdering.

This document has esignatur Agreement-ID: 50d6b9M737617570472832

RESULTATOPGØRELSE
1. JULI 2025 - 30. JUNI 2026

		2025/26	2024/25
1	Indtægter, andelshavere	795.348	795.348
2	Øvrige indtægter	700	5.743
	Indtægter i alt	**796.048**	**801.091**
3	Ejendomsskat og forsikringer	(99.559)	(92.643)
4	Forbrugsafgifter	(43.555)	(48.197)
5	Vedligeholdelse, løbende	(6.221)	(29.689)
6	Administrationsomkostninger	(37.809)	(41.999)
7	Øvrige foreningsomkostninger	(51.402)	(3.372)
	Omkostninger i alt	**(238.546)**	**(215.900)**
	Resultat før finansielle poster	**557.502**	**585.191**
8	Finansielle indtægter	2.785.641	17.002
9	Finansieringsomkostninger	(602.649)	(244.751)
	Finansiering i alt	**2.182.992**	**(227.749)**
	Årets resultat	**2.740.494**	**357.442**
	Forslag til resultatdisponering:		
	Årets hensættelse til vedligeholdelse af ejendommen	50.000	50.000
	Overført til "Overført resultat m.v.":		
	Overført restandel af årets resultat	2.690.494	307.442
	Resultatdisponering i alt	**2.740.494**	**357.442**
	Likviditetsresultat:		
	Årets resultat	2.740.494	357.442
	Kursregulering ved lånomlægning	(2.783.115)	0
	Låneomkostninger	54.190	0
	Betalte prioritetsafdrag	0	(188.131)
	Betalt til omprioritering	(1.000.999)	0
	Amortisering	227.139	17.188
	Likviditetsresultat i alt	**(762.291)**	**186.499**

This document has esignatur Agreement-ID: 50d6b9M737617570472832

BALANCE PR. 30. JUNI 2026
AKTIVER

		2025/26	2024/25
10	Ejendommen - matr.nr. 3BQ, Studstrup, skødst. Anskaffelsessum (kostpris)	21.467.289	21.467.289
	Materielle anlægsaktiver i alt	**21.467.289**	**21.467.289**
	Anlægsaktiver	**21.467.289**	**21.467.289**
	Andre tilgodehavender	48.000	0
	Periodeafgrænsningsposter	14.106	11.965
	Tilgodehavender i alt	**62.106**	**11.965**
11	**Likvide beholdninger**	**383.261**	**1.194.769**
	Omsætningsaktiver	**445.367**	**1.206.734**
	AKTIVER	**21.912.656**	**22.674.023**

This document has esignatur Agreement-ID: 50d6b9M737617570472832

BALANCE PR. 30. JUNI 2026
PASSIVER

		2025/26	2024/25
	Andelsindskud	4.513.289	4.513.289
	Overført resultat m.v.	5.995.960	3.305.466
		10.509.249	**7.818.755**
	Andre reserver (jf. forslag til generalforsamlingsbeslutning)		
	Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom	1.929.844	1.929.844
	Reserveret til vedligeholdelse af ejendom	958.000	908.000
	Andre reserver i alt	**2.887.844**	**2.837.844**
	Egenkapital	**13.397.093**	**10.656.599**
12	Prioritetsgæld	8.495.000	11.996.861
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	**8.495.000**	**11.996.861**
13	Leverandører af varer og tjenesteydelser	20.563	20.563
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	**20.563**	**20.563**
	Gældsforpligtelser	**8.515.563**	**12.017.424**
	PASSIVER	**21.912.656**	**22.674.023**

14 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.
15 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser
16 Beregning af andelsværdi

This document has esignatur Agreement-ID: 50d6b9M737617570472832

EGENKAPITALOPGØRELSE

	2025/26	2024/25
Andelsindskud		
Andelshaverindskud	4.513.289	4.513.289
Andelsindskud	**4.513.289**	**4.513.289**
Overført resultat m.v.		
Overført overskud eller tab, primo	3.305.466	3.327.868
Overført til andre reserver	0	(329.844)
Årets resultat	2.690.494	307.442
Overført resultat m.v.	**5.995.960**	**3.305.466**
Egenkapital før andre reserver	**10.509.249**	**7.818.755**
Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom		
Saldo primo	1.929.844	1.600.000
Årets tilgang	0	329.844
Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom	**1.929.844**	**1.929.844**
Reserveret til vedligeholdelse af ejendom		
Hensættelser primo	908.000	858.000
Hensættelser indeværende år	50.000	50.000
Reserveret til vedligeholdelse af ejendom	**958.000**	**908.000**
EGENKAPITAL	**13.397.093**	**10.656.599**

This document has esignatur Agreement-ID: 50d6b9M737617570472832

NOTER

		2025/26	2024/25
1	**Indtægter, andelshavere**		
	Boligafgift	795.348	795.348
	Indtægter, andelshavere i alt	**795.348**	**795.348**
2	**Øvrige indtægter**		
	Ventelistegebyr	700	700
	Øvrige indtægter	0	5.043
	Øvrige indtægter i alt	**700**	**5.743**
3	**Ejendomsskat og forsikringer**		
	Ejendomsskat	59.383	58.562
	Forsikringer	40.176	34.081
	Ejendomsskat og forsikringer i alt	**99.559**	**92.643**
4	**Forbrugsafgifter**		
	Renovation	42.798	47.440
	Vandafgift	757	757
	Forbrugsafgifter i alt	**43.555**	**48.197**
5	**Vedligeholdelse, løbende**		
	Ren- og vedligeholdelse	6.221	29.689
	Vedligeholdelse, løbende i alt	**6.221**	**29.689**
6	**Administrationsomkostninger**		
	Kontorartikler samt telefon m.v.	2.707	2.429
	IT-udgifter	3.339	3.219
	Bestyrelsesgodtgørelse	9.950	9.350
	Revisorhonorar	21.813	20.563
	Skyldig revision, regulering	0	6.438
	Administrationsomkostninger i alt	**37.809**	**41.999**

This document has esignatur Agreement-ID: 50d6b9M737617570472832

NOTER

		2025/26	2024/25
7	**Øvrige foreningsomkostninger**		
	Mødeudgifter m.v.	5.178	468
	Kontingent ejerlaug, gårdlaug, grundejerforening	43.200	0
	Kontingent ABF	3.024	2.904
	Øvrige foreningsomkostninger i alt	**51.402**	**3.372**
8	**Finansielle indtægter**		
	Kursgevinster på lån, realisationsprincip	2.783.115	0
	Renter, pengeinstitutter	1.303	17.002
	Renter, obligationer, omsætningsaktiver	1.223	0
	Finansielle indtægter i alt	**2.785.641**	**17.002**
9	**Finansieringsomkostninger**		
	Renter, pengeinstitutter	5	0
	Låneomkostninger	54.190	0
	Prioritetsrenter, kreditforeninger	321.315	227.563
	Amortisationsfradrag	227.139	17.188
	Finansieringsomkostninger i alt	**602.649**	**244.751**
10	**Ejendommen - matr. nr. 3BQ, Studstrup, skødst. Anskaffelsessum (kostpris)**		
	Kostpris, primo	21.467.289	21.467.289
	Kostpris i alt	21.467.289	21.467.289
	Ejendommen - matr. nr. 3BQ, Studstrup, skødst. Anskaffelsessum (kostpris) i alt	**21.467.289**	**21.467.289**
11	**Likvide beholdninger**		
	Danske Bank 3408 3639048128	117.001	114.812
	Danske Bank, netopsparring 3385 236360	266.260	325.835
	Sparekassen Danmark 6880 7241085	0	754.122
	Likvide beholdninger i alt	**383.261**	**1.194.769**

This document has esignatur Agreement-ID: 50d6b9M737617570472832

NOTER

		2025/26	2024/25
12	**Prioritetsgæld**		
	Realkredit Danmark opr. 8.495.000 FlexLife 4,00% afdragsfrit til 31.12.2055	8.495.000	0
	Realkredit Danmark, opr. 12.224.000, obligationslån, 1% (afdragsfrit indtil 2030)	0	12.224.000
	Realkredit Danmark, opr. 12.224.000, amortisering	0	(227.139)
	Prioritetsgæld i alt	**8.495.000**	**11.996.861**

Kursværdien andrager kr. 8.291.120

Restløbetid 29½ år

13	**Leverandører af varer og tjenesteydelser**		
	Revisorhonorar, anslået	20.563	20.563
	Leverandører af varer og tjenesteydelser i alt	**20.563**	**20.563**

14 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.

Der er ingen eventualforpligtelser m.v.

15 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut, kr. 8.495.000 er der givet pant i grund og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30.06.2026 udgør kr. 21.467.289

Der er herudover ingen pantsætninger eller sikkerhedsstillelser.

16 Beregning af andelsværdi

Bestyrelsen foreslår nedenstående værdiansættelse i henhold til andelsboligforeningslovens § 5, stk. 2 litra d (nettoprisindekseret ejendomsværdi) samt foreningens vedtægter:

Andelshaverindskuddet hidrører fra 12 andelshavere, som i alt har indskudt kr. 4.513.289.

Værdiansættelsen er baseret på, at ejendommen medtages til den seneste kontante ejendomsværdi, kr. 21.100.000, reguleret med indeks 124,847 (udviklingen i nettoprisindekset fra og med oktober 2012 til og med oktober 2025), i alt kr. 5.242.770. Den nettoprisindekserede ejendomsværdi pr. 30/6 2026 udgør således i alt kr. 26.342.770.

This document has esignatur Agreement-ID: 50d6b9M737617570472832

NOTER

		2025/26	2024/25
Værdien af andelskronen andrager pr. 30. juni 2026 kr. **3,45** (afrundet), hvilket beløb fremkommer på følgende måde:			
Andelshaverindskud			**4.513.289**
Egenkapital før andre reserver, jfr. foran			10.509.249
Korrektioner i henhold til andelsboligforeningsloven:			
Prioritetsgæld, regnskabsmæssig værdi		8.495.000	
Prioritetsgæld, kursværdi		(8.291.120)	203.880
Ejendommen nettoprisindekseret offentlig vurdering		26.342.770	
Ejendommen, anskaffelsessum		(21.467.289)	4.875.481
Korrigeret egenkapital herefter			**15.588.610**

Værdi pr. oprindeligt indskudt andelskrone: 15.588.610/4.513.289 = **3,45** (s.å. 3,28)

Andelsværdien for de enkelte andelsboliger vil således efter dette princip maksimalt andrage:

	Oprindeligt andelshaver-indskud	**Maksimal andelsværdi pr. 30/6 2026**	***Vedtaget andelsværdi 2024/2025**
Hus nr. 2	383.891	1.325.935	1.261.035
Hus nr. 4	376.707	1.301.122	1.237.437
Hus nr. 6	376.707	1.301.122	1.237.437
Hus nr. 10	376.707	1.301.122	1.237.437
Hus nr. 12	357.955	1.236.354	1.175.839
Hus nr. 16	380.143	1.312.989	1.248.723
Hus nr. 18	376.707	1.301.122	1.237.437
Hus nr. 20	377.644	1.304.358	1.240.514
Hus nr. 22	378.581	1.307.594	1.243.592
Hus nr. 26	390.138	1.347.512	1.281.556
Hus nr. 28	389.826	1.346.434	1.280.531
Hus nr. 34	348.283	1.202.947	1.144.067

* Vedtaget andelskrone **3,28**

This document has esignatur Agreement-ID: 50d6b9M737617570472832

NOTER

	2025/26	2024/25

Opmærksomheden henledes på, at der ved overdragelse ikke må kræves en højere pris for andelen end den, der følger af formueberegningen skitseret i vedtægterne. Der er altså tale om et maksimalprissystem.

Hvis der i tidsrummet mellem 2 ordinære generalforsamlinger fremkommer oplysninger om forhold af væsentlig negativ betydning for fastsættelse af andelens værdi, skal der ved prisfastsættelse af andelen og bestyrelsens kontrol heraf tages højde herfor, så det sikres at prisen på overdragelsestidspunktet ikke overstiger maksimalprisen. Sådanne forhold er eksempelvis fald i ejendomsværdien, negativ kursudvikling i prioritetsgæld og renteswap, kurstab ved lånoptagelse samt forringelse af formuen som følge af byggearbejder.

Vi skal endvidere henlede opmærksomheden på, at de enkelte andelshavere herudover ved salg kan opnå et beløb svarende til de af vedkommende dokumenterede afholdte forbedringsudgifter opgjort efter de af andelsboligforeningen sædvanligt benyttede retningslinjer.

Som følge heraf skal vi meget anbefale de enkelte andelshavere at føre regnskab med de afholdte udgifter hertil.

This document has esignatur Agreement-ID: 50d6b9M737617570472832

NOTER

Oplysninger i skemaet er udfyldt pr.					30. juni 2026
1	**Grundlæggende oplysninger om andelsboligforeningen**				
Oplysningerne i afsnit 1-3 samt P og R i afsnit 4 er udfyldt pr.					30. juni 2026
Låneoplysninger i afsnit 4 (undtagen P og R) er opgjort pr.					30. juni 2026
Seneste regnskabsperiode					1. juli 2025 - 30. juni 2026
B				Antal	BBR Areal m²
B1	Andelsboliger			12	1.359
B2	Erhvervsandele				
B3	Boliglejemål				
B4	Erhvervslejemål				
B5	Øvrige lejemål, kældre, garager mv.				
B6	I alt			12	1.359
C	Sæt kryds	Boligernes areal (BBR)	Boligernes areal (anden kilde)	Det oprindelige indskud	Andet
C1	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af andelsværdien?			x	
C2	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af boligafgiften?		x		
C3	Hvis andet, beskrives fordelingsnøglen her:				
D					
D1	Foreningen stiftelsesår				2005
D2	Ejendommens opførelsesår				2005
E				Ja	Nej
E1	Hæfter andelshaverne for mere end deres indskud?				x
E2	Hvis ja, beskriv hvilken hæftelse der er i foreningen:				

This document has esignatur Agreement-ID: 50d6b9M737617570472832

NOTER

1	**Grundlæggende oplysninger om andelsboligforeningen**				
F	Sæt kryds	Anskaffelses-prisen	Valuar-vurdering	Offentlig vurdering	Indekseret offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien				x

	Sæt Kryds		Ja	Nej
F1a	Er vurderingen fastholdt fra før 1. juli 2020?			x
F1b	Tidspunkt for værdiansættelse			01-10-2025

		Kr.	Gennemsnit kr.pr.m²
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	26.342.770	19.384
F2b	Heraf forbedringer, jf. andelsboliglovens § 5. stk. 4	0	0
F2c	Hvis det ikke er muligt at oplyse værdien af eventuelle forbedringer, anføres årsagen her:		
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	2.887.844	2.125
			%
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi		11

G		Ja	Nej
G1	Har foreningen modtaget offentligt tilskud, som skal tilbagebetales ved foreningsopløsning?		x
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

This document has esignatur Agreement-ID: 50d6b9M737617570472832

NOTER

2	**Andelsboligforeningens drift, herunder udlejningsvirksomhed**			
H			Gennemsnit kr. pr. andels-m^2 pr. år	
H1	Boligafgift		585	
H2	Erhvervslejeindtægter		0	
H3	Boliglejeindtægter		0	
J		Forrige år	Sidste år	I år
J1	Årets overskud (før afdrag), gennemsnit kr. pr. andels-m^2 (sidste 3 år)	295	263	2.017
K			Gennemsnit kr. pr. andels-m^2	
K1	Andelsværdi		11.471	
K2	Gæld - omsætningsaktiver		5.938	
K3	Teknisk andelsværdi		17.409	
3	**Byggeteknik og vedligeholdelse**			
M		Forrige år	Sidste år	I år
M1	Vedligeholdelse, løbende (gennemsnit kr.pr.m^2)	3	22	5
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering (gennemsnit kr.pr.m^2)	0	0	0
M3	Vedligehold, i alt (kr.pr..m^2)	3	22	5
4	**Finansielle forhold**			
R		Forrige år	Sidste år	I år
R1	Årets afdrag pr. andels-m^2 (sidste 3 år)	277	138	0

This document has esignatur Agreement-ID: 50d6b9M737617570472832

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

Astrid Vedsted

Navn returneret af MitId: Astrid Marie Vedsted
Bestyrelsesformand
ID: 2f694333-6ea4-4e15-b688-83e878c9efe5
IP-adresse: 87.49.146.104
Dato for underskrift: 16-09-2026 09:11:04 CEST (+02:00)
Underskrevet med MitID

Søren Lyager

Navn returneret af MitId: Søren Stig Lyager
Bestyrelsesmedlem
ID: 4160ca6e-4d38-4784-9715-27121cafb361
IP-adresse: 62.243.169.81
Dato for underskrift: 21-09-2026 11:27:25 CEST (+02:00)
Underskrevet med MitID

Jane Elsborg

Navn returneret af MitId: Jane Lillian Elsborg
Bestyrelsesmedlem
ID: 9b374280-085e-4963-9368-0e7044e2ee00
IP-adresse: 87.57.163.81
Dato for underskrift: 16-09-2026 09:11:53 CEST (+02:00)
Underskrevet med MitID

Alice Iversen

Navn returneret af MitId: Alice Irene Iversen
Bestyrelsesmedlem
ID: 0e93e969-5a76-44f4-9d74-8e26c0d8a536
IP-adresse: 93.160.98.194
Dato for underskrift: 16-09-2026 15:08:20 CEST (+02:00)
Underskrevet med MitID

Irene Madsen

Navn returneret af MitId: Irene Madsen
Revisor
ID: 1912f05d-39fc-4552-a080-f13c21da2ba4
IP-adresse: 85.191.52.135
Dato for underskrift: 21-09-2026 11:49:51 CEST (+02:00)
Underskrevet med MitID Erhverv

This document has esignatur Agreement-ID: 50d6b9M7376175704728 32

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.

Secured by esignatur