HR REVISION
www.hrrevision.dk

Andelsboligforeningen Møllevang

CVR-nr. 29353565

Årsrapport
1. januar – 31. december 2025

Godkendt på foreningens generalforsamling,
den 18/4 2026

Dirigent

Roskilde
Langebjergvænget 6
4000 Roskilde
Roskilde@hrrevision.dk

HR REVISION
www.hrrevision.dk

INDHOLDSFORTEGNELSE: **SIDE:**

Foreningsoplysninger	3
Bestyrelsens påtegning	4
Revisionspåtegning	5
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	9
Balance pr. 31. december	10
Noter til årsrapporten	12
Nøgletal	18

FORENINGSOPLYSNINGER

Andelsboligforeningen Møllevang
Møllevang 2 - 78
4140 Borup

Bestyrelse	Geert Østergaard (formand) Mikael Mieritz (næstformand) Britta Nørregaard (kasserer) Bruno Laursen (sekretær) Peter Dangkel

BESTYRELSENS PÅTEGNING

Undertegnede har aflagt årsrapport for Andelsboligforeningen Møllevang.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, andelsboligloven 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.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

I bestyrelsen:

18. februar 2026

Geert Østergaard
formand

Britta Nørregaard
kasserer

Mikael Mieritz
næstformand

Bruno Laursen
sekretær

Peter Dangkel

HR REVISION
www.hrrevision.dk

Til medlemmerne Andelsboligforeningen Møllevang

Revisionspåtegning på årsregnskabet

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Møllevang for perioden 1. januar - 31. december 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 andelsboligforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2025 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboliglovens 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 selskabet 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 ved 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, andelsboligloven samt 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 virksomheden, 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. 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 selskabets 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 virksomheden 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.

18. februar 2026
HR REVISION - Barrett ApS
CVR-nr.: 28 84 25 62

Kenneth Barrett
Registreret Revisor
Mne16913

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Møllevang er aflagt i overensstemmelse med bestemmelserne i årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A 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 oplysning om andelens værdi samt andre krævede nøgletalsoplysninger, jf. lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber (andelsboligforeningsloven).

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

Resultatopgørelse

OPSTILLINGSFORM
Resultatopgørelsen er opstillet, så den 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 og øvrige indtægter 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, herunder betaling på indgåede rentesikringsaftaler.

Kursregulering af prioritetsgæld er indregnet direkte på egenkapitalen.

FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING
Under resultatdisponering indgår bestyrelsens forslag til disponering af regnskabsperiodens resultat, herunder eventuelle forslag om overførsel til "Andre reserver".

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Balance

MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER

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

Ved efterfølgende indregninger værdiansættes foreningens ejendom til dagsværdien på balancedagen. Opskrivninger i forhold til anskaffelsesprisen føres direkte på egenkapitalen.

Der afskrives ikke på foreningens ejendom.

LIKVIDE BEHOLDNINGER

Likvide beholdninger omfatter indestående i danske pengeinstitutter.

EGENKAPITAL

Under foreningens egenkapital indregnes medlemmers andelsindskud.

"Overført resultat m.v." indeholder akkumuleret resultat, samt resterende overførsel af årets resultat.

Under "andre reserver" indregnes beløb reserveret til fremtidig vedligeholdelse samt til reserveret til nedskrivning af ejendom. De reserverede beløb indgår ikke i beregningen af andelsværdien.

PRIORITETSGÆLD

Prioritetsgæld kursfastsættes til dagskurs ultimo året. Kursreguleringen overføres til "overført årets resultat".

Finansielle instrumenter i form af indgåede aftaler om rentesikring værdiansættes til dagsværdien. Kursværdien af aftalen indregnes i tilknytning til prioritetsgælden.

ØVRIGE GÆLDSFORPLIGTELSER

Øvrige gældsforpligtelser værdiansættes til nominel værdi.

ANDELSVÆRDI

Andelsværdien opgøres i henhold til andelsforeningsloven.

RESULTATOPGØRELSE

Note		Realiseret 2025	Ej revideret Budget 2025	Realiseret 2024
	Indtægter			
	Boligafgift	2.582.088	2.582.098	2.423.587
1.	Lejeindtægter	59.170	57.520	58.520
2.	Øvrige indtægter	106.198	25.000	21.004
	Indtægter i alt	**2.747.456**	**2.664.618**	**2.503.111**
	Omkostninger			
3.	Ejendomsskat og forsikringer	173.233	176.200	167.728
4.	Forbrugsafgifter	100.975	117.500	107.037
5.	Renholdelse	46.123	47.000	43.453
6.	Vedligeholdelse	780.662	836.400	313.481
7.	Administrationsomkostninger	87.488	129.500	95.716
8.	Øvrige foreningsomkostninger	43.815	47.000	34.253
	Omkostninger i alt	**1.232.296**	**1.353.600**	**761.668**
	Resultat før finansielle poster	**1.515.160**	**1.311.018**	**1.741.443**
9.	Finansielle indtægter	14.396	20.000	18.907
10.	Finansielle omkostninger	-1.137.244	-1.180.000	-1.151.158
	Finansielle poster, netto	**-1.122.848**	**-1.160.000**	**-1.132.251**
	Årets resultat	**392.312**	**151.018**	**609.192**
	Forslag til resultatdisponering			
	Reserve vedligeholdelse ejendomme	178.560	140.600	140.600
	Anvendt vedligeholdelse ejendom	-0	0	0
	Reserve vedligeholdelse varmeanlæg	0	0	0
	Anvendt vedligeholdelse varmeanlæg	-0	0	-5.301
	Prioritetsafdrag	284.421	300.000	272.030
	Overført restandel af årets resultat	-70.669	-289.582	201.863
	Disponeret i alt	**392.312**	**151.018**	**609.192**

BALANCE PR. 31. DECEMBER

Note		2025	2024
	AKTIVER		
	ANLÆGSAKTIVER		
	MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER		
11.	Ejendommen Møllevang 2-78, 4140 Borup	62.000.000	62.000.000
	Materielle anlægsaktiver i alt	**62.000.000**	**62.000.000**
	Anlægsaktiver i alt	**62.000.000**	**62.000.000**
	OMSÆTNINGSAKTIVER		
	TILGODEHAVENDER		
12.	Andre tilgodehavender	67.744	49.637
	Tilgodehavender i alt	**67.744**	**49.637**
	LIKVIDE BEHOLDNINGER		
13.	Banker	4.139.321	4.049.536
	Likvide beholdninger i alt	**4.139.321**	**4.049.536**
	Omsætningsaktiver i alt	**4.207.065**	**4.099.173**
	AKTIVER I ALT	**66.207.065**	**66.099.173**

BALANCE PR. 31. DECEMBER

HR REVISION
www.hrrevision.dk

Note		2025	2024
	PASSIVER		
	EGENKAPITAL		
	Andelsindskud	12.131.625	12.131.625
	Overført resultat m.v.	11.707.371	11.493.617
	Egenkapital før andre reserver i alt	**23.838.996**	**23.625.242**
	Andre reserver		
	Reserveret til vedligeholdelse af ejendom	1.924.593	1.746.033
	Reserveret til nedskrivning af ejendom	2.000.000	2.000.000
	Reserveret til kursregulering af ejendom	5.171.548	4.477.555
	Andre reserver	9.096.141	8.223.588
	Egenkapital i alt	**32.935.137**	**31.848.830**
	GÆLDSFORPLIGTELSER		
14.	Prioritetsgæld	33.258.928	34.237.343
15.	Øvrig gæld	13.000	13.000
	Gældsforpligtelser i alt	**33.271.928**	**34.250.343**
	PASSIVER I ALT	**66.207.065**	**66.099.173**
16.	Eventualforpligtelser.		
17.	Beregning af andelsværdi.		

NOTER TIL ÅRSRAPPORTEN

HR REVISION
www.hrrevision.dk

	Realiseret 2025	Ej revideret Budget 2025	Realiseret 2024
1. Lejeindtægter:			
Lejeindtægter, festsal og værelser	11.650	10.000	11.000
Lejeindtægter, carporte og el	47.520	47.520	47.520
Lejeindtægter i alt	**59.170**	**57.520**	**58.520**
2. Øvrige indtægter:			
Indtægter ladestander	15.046	5.000	4.781
Erstatninger	75.677	0	0
Gebyr salg af andele	4.000	8.000	4.000
Gebyr venteliste	5.275	6.000	5.623
Gebyr arbejdsdag	6.200	6.000	6.600
Øvrige indtægter i alt	**106.198**	**25.000**	**21.004**
3. Ejendomsskat og forsikringer:			
Ejendomsskatter	111.447	115.000	114.041
Forsikringer	61.786	61.200	53.687
Ejendomsskat og forsikringer i alt	**173.233**	**176.200**	**167.728**
4. Forbrugsafgift:			
El, vand og varme, fælleshus	18.915	19.000	16.077
Renovation	54.645	60.000	57.429
IT	0	0	3.597
Vedligeholdelse af vejbelysning	0	5.000	6.695
Abonnement ladestander	2.340	3.500	2.435
El fællesarealer	25.075	30.000	20.804
Forbrugsafgift i alt	**100.975**	**117.500**	**107.037**
5. Renholdelse:			
Snerydning og saltning	30.000	30.000	30.000
Vinduespolering, fælleshus	1.950	2.500	1.920
Rengøring, fælleshus	14.173	14.500	11.533
Renholdelse i alt	**46.123**	**47.000**	**43.453**

HR REVISION
www.hrrevision.dk

	Realiseret 2025	Ej revideret Budget 2025	Realiseret 2024
6. Vedligeholdelse, løbende:			
Vedligeholdelse ejendom	64.803	60.000	55.301
El-artikler	0	5.000	0
Maling	0	15.000	6.263
Bygninger, håndværker	0	20.000	18.830
Vedligeholdelse områder	355.641	295.000	161.369
Nyt værksted	309.883	350.000	0
Diverse vedr. renovation, kørsel sække	0	2.000	0
Områder- nyindkøb	0	10.000	6.849
Småanskaffelser og inventar	7.379	8.000	129
Arbejdsweekend og flaghejsning	0	6.000	9.161
Vedligeholdelse fælleshus	8.434	30.000	27.453
Skattefri godtgørelser for frivillig arbejdskraft	34.522	23.450	19.600
Serviceeftersyn opvaskemaskine	0	3.000	3.965
Hjertestarter, service	0	4.000	3.876
Diverse vedligeholdelse	0	4.950	685
Vedligeholdelse, løbende i alt	**780.662**	**836.400**	**313.481**
7. Administrationsomkostninger:			
Revisor	22.462	30.000	25.429
Kasserer honorar	24.911	25.000	24.974
Konsulenthonorar/advokat	0	3.000	0
Kursusudgifter	0	3.000	1.385
Hjemmeside	0	6.000	5.250
IT og kontor	17.339	30.500	10.277
Skattefri godtgørelser	0	0	1.750
Gebyrer	18.142	19.000	16.628
Kontorartikler	0	2.000	1.908
Småanskaffelser, kontorinventar	0	1.000	243
Gaver	4.634	10.000	7.872
Administrationsomkostninger i alt	**87.488**	**129.500**	**95.716**

HR REVISION
www.hrrevision.dk

	Realiseret 2025	Ej revideret Budget 2025	Realiseret 2024
8. Øvrige foreningsomkostninger:			
Møder, generalforsamling	33.451	25.000	8.373
Fødselsdag	0	12.000	11.016
Ansvarsforsikring	0	0	4.904
Kørselsgodtgørelse	0	0	470
ABF Kontingent	10.364	10.000	9.490
Øvrige foreningsomkostninger i alt	**43.815**	**47.000**	**34.253**
9. Finansielle indtægter:			
Renteindtægter	14.396	20.000	18.907
Finansielle indtægter i alt	**14.396**	**20.000**	**18.907**
10. Finansielle omkostninger:			
Prioritetsrenter mv.	1.137.244	1.180.000	1.151.158
Finansielle omkostninger i alt	**1.137.244**	**1.180.000**	**1.151.158**

HR REVISION
www.hrrevision.dk

	2025	2024
11. Ejendommen, matr. nr. 3 GB, Borup:		
Anskaffelsessum		
Kostpris pr. 1. januar	50.118.576	50.118.576
Kostpris pr. 31. december	**50.118.576**	**50.118.576**
Opskrivning pr. 1. januar	11.881.424	11.881.424
Årets opskrivning	0	0
Tilbageført opskrivning	-0	-0
Opskrivning pr. 31.december	**11.881.424**	**11.881.424**
Regnskabsmæssig værdi 31.december	**62.000.000**	**62.000.000**
12. Andre tilgodehavender:		
Periodeafgrænsningsposter	67.744	49.637
Andre tilgodehavender i alt	**67.744**	**49.637**
13. Likvide beholdninger:		
Nordea	741.080	722.290
Vestjysk Bank	217.714	218.105
Sydbank	934.001	2.361.015
Sydbank, aftalekonto	1.500.000	0
Nykredit	746.526	748.126
Likvide beholdninger i alt	**4.139.321**	**4.049.536**

HR REVISION
www.hrrevision.dk

	2025	2024
14. Anden gæld:		
Skyldig revisor	13.000	13.000
Anden gæld i alt	**13.000**	**27.250**

15. Prioritetsgæld

	Renter og bidrag m.v.	Nominel restgæld	Regnskabs-mæssig værdi	Kursværdi
Realkredit Danmark, obligationslån opr. 23.460.000 Kurs 69,77 Rente 1,0 Restløbetid 24 år	375.360	23.460.000	17.484.738	17.484.738
Realkredit Danmark, kontantlån opr. 15.849.000 Kurs 94.71 Rente 4,4792 Restløbetid 27 år.	761.885	14.970.476	15.774.190	15.774.190
Saldo pr. 31. december	**1.137.245**	**38.430.476**	**33.258.928**	**33.258.928**

16. Eventualforpligtelser:
Ingen.

NOTER TIL ÅRSRAPPORTEN

			Valuar Vurdering	Indekseret off. vurdering
17.	**Beregning af andelsværdi pr. 31.12.2025:**			
	Egenkapital før reserver		23.838.996	23.838.996
	Ejendommens værdi efter værdiansættelse		62.000.000	56.176.252
	Bogført værdi		-62.000.000	-62.000.000
	Forskel		0	-5.823.748
	Bogført prioritetsgæld, kursværdi		33.258.928	33.258.928
	Prioritetsgæld efter værdiansættelse		-33.258.928	-33.258.928
	Forskel		0	0
	Reguleret egenkapital		23.838.996	18.015.248
	Indskudskapital (Andelsindskud)		**12.131.625**	**12.131.625**
	Andelskrone			
	Reguleret egenkapital / indskudskapital		**1,9650**	**1,4850**
	Værdi pr. andelskrone			
	Andelsindskud (87 m^2 - 8 stk.)	277.312,50	544.919	411.809
	Andelsindskud (95 m^2 - 10 stk.)	302.812,50	595.027	449.677
	Andelsindskud (108 m^2 – 20 stk.)	344.250,00	676.451	511.211