

*ABF Havehuset
Norsgade 21, 23, 23B, 23C og 25
8000 Aarhus C*

CVR-nummer: 66671119

*ÅRSRAPPORT
1. januar 2025 til 31. december 2025*

Godkendt på andelsboligforeningens ordinære generalforsamling, den / 2026

dirigent



INDHOLDSFORTEGNELSE

Påtegninger

Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4

Ledelsesberetning mv.

Foreningsoplysninger	7
Ledelsesberetning	8

Årsregnskab 1. januar - 31. december 2025

Anvendt regnskabspraksis	9
Resultatopgørelse	12
Balance, aktiver	13
Balance, passiver	14
Egenkapitalopgørelse.....	15
Noter.....	16
Nøgleoplysninger for ABF Havehuset.....	24



ABF Havehuset

LEDELSESPÅTEGNING

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar til 31. december 2025 for ABF Havehuset.

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. 31. december 2025 samt af foreningens aktiviteter for perioden 1. januar til 31. december 2025.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus C, den 5. maj 2026

Forretningsførere

Erik Søndergaard Mouridsen

Karl Møller

Mikkel Rohde

Stine Lassen



ABF Havehuset

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til medlemmerne i ABF Havehuset.

Revisionspåtegning på årsregnskabet

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for ABF Havehuset for perioden 1. januar - 31. december 2025, 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. 31. december 2025 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2025 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligloven og foreningens vedtægter.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet".

Vi er uafhængige af 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.

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 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. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne



ABF Havehuset

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

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.

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.



ABF Havehuset

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

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 5. maj 2026

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

Irene Madsen
Registreret revisor
mne1616



ABF Havehuset

FORENINGSOPLYSNINGER

Foreningen

ABF Havehuset
Norsgade 21, 23, 23B, 23C og 25
8000 Aarhus C

Hjemmeside: www.havehus.dk

CVR-nr: 66 67 11 19

Regnskabsår: 1. januar - 31. december

Pengeinstitut

Nykredit Bank
Domkirkepladsen 1
8000 Aarhus C

Revisor

Revision 2 A/S
registrerede revisorer
Skanderborgvej 234B
8260 Viby J



ABF Havehuset

LEDELSESBERETNING

Hovedaktivitet

Foreningens hovedaktivitet er at erhverve, eje og administrere foreningens ejendom.

Usædvanlige forhold

Der er ingen usædvanlige forhold vedrørende årsrapporten for 2025.

Udviklingen i foreningens aktiviteter og økonomiske forhold

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.



ABF Havehuset

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

GENERELT

Årsrapporten for ABF Havehuset 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 fra andelshavere og lejeindtægt vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Omkostninger

Omkostninger vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen. Omkostninger består af ejendoms- og forbrugsudgifter, renholdelse, vedligeholdelse samt 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 og eventuelle andre indeståender.

Finansielle omkostninger består af rentekomkostninger og bidrag vedrørende prioritetsgæld.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst. Der indregnes ikke negativ udskudt skat (skatteaktiv) af eventuelt underskud til fremførsel, ligesom der ikke indregnes udskudt skat vedrørende ejendomsavancebeskatning ved salg af sidste udlejningslejlighed.

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 (fx afskrivninger, indeksregulering af indexlån, driftsførte kurstab) og med fradrag af årets betalte prioritetsafdrag. Opgørelsen illustrerer om den opkrævede boligafgift er tilstrækkelig til at dække foreningens betalte prioritetsafdrag.



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.

Tilgodehavender

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

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.

"Andre reserver" omfatter reserverede beløb til formål, som generalforsamlingen har besluttet, herunder reserve til vedligeholdelse af foreningens ejendom og reserve til imødegåelse af værdiforringelse mv.

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.

Hensatte forpligtelser

Foreningens vedtægter bestemmer, at der til enhver tid skal være mindst et lejemål udlejet til et ikke-medlem. Dermed opretholdes den skattemæssige erhvervsaktivitet, hvorfor det ikke er sandsynligt, at der udløses ejendomsavancebeskatning. Der indregnes derfor ikke hensættelse til udskudt skat som følge heraf. Der indregnes heller ikke negativ udskudt skat af skattemæssigt underskud til fremførsel.

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



ABF Havehuset

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Øvrige 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.

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 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 samt reserve til imødegåelse af værdiforringelse af ejendommen. I henhold til vedtægternes indgår disse reserver ikke i beregningen af andelsværdien.

Ejendommen er i årsregnskabet balance værdiansat til kostpris. I andelskroneberegningen er ejendommens værdi korrigeret til en fastholdt valuarvurdering.



ABF Havehuset

RESULTATOPGØRELSE
1. JANUAR - 31. DECEMBER 2025

	2025	2024
1 Indtægter, andelshavere.....	458.172	453.975
2 Indtægter, udlejning.....	12.648	12.648
3 Øvrige indtægter.....	5.503	14.228
Indtægter i alt.....	476.323	480.851
4 Ejendomsskat og forsikringer.....	(119.272)	(112.121)
5 Forbrugsafgifter.....	(90.750)	(82.098)
6 Vedligeholdelse, løbende.....	(25.476)	(26.389)
7 Vedligeholdelse, genopretning og renovering.....	(1.825.137)	(11.161)
8 Salgsomkostninger.....	(998)	0
9 Administrationsomkostninger.....	(57.685)	(48.211)
10 Øvrige foreningsomkostninger.....	(19.018)	(16.019)
Omkostninger i alt.....	(2.138.336)	(295.999)
Resultat før finansielle poster.....	(1.662.013)	184.852
11 Finansielle indtægter.....	13.429	22.583
12 Finansieringsomkostninger.....	(170.194)	(143.142)
Finansiering i alt.....	(156.765)	(120.559)
Årets resultat.....	(1.818.778)	64.293
Forslag til resultatdisponering:		
Årets hensættelse til vedligeholdelse af ejendommen.....	100.000	100.000
Anvendelse af hensættelser.....	(1.825.137)	(11.161)
Overført til "Overført resultat m.v.":		
Overført restandel af årets resultat.....	(93.641)	(24.546)
Resultatdisponering i alt.....	(1.818.778)	64.293
Likviditetsresultat:		
Årets resultat.....	(1.818.778)	64.293
Betalte prioritetsafdrag.....	(11.428)	(26.845)
Amortiseringsfradrag.....	5.510	5.623
Likviditetsresultat i alt.....	(1.824.696)	43.071



ABF Havehuset

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2025
 AKTIVER

	2025	2024
13 Ejendommen matr. nr. 1229 og 1230, Århus Bygrunde Anskaffelsessum (kostpris)	9.438.377	9.438.377
Materielle anlægsaktiver i alt	9.438.377	9.438.377
Anlægsaktiver	9.438.377	9.438.377
14 Varmeregnskab	0	607
15 Andre tilgodehavender	3.483	19.171
Tilgodehavender i alt.....	3.483	19.778
16 Likvide beholdninger	1.233.006	1.705.159
Omsætningsaktiver	1.236.489	1.724.937
AKTIVER	10.674.866	11.163.314

This document has esignatur Agreement-ID: 6600f9Q692655759373952



ABF Havehuset

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2025
PASSIVER

	2025	2024
Andelsindskud	647.737	647.737
Overført resultat m.v.....	(193.180)	(399.539)
	454.557	248.198
Andre reserver (jf. forslag til generalforsamlingsbeslutning)		
Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom	1.208.023	1.508.023
Reserveret til vedligeholdelse af ejendom	2.582.405	4.307.542
Andre reserver i alt.....	3.790.428	5.815.565
Egenkapital	4.244.985	6.063.763
17 Prioritetsgæld	5.877.246	5.043.037
18 Deposita	1.200	1.200
Langfristede gældsforpligtelser i alt	5.878.446	5.044.237
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser	0	14.110
19 Leverandører af varer og tjenesteydelser	25.000	24.750
20 Øvrig anden gæld	524.216	16.454
21 Varmeregnskab	2.219	0
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	551.435	55.314
Gældsforpligtelser.....	6.429.881	5.099.551
PASSIVER	10.674.866	11.163.314

- 22 Eventualposter mv.
- 23 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser
- 24 Beregning af andelsværdi
- 25 Hensættelser til senere nyanskaffelser samt vedligeholdelse på ejendommen
- 26 Bestyrelsesansvarsforsikring



ABF Havehuset

EGENKAPITALOPGØRELSE

	2025	2024
Andelsindskud		
Saldo primo	647.737	647.737
Andelsindskud	647.737	647.737
Overført resultat m.v.		
Overført overskud eller tab, primo	(399.539)	(826.577)
Overført fra andre reserver	300.000	451.584
Rest årets resultat	(93.641)	(24.546)
Overført resultat m.v.	(193.180)	(399.539)
Egenkapital før andre reserver	454.557	248.198
Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom		
Saldo primo	1.508.023	1.959.607
Årets afgang	(300.000)	(451.584)
Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom	1.208.023	1.508.023
Reserveret til vedligeholdelse af ejendom		
Saldo primo	4.307.542	4.218.703
Årets tilgang	100.000	100.000
Årets afgang	(1.825.137)	(11.161)
Reserveret til vedligeholdelse af ejendom	2.582.405	4.307.542
EGENKAPITAL	4.244.985	6.063.763

This document has esignatur Agreement-ID: 6600f9Q692655759373952



NOTER

	2025	2024
1 Indtægter, andelshavere		
Boligafgift.....	422.172	422.175
P-plads andelshavere.....	36.000	31.800
Indtægter, andelshavere i alt.....	458.172	453.975
2 Indtægter, udlejning		
Lejeindtægter, erhvervslejemål	12.648	12.648
Indtægter, udlejning i alt.....	12.648	12.648
3 Øvrige indtægter		
Gebyr ved salg	2.000	0
Tilskud rente og bidragsbetaling	520	4.564
Tilskud afdrag	2.983	9.664
Øvrige indtægter i alt	5.503	14.228
4 Ejendomsskat og forsikringer		
Ejendomsskat.....	91.225	84.832
Forsikring.....	28.047	27.289
Ejendomsskat og forsikringer i alt	119.272	112.121
5 Forbrugsafgifter		
Renovation	28.545	28.311
Vand	39.953	32.446
Varme fællesrum	5.349	4.232
Elforbrug	16.903	17.109
Forbrugsafgifter i alt	90.750	82.098
6 Vedligeholdelse, løbende		
Ren- og vedligeholdelse	13.344	13.487
Småanskaffelser	12.132	12.902
Vedligeholdelse, løbende i alt	25.476	26.389



NOTER

	2025	2024
7 Vedligeholdelse, genopretning og renovering		
Forhus renovering	1.741.314	0
Genopretning kælder nr. 21	0	(4.277)
Tekniske installationer	0	7.733
Væg bad nr. 23C, 1.	83.823	7.705
Vedligeholdelse, genopretning og renovering i alt.....	1.825.137	11.161
8 Salgsomkostninger		
Annoncer	998	0
Salgsomkostninger i alt	998	0
9 Administrationsomkostninger		
IT-udgifter	14.788	12.171
Revision og regnskabsmæssig assistance	27.125	26.500
Honorar varmeregnskab.....	10.303	9.540
Ingeniør eller øvrige honorarer.....	5.469	0
Administrationsomkostninger i alt.....	57.685	48.211
10 Øvrige foreningsomkostninger		
Mødeudgifter m.v.....	13.546	11.857
Kontingent Grundejerforening m.v.	2.300	1.500
Kontingenter ABF	3.172	2.662
Øvrige foreningsomkostninger i alt.....	19.018	16.019
11 Finansielle indtægter		
Renter, pengeinstitutter	13.429	22.583
Finansielle indtægter i alt	13.429	22.583



NOTER

	2025	2024
12 Finansieringsomkostninger		
Renteudgifter, pengeinstitutter	0	52
Gebyrer m.v.....	2.040	1.680
Låneomkostninger	29.069	0
Prioritetsrenter, kreditforeninger.....	133.575	135.787
Amortisationsfradrag	5.510	5.623
Finansieringsomkostninger i alt	170.194	143.142
13 Ejendommen matr. nr. 1229 og 1230, Århus Bygrunde Anskaffelsessum (kostpris)		
Kostpris, primo.....	9.438.377	9.438.377
Kostpris i alt	9.438.377	9.438.377
Ejendommen matr. nr. 1229 og 1230, Århus Bygrunde Anskaffelsessum (kostpris) i alt	9.438.377	9.438.377
14 Varmeregnskab		
Indbetalt a/c varme, andelshavere	0	(108.768)
Afholdt varme udgifter	0	109.375
Varmeregnskab i alt	0	607
15 Andre tilgodehavender		
Andre tilgodehavende.....	1.487	664
Tilgodehavende boligafgift	1.996	892
Beregnet tilgodehavende renter	0	17.615
Andre tilgodehavender i alt	3.483	19.171
16 Likvide beholdninger		
Nykredit Bank, foreningskonto 1018315	1.227.934	490.854
Nykredit Bank, driftskonto 1017831	5.072	14.305
Nykredit Bank, aftaleindlån 8117 1739365	0	1.200.000
Likvide beholdninger i alt	1.233.006	1.705.159



NOTER

	2025	2024
17 Prioritetsgæld		
Nykredit opr. 5.124.000, 2% obligationslån (afdragsfrit indtil 31/12 2028)	5.124.000	5.124.000
Nykredit opr. 5.124.000, amortisering	(75.754)	(81.264)
Nykredit opr. 403.800	0	14.411
*Nykredit opr. 829.000, F3, kontantlån, 2,17% (afdragsfrit indtil 30/9 2035)	829.000	0
Overført til kortfristede gældsforpligtelser	0	(14.110)
Prioritetsgæld i alt	5.877.246	5.043.037
*Næste rentetilpasning 1/7 2028		
Kursværdien andrager kr.5.260.036		
Restløbetid henholdsvis 23 1/4 og 29 1/2 år		
Prioritetslån med fuld ydelsesstøtte efter lov om byfornyelse		
Der er udover de ovenfor nævnte lån tinglyst indekslån for opr. i alt kr. 4.222.090 til Nykredit med fuld ydelsesstøtte. Kursværdien andrager pr. 31. december 2025 kr. 2.908.744 . Lånene indgår ikke i opgørelsen af andelsværdien.		
18 Deposita		
Deposita	1.200	1.200
Deposita i alt	1.200	1.200
19 Leverandører af varer og tjenesteydelser		
Revisorhonorar	25.000	24.750
Leverandører af varer og tjenesteydelser i alt	25.000	24.750
20 Øvrig anden gæld		
Andre skyldige omkostninger	503.758	886
Gadelav	800	0
Skyldig realkredit	2.090	0
Forudbetalt husleje	1.568	1.568
Udskiftning af låsesystem.....	16.000	14.000
Øvrig anden gæld i alt.....	524.216	16.454



NOTER

	2025	2024
21 Varmeregnskab		
Indbetalt a/c varme	108.768	0
Afholdte varmeudgifter	(108.549)	0
Tilbageholdt varme, fraflyttede andelshaver	2.000	0
	<hr/>	<hr/>
Varmeregnskab i alt	2.219	0
	<hr/>	<hr/>

22 Eventualposter mv.

Andelsboligforeningen er skattepligtig af ejendomsavance, som opstår ved foreningens ophør med erhvervsmæssig udlejning. Den skattepligtige andel udgør den del af ejendomsavancen, som forholdsmæssigt kan henføres til de lejligheder, som i perioden fra foreningens stiftelse til udgangen af det indkomstår, hvori det sidste lejemål skifter status, har været udlejet erhvervsmæssigt. Der er ikke afsat udskudt skat i forbindelse med eventuel ophørsbeskatning

Herudover er der ingen eventualforpligtelser m.v.

23 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Ejerpantebrev opr. kr. 550.000 disponibelt.

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut, kr. 7.966.776 er givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31.12.2025 udgør kr. 9.438.377.

Herudover er der ingen pantsætninger eller sikkerhedsstillelser.

24 Beregning af andelsværdi

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

Andelshaverindskuddet hidrører fra 11 andelshavere, som i alt har indskudt kr. 647.737

Ved beregning af andelsværdien er ejendommen medtaget til den kontante handelsværdi, jfr. valuarvurdering af 19/6 2020 på kr. 23.750.000.

Den fastsatte andelsværdi er fastsat på baggrund af en fastholdt vurdering, fastsat af en valuar forud for den 1. juli 2020, og vurderingen er gyldig den 1. juli 2020.



NOTER

	2025	2024
Egenkapital før andre reserver, jfr. foran		454.558
Korrektioner i henhold til andelsboligforeningsloven:		
Prioritetsgæld, regnskabsmæssig værdi	5.877.246	
Prioritetsgæld, kursværdi	(5.260.036)	617.210
	<hr/>	
Ejendom, fastholdt valuarvurdering.....	23.750.000	
Ejendom, kostpris	(9.438.377)	14.311.623
	<hr/>	<hr/>
Korrigeret egenkapital herefter		15.383.390
		=====
Eller pr. fordelingstal (i alt 96,92)		158.723
		=====

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

	Fordelings tal	Maksimal andelsværdi pr. 31/12 2025	Vedtaget andelsværdi årsrapport 2025
	<hr/>	<hr/>	<hr/>
Nr. 21 kælder og stue	8,48	1.345.967	1.320.401
Nr. 21 1. og 2. sal	10,59	1.680.872	1.648.944
Nr. 23 st. tv.	5,00	793.613	778.538
Nr. 23 st. th.	5,70	904.719	887.534
Nr. 23 1. th.....	10,78	1.711.029	1.678.529
Nr. 23 2. sal.	9,52	1.511.039	1.482.337
Nr. 23 B, st.	10,15	1.611.034	1.580.433
Nr. 23 B 1. sal	7,81	1.239.623	1.216.077
Nr. 23 B 2. sal	15,19	2.410.995	2.365.199
Nr. 23 C st. th.	5,64	895.195	878.191
Nr. 23 C 1. sal	8,06	1.279.304	1.255.004
	<hr/>	<hr/>	<hr/>
I alt	96,92	15.383.390	15.091.187
	=====	=====	=====



NOTER

2025

2024

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 udarbejdes en ny beregning. Sådanne negative forhold kan være fald i ejendomsværdien, negativ kursudvikling i prioritetsgæld og renteswap, kurstab ved låneoptagelse samt forringelse af formuen som følge af vedligeholdelses- og genopretningsarbejder.

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 retningslinier.

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

25 Hensættelse til senere nyanskaffelser samt vedligeholdelse på ejendommen

Vandrør		
Ordinære hensættelser.....	89.920	89.920
Udskiftning vandrør	0	0
Vandrør i alt.....	89.920	89.920
Øvrige nyanskaffelser og vedligehold		
Hensættelser, primo	4.307.542	4.218.703
Ordinære hensættelser indeværende år	100.000	100.000
Anvendt hensættelser indeværende år	(1.825.137)	(11.161)
Øvrige nyanskaffelser og vedligehold i alt	2.582.405	4.307.542
Hensættelse til senere nyanskaffelser samt vedligeholdelse på ejendommen i alt.....	2.582.405	4.307.542



NOTER

	2025	2024
Vedligeholdelse:		
Diverse:		
Rør & tekniske installationer.....	5.987	3.924
Pligtige syn	1.211	0
Vaskekælder.....	560	4.442
Maling	1.755	318
Gården.....	850	1.666
Sidebygning.....	1.851	0
Diverse.....	1.131	0
Vedligeholdelse i alt	13.345	13.487
Småanskaffelser:		
Vaskemaskine og tørretumbler	0	7.054
Rottespærre.....	4.169	0
Fællesrum.....	1.829	2.509
Haveredskaber og planter	1.593	479
Værktøj	0	142
Havemøbler og bålfad	0	2.718
Grill	4.541	0
Småanskaffelser i alt.....	12.132	12.902

26 Bestyrelsesansvarsforsikring

Det kan oplyses, at andelsboligforeningen har tegnet en bestyrelsesansvarsforsikring. Forsikringen dækker med en forsikringssum på kr. 1.500.000 i alt pr. skade excl. omkostninger.



NOTER

Oplysninger i skemaet er udfyldt pr.		31.12.2025			
1 Grundlæggende oplysninger om andelsboligforeningen					
Oplysningerne i afsnit 1-3 samt P og R i afsnit 4 er opgjort pr.		31.12.2025			
Låneoplysninger i afsnit 4 (undtagen P og R) er opgjort pr.		31.12.2025			
Seneste regnskabsperiode		1. januar 2025 - 31. december 2025			
B		Antal	BBR Areal m ²		
B1	Andelsboliger	11	948		
B2	Erhvervsandele				
B3	Boliglejemål				
B4	Erhvervslejemål	1	70		
B5	Øvrige lejemål, kældre, garager mv.				
B6	I alt	12	1.018		
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		X
C3	Hvis andet, beskrives fordelingsnøglen her: Boligafgiftens størrelse er bestemt dels af boligens areal og dels af renoveringsomkostninger i forbindelse med byfornyelse				
D					
D1	Foreningen stiftelsesår	1979			
D2	Ejendommens opførelsesår	1875/1900/1901			
E			Ja	Nej	
E1	Hæfter andelshaverne for mere end deres indskud?			X	
E2	Hvis ja, beskriv hvilken hæftelse der er i foreningen:				



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				19.06.2020
				Kr.	Gennemsnit kr.pr.m ²
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip			23.750.000	23.330
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			3.790.428	3.723
					%
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi				16
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



NOTER

2 Andelsboligforeningens drift, herunder udlejningsvirksomhed				
H				
		Gennemsnit kr. pr. andels-m ² pr. år		
H1	Boligafgift			445
H2	Erhvervslejeindtægter			13
H3	Boliglejeindtægter			
J				
		Forrige år	Sidste år	I år
J1	Årets overskud (før afdrag), gennemsnit kr. pr. andels-m ² (sidste 3 år)	77	68	-1.919
K				
		Gennemsnit kr. pr. andels-m ²		
K1	Andelsværdi			16.227
K2	Gæld - omsætningsaktiver			5.478
K3	Teknisk andelsværdi			21.705
3 Byggeteknik og vedligeholdelse				
M				
		Forrige år	Sidste år	I år
M1	Vedligeholdelse, løbende (gennemsnit kr.pr.m ²)	31	26	25
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering (gennemsnit kr.pr.m ²)	30	11	1.793
M3	Vedligehold, i alt (kr.pr..m ²)	61	37	1.818
4 Finansielle forhold				
R				
		Forrige år	Sidste år	I år
R1	Årets afdrag pr. andels-m ² (sidste 3 år)	279	194	12

