

# **Andelsboligforeningen Baldersbo**

Baldersvej 5A-17B, 7800 Skive

## **Årsrapport**

**1. januar - 31. december 2025**



## Indholdsfortegnelse

---

	Side
<b>Oplysninger og påtegninger</b>	
Foreningsoplysninger	1
Bestyrelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2025</b>	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Egenkapitalopgørelse	12
Noter	13

## Foreningsoplysninger

---

### Andelsboligforeningen

Andelsboligforeningen Baldersbo  
Baldersvej 5A-17B  
7800 Skive

CVR-nr.: 32 60 82 48  
Etableret: 6. juni 1983  
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

Andelskapital: 1.520.000  
Andelshavere: 17

### Bestyrelse

Taus Andersen, formand  
Henning Jensen  
Birthe Adamsen  
Kaj Hansen  
Kurt Bull

### Revisor

RSM Danmark Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Frugtparken 3  
7800 Skive

## Bestyrelsespåtegning

---

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 2025 for Andelsboligforeningen Baldersbo.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med 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 andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025.

Ingen af andelsboligforeningens aktiver er pantsat eller behæftet med ejendomsforbehold ud over de anførte, og der påhviler ikke andelsboligforeningen eventualforpligtelser, som ikke fremgår af årsregnskabet.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Skive, den 12. marts 2026

### Bestyrelsen

Taus Andersen  
formand



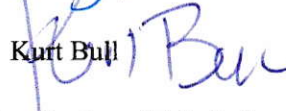
Kaj Hansen



Henning Jensen



Kurt Bull



Birthe Adamsen



Årsrapporten er fremlagt og godkendt på andelsboligforeningens ordinære generalforsamling den 24. marts 2026.

---

Dirigent

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

---

### Til medlemmerne i Andelsboligforeningen Baldersbo

#### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Baldersbo for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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 andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 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 andelsboligforeningen i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

#### 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 andelsboligforeningens evne til at fortsætte driften, at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant, samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere andelsboligforeningen, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

---

### Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

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

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af andelsboligforeningens interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, og om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om andelsboligforeningens evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at andelsboligforeningen ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

---

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

Skive, den 12. marts 2026

### **RSM Danmark**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 25 49 21 45



**Per Bonnevie**  
statsautoriseret revisor  
mne29476

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Baldersbo 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.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

## Resultatopgørelsen

### Indtægter

Boligafgift og lejeindtægt vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

### Omkostninger

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

### 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.

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

### Likviditetsresultat

Opgørelsen af likviditetsresultatet viser årets resultat korrigeret for ikke-likvide transaktioner (fx afskrivninger, driftsførte kurstab/amortisering af kurstab og låneomkostninger) og med fradrag af årets betalte prioritetsafdrag. Opgørelsen illustrerer om den opkrævede boligafgift er tilstrækkelig til at dække andelsboligforeningens betalte prioritetsafdrag.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Balancen

#### **Materielle anlægsaktiver**

Andelsboligforeningens ejendom (grunde og bygninger) værdiansættes til kostpris på anskaffelsestidspunktet med tillæg af senere forbedringer.

Der afskrives ikke på andelsboligforeningens ejendomme.

#### **Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger består af indestående i bank.

#### **Egenkapital**

"Andelsindskud" fra andelsboligforeningens medlemmer indregnes direkte på andelsboligforeningens egenkapital.

"Overført resultat mv." indeholder akkumuleret resultat fra tidligere år samt den restandel af årets resultat, der ikke er disponeret til andre formål (fx reserve til vedligeholdelse). Endvidere indeholder posten tillægsværdi ved nyudstedelse af andele og kursregulering af prioritetsgæld.

"Andre reserver" omfatter reservede beløb til formål, som generalforsamlingen har besluttet, herunder reserve til vedligeholdelse af andelsboligforeningens ejendom og reserve til imødegåelse af værdiforringelse m.v. I henhold til vedtægternes § 30 stk. 3 indgår de reservede beløb ikke i beregningen af andelsværdien.

#### **Prioritetsgæld**

Prioritetsgæld indregnes ved låneoptagelsen 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.

#### **Øvrige gældsforpligtelser**

Øvrige gældsforpligtelser værdiansættes til nominel værdi.

#### **Øvrige noter**

#### **Nøgleoplysninger**

Nøgleoplysningerne, der fremgår af note 15, er opgjort i henhold til bekendtgørelsen om oplysningspligt ved salg af andelsboliger m.v.

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

#### **Andelsværdi**

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 16.

## Anvendt regnskabspraksis

---

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

"Andre reserver" i årsregnskabet balance omfatter reserve til vedligeholdelse af andelsboligforeningens ejendom ssamt reserve til imødegåelse af værdiforringelse af ejendommen. I henhold til vedtægternes § 30 stk. 2 indgår disse reserver ikke i beregningen af andelsværdi.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2025</u>	<u>2024</u>
1 Indtægter, andelshavere	635.300	630.938
2 Øvrige indtægter	3.775	950
<b>Indtægter i alt</b>	<b>639.075</b>	<b>631.888</b>
3 Ejendomsskat og forsikringer	-126.434	-128.180
4 Forbrugsafgifter	-9.602	-10.267
5 Vedligeholdelse, løbende	-32.147	-28.404
6 Administrationsomkostninger	-66.487	-73.866
7 Foreningsomkostninger	-27.184	-27.014
<b>Omkostninger i alt</b>	<b>-261.854</b>	<b>-267.731</b>
<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>377.221</b>	<b>364.157</b>
8 Finansielle indtægter	0	679
9 Finansielle omkostninger	-107.567	-111.236
<b>Årets resultat</b>	<b>269.654</b>	<b>253.600</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Overført til reserve, vedligeholdelse af ejendom	50.000	1.287.564
Overført restandel af årets resultat til egenkapital	219.654	-1.033.964
<b>Disponeret i alt</b>	<b>269.654</b>	<b>253.600</b>
Årets resultat	269.654	253.600
Betalte prioritetsafdrag	-210.636	-208.326
<b>Likviditetsresultat i alt</b>	<b>59.018</b>	<b>45.274</b>

## Balance 31. december

---

<b>Aktiver</b>			
<u>Note</u>		<u>2025</u>	<u>2024</u>
<b>Anlægsaktiver</b>			
10	Ejendom, Baldersvej 5A - 17B	<u>9.907.715</u>	<u>9.907.715</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>9.907.715</u>	<u>9.907.715</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>9.907.715</u></b>	<b><u>9.907.715</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
11	Likvide beholdninger	<u>813.797</u>	<u>357.914</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>813.797</u></b>	<b><u>357.914</u></b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>10.721.512</u></b>	<b><u>10.265.629</u></b>

## Balance 31. december

Passiver		
Note	2025	2024
<b>Egenkapital</b>		
Andelsindskud	1.520.000	1.520.000
Overført resultat m.v.	1.419.183	1.199.529
Egenkapital før andre reserver	<u>2.939.183</u>	<u>2.719.529</u>
Reserve for vedligeholdelse af ejendom	1.337.564	1.287.564
Andre reserver	<u>1.337.564</u>	<u>1.287.564</u>
<b>Egenkapital i alt</b>	<b><u>4.276.747</u></b>	<b><u>4.007.093</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
12 Gæld til realkreditinstitutter	5.788.178	6.001.147
Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>5.788.178</u>	<u>6.001.147</u>
Kortfristet del af langfristet gæld	212.970	210.636
13 Anden gæld	443.617	46.753
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>656.587</u>	<u>257.389</u>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>6.444.765</u></b>	<b><u>6.258.536</u></b>
<b>Passiver i alt</b>	<b><u>10.721.512</u></b>	<b><u>10.265.629</u></b>
<b>14 Eventualforpligtelser, sikkerhedsstillelser m.v.</b>		
<b>15 Nøgleoplysninger</b>		
<b>16 Beregning af andelsværdi</b>		

## Egenkapitalopgørelse 31. december

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
<b>Andelsindskud</b>		
Andelsindskud	1.520.000	1.520.000
	<u>1.520.000</u>	<u>1.520.000</u>
<b>Overført resultat m.v.</b>		
Overført overskud eller underskud	1.199.529	2.233.493
Restandel af årets resultat	219.654	-1.033.964
	<u>1.419.183</u>	<u>1.199.529</u>
<b>Egenkapital før andre reserver</b>	<u><b>2.939.183</b></u>	<u><b>2.719.529</b></u>
<b>Reserve for vedligeholdelse af ejendom</b>		
Reserve primo	1.287.564	0
Reserveret i året	50.000	1.287.564
	<u>1.337.564</u>	<u>1.287.564</u>
<b>Andre reserver (ikke bunden) i alt</b>	<u><b>1.337.564</b></u>	<u><b>1.287.564</b></u>
<b>Egenkapital i alt</b>	<u><b>4.276.747</b></u>	<u><b>4.007.093</b></u>

## Noter

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
<b>1. Indtægter, andelshavere</b>		
Boligafgift	440.716	436.977
Indbetaling til fællesudgifter	<u>194.584</u>	<u>193.961</u>
	<b><u>635.300</u></b>	<b><u>630.938</u></b>
<b>2. Øvrige indtægter</b>		
Gebyrer ved salg af andele	2.500	0
Ventelistegebyrer	600	500
Udlejning græsslåmaskine	<u>675</u>	<u>450</u>
	<b><u>3.775</u></b>	<b><u>950</u></b>
<b>3. Ejendomsskat og forsikringer</b>		
Ejendomsskatter	81.600	82.525
Forsikringer	<u>44.834</u>	<u>45.655</u>
	<b><u>126.434</u></b>	<b><u>128.180</u></b>
<b>4. Forbrugsafgifter</b>		
Vandforbrug fællesarealer	7.823	6.066
Elforbrug fællesarealer	<u>1.779</u>	<u>4.201</u>
	<b><u>9.602</u></b>	<b><u>10.267</u></b>
<b>5. Vedligeholdelse, løbende</b>		
Varmeanlæg	21.420	21.420
Maler	2.392	0
VVS	650	1.842
Låseservice	0	600
Fællesareal	<u>7.685</u>	<u>4.542</u>
	<b><u>32.147</u></b>	<b><u>28.404</u></b>

## Noter

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
<b>6. Administrationsomkostninger</b>		
Administrationshonorar	22.164	20.910
Udarbejdelse og revision af årsrapport	24.500	22.250
Revisorhonorar, rest sidste år	0	3.625
Gebyrer m.v.	5.755	5.057
Kontorhold	1.137	4.187
Generalforsamling og bestyrelsesmøder	8.145	9.494
Blomster og gaver	0	359
Rådgivning	0	3.750
Faglitteratur, kursus, ABF	840	400
Arbejdsskedeforsikring	1.402	1.290
Hjemmeside	2.544	2.544
	<b><u>66.487</u></b>	<b><u>73.866</u></b>
<b>7. Foreningsomkostninger</b>		
Bestyrelseshonorar	2.500	2.500
ABF kontingent	4.284	4.114
Grundejerforening, kontingent	20.400	20.400
	<b><u>27.184</u></b>	<b><u>27.014</u></b>
<b>8. Finansielle indtægter</b>		
Renter, pengeinstitutter	0	679
	<b><u>0</u></b>	<b><u>679</u></b>
<b>9. Finansielle omkostninger</b>		
Prioritetsrenter og bidrag	107.567	111.236
	<b><u>107.567</u></b>	<b><u>111.236</u></b>

## Noter

---

### 10. Materielle anlægsaktiver

	<b>Ejendom, Baldersvej 5A - 17B</b>
Kostpris 1. januar	<u>9.907.715</u>
<b>Kostpris 31. december 2025</b>	<b><u>9.907.715</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2025</b>	<b><u>9.907.715</u></b>

	<u>31/12 2025</u>	<u>31/12 2024</u>
<b>11. Likvide beholdninger</b>		
Sparekassen Danmark, kontonr. 1631234093 (drift)	497.643	91.760
Sparekassen Danmark, konto nr. 1631234573 (vedligehold)	<u>316.154</u>	<u>266.154</u>
	<b><u>813.797</u></b>	<b><u>357.914</u></b>

## Noter

				<u>31/12 2025</u>	<u>31/12 2024</u>
<b>12. Gæld til realkreditinstitutter</b>	Renter og bidrag	Afdrag i året	Kursværdi		
DLR Kredit, kontantlån, konvertibelt, fastforrentet 1,1039%, opr. 7.100.000 kr., restløbetid 24,75 år	<u>107.567</u>	<u>210.636</u>	<u>4.861.949</u>	<u>6.001.148</u>	<u>6.211.783</u>
Pantebrevsrestgæld				<u>6.001.148</u>	<u>6.211.783</u>
<b>Prioritetsgæld i alt</b>	<b><u>107.567</u></b>	<b><u>210.636</u></b>	<b><u>4.861.949</u></b>	<b><u>6.001.148</u></b>	<b><u>6.211.783</u></b>
<b>Betalte renter</b>	<b><u>107.567</u></b>				
<b>Specifikation af prioritetsgæld i balancen</b>					
Kort del af gæld (under 1 år)				212.970	210.636
Lang del af gæld (mere end 1 år)				<u>5.788.178</u>	<u>6.001.147</u>
				<b><u>6.001.148</u></b>	<b><u>6.211.783</u></b>
<b>13. Anden gæld</b>					
Skyldige omkostninger				48.617	46.753
Mellemregning andelshavere, overdragelse af andele				<u>395.000</u>	<u>0</u>
				<b><u>443.617</u></b>	<b><u>46.753</u></b>

**14. Eventualforpligtelser, sikkerhedsstillelser m.v.****Sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 6.001 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi 31. december 2025 udgør 9.908 t.kr.

I henhold til vedtægternes § 29, stk. 5 er der tegnet bestyrelsesansvarsforsikring. Forsikringssummen udgør 2.100 t.kr.

**Eventualforpligtelser**

Andelsboligforeningen har modtaget støtte fra staten til etablering af andelsboligforeningen. Af denne støtte kan 4.924.166,97 kr., 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 er ligeledes oplyst i note 15, Nøgleoplysninger, Felt nr. G1.

Andelsboligforeningen har indgået aftale om leje af fjernvarmeunits samlet på 21.420 kr. årligt, som er tinglyst på den enkelte andelsbolig i andel.

**Hæftelsesforhold**

Andelsboligforeningens medlemmer hæfter alene for andelsboligforeningens forpligtelser med deres indskud.

Hæftelsesforholdene er ligeledes oplyst i note 15, Nøgleoplysninger, Felt nr. E1.

**15. Nøgleoplysninger**

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

**Lovkrævede nøgleoplysninger**

I bilag 1 til bekendtgørelse nr. 336 af 20. marts 2025 er opregnet en række nøgleoplysninger om foreningens økonomi, der skal optages som noter til årsregnskabet. Disse nøgleoplysninger følger her:

## Noter

### 15. Nøgleoplysninger (fortsat)

Felt nr.	Bolitgtype	31/12 2023	31/12 2024	31/12 2025	
		BBR Areal m <sup>2</sup>	BBR Areal m <sup>2</sup>	Antal	BBR Areal m <sup>2</sup>
B1	Andelsboliger	1.446	1.446	17	1.446
B2	Erhvervsandele	0	0	0	0
B3	Boliglejemål	0	0	0	0
B4	Erhvervslejemål	0	0	0	0
B5	Øvrige lejemål (kældre, garager m.v.)	0	0	0	0
B6	I alt	1.446	1.446	17	1.446

Felt nr.	Sæt kryds	Boligernes areal (BBR)	Boligernes areal (anden kilde)	Det oprindelige indskud	Andet
C1	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af andelsværdien?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
C2	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af boligafgiften?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Felt nr.		År
D1	Foreningens stiftelsesår	1983
D2	Ejendommens opførelsesår	1983

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

Felt nr.	Sæt kryds	Anskaffelsesprisen	Valuarvurdering	Offentlig vurdering	Indekseret offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
F1b	Tidspunkt for værdiansættelse				

Felt nr.	Sæt kryds	Ja	Nej
F1a	Er vurderingen fastholdt fra før 1. juli 2020?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

Felt nr.	Forklaring på udregning:	Anvendt værdi 31/12 2025 kr.	Ejendomsværdi (F2) m <sup>2</sup> ultimo året i alt (B6) kr. pr. m <sup>2</sup>
F2	Ejendommens værdi baseret på det anvendte værdiansættelsesprincip	15.356.212	10.620
F2b	- Heraf forbedringer, jf. andelsboliglovens § 5, stk. 4	0	0

## Noter

### 15. Nøgleoplysninger (fortsat)

Felt nr.	Forklaring på udregning:	Anvendt værdi 31/12 2025 kr.	Andre reserver (F3)	
			m <sup>2</sup> ultimo året i alt (B6) kr. pr. m <sup>2</sup>	
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	1.337.564	925	
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	(F3 * 100) / F2 %		
		8,7		
Felt nr.	Sæt kryds	Ja	Nej	
G1	Har foreningen modtaget offentligt tilskud, som skal tilbagebetales ved foreningens opløsning?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
G2	Er foreningens ejendom pålagt tilskudsbestemmelser, jf. lov om frigørelse for visse tilskudsbestemmelser m.v. (lovbekendtgørelse nr. 978 af 19. oktober 2009)?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
G3	Er der tinglyst en tilbagekøbsklausul (hjemfaldspligt) på foreningens ejendom?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Forklaring på udregning:		Ultimo månedens indtægt (uden fradrag for tomgang, tab m.v.) * 12 m <sup>2</sup> pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)		
Felt nr.			kr. pr. m <sup>2</sup>	
H1	Boligafgift	52.859 * 12 /	1.446	439
H2	Erhvervslejeindtægter	0 * 12 /	1.446	0
H3	Boliglejeindtægter	0 * 12 /	1.446	0
Forklaring på udregning:		Årets resultat m <sup>2</sup> pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)		
Felt nr.		År 2023 kr. pr. m <sup>2</sup>	År 2024 kr. pr. m <sup>2</sup>	År 2025 kr. pr. m <sup>2</sup>
J	Årets resultat (før afdrag), gns. kr. pr. andels m <sup>2</sup> de sidste 3 år	130	175	186
Forklaring på udregning af K1:		Andelsværdi pr. balancedagen m <sup>2</sup> pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)		
Forklaring på udregning af K2:		(Gældsforpl. - omsætningsaktiver) pr. balancedagen m <sup>2</sup> pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)		
Felt nr.		kr. pr. m <sup>2</sup>		
K1	Andelsværdi	6.588		
K2	+ (Gæld - omsætningsaktiver)	3.894		
K3	Teknisk andelsværdi	10.482		

## Noter

### 15. Nøgleoplysninger (fortsat)

Forklaring på udregning:		Vedligeholdelse pr. år		
		m <sup>2</sup> ultimo året i alt (B6)		
Feltnr.		År 2023 kr. pr. m <sup>2</sup>	År 2024 kr. pr. m <sup>2</sup>	År 2025 kr. pr. m <sup>2</sup>
M1	Vedligeholdelse, løbende	31	20	22
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	15	0	0
M3	Vedligeholdelse i alt	46	20	22

Forklaring på udregning:		Årets afdrag		
		m <sup>2</sup> pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)		
Feltnr.		År 2023 kr. pr. m <sup>2</sup>	År 2024 kr. pr. m <sup>2</sup>	År 2025 kr. pr. m <sup>2</sup>
R	Årets afdrag pr. andels m <sup>2</sup> de sidste 3 år	142	144	146

#### Supplerende nøgletal i øvrigt

Ud over de lovkrævede nøgleoplysninger ovenfor er der beregnet følgende nøgletal, der medvirker til at skabe det fornødne overblik over foreningens økonomiske udvikling. Der er taget udgangspunkt i værdierne pr. balancedagen.

	kr. pr. m <sup>2</sup> an- dele (B1 + B2)	kr. pr. m <sup>2</sup> i alt (B6)
Offentlig ejendomsvurdering	8.506	8.506
Anskaffelsessum (kostpris)	6.852	6.852
Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver	3.894	3.894
Foreslået andelsværdi	6.588	6.588
Reserver uden for andelsværdi	925	925
Boligafgift i gennemsnit pr. andelsboligm <sup>2</sup> ultimo (H1)		439
<b>Omkostninger mv. i pct. af (omkostninger + finansielle poster, netto + afdrag):</b>		<b>%</b>
Vedligeholdelsesomkostninger		6
Øvrige omkostninger		39
Finansielle poster, netto		19
Afdrag		36
		100
Boligafgift i pct. af samlede ejendomsindtægter		99

## Noter

### 16. Beregning af andelsværdi

Bestyrelsen foreslår følgende værdiansættelse i henhold til andelsboliglovens § 5, stk. 2, litra d, (indekseret offentlig ejendomsvurdering) samt vedtægternes § 14:

Andelsboligforeningens egenkapital før generalforsamlingsbestemte reserver	2.939.183
Ejendommens offentlige ejendomsvurdering oktober 2012	12.300.000
Nettoprisindeks oktober 2012	98,2
Nettoprisindeks oktober 2025	122,6
Pristalsregulering	3.056.212
Ejendommens kostpris	-9.907.715
	<u>8.387.680</u>
Korrekationer i henhold til andelsboligloven:	
Prioritetsgæld, regnskabsmæssig værdi	6.001.148
Prioritetsgæld, kursværdi	-4.861.949
	<u>9.526.879</u>
Fordelingstal er indskudt andelskrone.	<u>1.520.000</u>
Værdi pr. fordelingstal	<u>6,2677</u>
Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning (vedtaget på generalforsamlingen den 25. marts 2025)	<u>5,83</u>

Fordelingen af andelsværdien på typer af andele:

Type	Antal andele	Indskud pr. andelstype (kr.)	Indskud i alt (kr.)	Andelsværdi pr. andelstype (kr.)	Andelsværdi inkl. indskud (kr.)
Type A, stor	9	96.000	864.000	601.698	5.415.279
Type B, lille	8	82.000	656.000	513.950	4.111.600
	<u>17</u>		<u>1.520.000</u>		<u>9.526.879</u>