

# Andelsboligforeningen Æblevænget III

Æblevænget 92, 6000 Kolding

## Årsrapport

2025/26

**CVR-nr: 30 76 77 05**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på andelsboligforeningens ordinære generalforsamling den 27. maj 2026.



\_\_\_\_\_

Dirigent



## Indholdsfortegnelse

---

	Side
<b>Oplysninger og påtegninger</b>	
Foreningsoplysninger	1
Bestyrelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	3
<b>Årsregnskab 1. april 2025 - 31. marts 2026</b>	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Egenkapitalopgørelse	11
Noter	12

## Foreningsoplysninger

---

**Andelsboligforeningen**

Andelsboligforeningen Æblevænget III  
Æblevænget 92  
6000 Kolding

CVR-nr.: 30 76 77 05  
Hjemsted: Kolding Kommune  
Regnskabsår: 1. april - 31. marts

Andelskapital: 4.428.000  
Andelshavere: 25

**Bestyrelse**

Preben Bertelsen  
Søren Sørensen  
Erling Pedersen  
Karsten Høgh Andersen

**Revisor**

RSM Danmark Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Birkemose Allé 39, 1. sal  
6000 Kolding

## Bestyrelsespåtegning

---

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 2025/26 for Andelsboligforeningen Æblevænget III.

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

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. marts 2026 samt af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. april 2025 - 31. marts 2026.

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.

Kolding, den 27. maj 2026

### Bestyrelsen



Preben Bertelsen



Søren Sørensen



Erling Pedersen



Karsten Høgh Andersen

## Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

---

### Til medlemmerne i Andelsboligforeningen Æblevænget III

#### **Konklusion**

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Andelsboligforeningen Æblevænget III for regnskabsåret 1. april 2025 - 31. marts 2026, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven, andelsboligloven og foreningens vedtægter.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. marts 2026 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. april 2025 - 31. marts 2026 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligloven og foreningens vedtægter.

#### **Grundlag for konklusion**

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisorerers standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet ”Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet”. Vi er uafhængige af andelsboligforeningen i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorerers 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 bevis 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 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.

#### **Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet**

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

## Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

---

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i andelsboligforeningen, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Kolding, den 27. maj 2026

### **RSM Danmark**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 25 49 21 45



Malene Mogensen  
statsautoriseret revisor  
mne34478

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Æblevænget III 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 fra andelshavere og indtægter ved salg af andelsbolig, vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

### Omkostninger

Omkostninger vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen. Omkostninger består af ejendoms- og forbrugsafgifter, renholdelse, vedligeholdelse, administrations- og foreningsomkostninger, afskrivninger på driftsmidler og inventar m.v.

### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsperioden.

Finansielle indtægter består af modtaget udbytte fra investeringsbeviser.

Finansielle omkostninger består af rentekomkostninger og bidrag vedrørende prioritetsgæld, låneomkostninger og kurstab ved optagelse/indfrielse/omlægning af lån (prioritetsgæld), renter af bankgæld og kreditorer.

### Skat af årets resultat

Andelsboligforeninger er omfattet af selskabsskattelovens § 1 st. 1 nr. 6. Skattepligt omfatter alene indtægt ved erhvervmæssig virksomhed, hvilket ikke forekommer i denne andelsboligforening.

### 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.

## Balancen

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Materielle anlægsaktiver

Andelsboligforeningens 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 andelsboligforeningens ejendom.

### Tilgodehavender

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

### Andre værdipapirer og kapitalandele

Andre værdipapirer og kapitalandele består af investeringsbeviser, som måles til dagsværdi (børskurs) på balancedagen.

### 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).

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

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 låneoptagelsen til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Låneomkostninger ved låneoptagelsen indregnes i resultatopgørelsen. I efterfølgende perioder værdiansættes prioritetsgælden til kursværdien, som er oplyst af realkreditinstituttet. Regulering af prioritetsgældens kursværdi indregnes direkte på egenkapitalen under posten "Overført resultat".

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Øvrige gældsforpligtelser

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

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter under passiver, omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende regnskabsår.

### Øvrige noter

### Nøgleoplysninger

Nøgleoplysningerne, der fremgår af note 20, er opgjort i henhold til bekendtgørelsen om oplysningspligt ved salg af andelsboliger m.v.

### Andelsværdi

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 21. Vedtægterne bestemmer i § 14, at selvom der lovligt kan vedtages en højere andelsværdi, er det den på generalforsamlingen vedtagne andelsværdi, der er gældende.

## Resultatopgørelse 1. april - 31. marts

<u>Note</u>	<u>2025/26</u>	<u>2024/25</u>
1 Boligafgifter	1.228.213	1.228.215
2 Øvrige indtægter	5.000	15.000
<b>Indtægter i alt</b>	<b>1.233.213</b>	<b>1.243.215</b>
3 Ejendomsskat og forsikringer	-155.510	-137.883
4 Forbrugsafgifter	-5.503	-5.534
5 Renholdelse og udenomsarealer	-107.239	-97.398
6 Vedligeholdelse, løbende	-37.972	-119.985
7 Administrationsomkostninger	-143.535	-163.090
8 Afskrivninger	-8.320	-8.320
<b>Omkostninger i alt</b>	<b>-458.079</b>	<b>-532.210</b>
<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>775.134</b>	<b>711.005</b>
9 Finansielle indtægter	34.009	57.942
10 Finansielle omkostninger	-452.468	-443.554
<b>Årets resultat</b>	<b>356.675</b>	<b>325.393</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Overført til reserve, vedligeholdelse af ejendom	180.000	180.000
Anvendt fra reserve, vedligeholdelse af ejendom	0	-117.566
Overført restandel af årets resultat til egenkapital	176.675	262.959
<b>Disponeret i alt</b>	<b>356.675</b>	<b>325.393</b>
Årets resultat	356.675	325.393
Betalte prioritetsafdrag	-100.803	-99.279
Afskrivninger driftsmidler, inventar m.v.	8.320	8.320
Kursregulering af investeringsbeviser	1.008	-57.942
<b>Likviditetsresultat i alt</b>	<b>265.200</b>	<b>176.492</b>

## Balance 31. marts

Aktiver		
Note	2026	2025
<b>Anlægsaktiver</b>		
11 Ejendom	22.117.000	22.117.000
11 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	38.389	46.709
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>22.155.389</u>	<u>22.163.709</u>
12 Tilgodehavender	6.005	80.636
Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>6.005</u>	<u>80.636</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>22.161.394</u></b>	<b><u>22.244.345</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
13 Andre tilgodehavender	214.734	229.358
Tilgodehavender i alt	<u>214.734</u>	<u>229.358</u>
14 Andre værdipapirer og kapitalandele	1.257.333	1.258.340
15 Likvide beholdninger	3.111.288	2.722.508
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>4.583.355</u></b>	<b><u>4.210.206</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>26.744.749</u></b>	<b><u>26.454.551</u></b>

## Balance 31. marts

Passiver		2026	2025
Note		<u>2026</u>	<u>2025</u>
<b>Egenkapital</b>			
	Andelsindskud	4.428.000	4.428.000
	Overført resultat m.v.	-2.557.886	-2.734.561
	Egenkapital før andre reserver	<u>1.870.114</u>	<u>1.693.439</u>
	Reserve for vedligeholdelse af ejendom	1.939.542	1.759.542
	Andre reserver	<u>1.939.542</u>	<u>1.759.542</u>
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b><u>3.809.656</u></b>	<b><u>3.452.981</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>			
16	Gæld til realkreditinstitutter	<u>22.724.840</u>	<u>22.827.190</u>
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>22.724.840</u>	<u>22.827.190</u>
	Kortfristet del af langfristet gæld	102.350	100.802
17	Anden gæld	82.824	48.499
18	Periodeafgrænsningsposter	<u>25.079</u>	<u>25.079</u>
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>210.253</u>	<u>174.380</u>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>22.935.093</u></b>	<b><u>23.001.570</u></b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b><u>26.744.749</u></b>	<b><u>26.454.551</u></b>
<b>19</b>	<b>Eventualforpligtelser, sikkerhedsstillelser m.v.</b>		
<b>20</b>	<b>Nøgleoplysninger</b>		
<b>21</b>	<b>Beregning af andelsværdi</b>		

## Egenkapitalopgørelse 31. marts

	2026	2025
<b>Andelsindskud</b>		
Andelsindskud	4.428.000	4.428.000
	<u>4.428.000</u>	<u>4.428.000</u>
<b>Overført resultat m.v.</b>		
Overført overskud eller underskud	-2.734.561	-2.997.520
Restandel af årets resultat	176.675	262.959
	<u>-2.557.886</u>	<u>-2.734.561</u>
<b>Egenkapital før andre reserver</b>	<u><b>1.870.114</b></u>	<u><b>1.693.439</b></u>
<b>Reserve for vedligeholdelse af ejendom</b>		
Reserve primo	1.759.542	1.697.109
Reserveret i året	180.000	62.433
	<u>1.939.542</u>	<u>1.759.542</u>
<b>Egenkapital i alt</b>	<u><b>3.809.656</b></u>	<u><b>3.452.981</b></u>

## Noter

	<u>2025/26</u>	<u>2024/25</u>
<b>1. Boligaftifter</b>		
Boligaftifter mv.	1.228.213	1.228.215
	<b>1.228.213</b>	<b>1.228.215</b>
<b>2. Øvrige indtægter</b>		
Gebyr ved salg af andele	5.000	15.000
	<b>5.000</b>	<b>15.000</b>
<b>3. Ejendomsskat og forsikringer</b>		
Ejendomsskatter	125.264	111.392
Forsikringer	30.246	26.491
	<b>155.510</b>	<b>137.883</b>
<b>4. Forbrugsafgifter</b>		
Elforbrug	4.910	4.941
Vand samt kloakafgift	593	593
	<b>5.503</b>	<b>5.534</b>
<b>5. Renholdelse og udenomsarealer</b>		
Renovation	70.377	68.518
Haveanlæg	36.862	28.880
	<b>107.239</b>	<b>97.398</b>

## Noter

	<u>2025/26</u>	<u>2024/25</u>
<b>6. Vedligeholdelse, løbende</b>		
Maler	0	30.000
Murer	0	20.783
VVS	11.038	16.283
Småanskaffelser	5.312	1.328
Rottebekæmpelse	644	1.090
Vedligeholdelse	<u>20.978</u>	<u>50.501</u>
	<b><u>37.972</u></b>	<b><u>119.985</u></b>
<b>7. Administrationsomkostninger</b>		
Administrationshonorar	16.044	15.569
Revisor	17.250	17.250
Porto og gebyrer	3.829	6.393
Kontorartikler	978	2.356
Honorar til bestyrelse	8.000	5.290
Generalforsamling og møder	10.265	13.240
Repræsentation	1.589	5.609
Honorar til rådgiver	0	16.900
Kontingenter	8.070	6.138
Ejerforening	72.500	71.563
IT-omkostninger	<u>5.010</u>	<u>2.782</u>
	<b><u>143.535</u></b>	<b><u>163.090</u></b>
<b>8. Afskrivninger</b>		
Afskrivninger, inventar og driftsmateriel	<u>8.320</u>	<u>8.320</u>
	<b><u>8.320</u></b>	<b><u>8.320</u></b>

## Noter

	<u>2025/26</u>	<u>2024/25</u>
<b>9. Finansielle indtægter</b>		
Udbytte, investeringsbeviser	34.009	0
Kursregulering investeringsbeviser	<u>0</u>	<u>57.942</u>
	<b>34.009</b>	<b>57.942</b>
<b>10. Finansielle omkostninger</b>		
Prioritetsrenter	451.460	443.349
Renter, skat	0	205
Kursregulering investeringsbeviser	<u>1.008</u>	<u>0</u>
	<b>452.468</b>	<b>443.554</b>
<b>11. Materielle anlægsaktiver</b>		
	<b><u>Ejendom</u></b>	<b><u>Andre anlæg, driftsmateriel og inventar</u></b>
Kostpris primo	<u>22.117.000</u>	<u>55.029</u>
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>22.117.000</b>	<b>55.029</b>
Af- og nedskrivninger primo	0	8.320
Årets af- og nedskrivninger	<u>0</u>	<u>8.320</u>
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<b>0</b>	<b>16.640</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>22.117.000</b>	<b>38.389</b>

## Noter

	<u>31/3 2026</u>	<u>31/3 2025</u>
<b>12. Tilgodehavender</b>		
Øvrige tilgodehavender	6.005	80.636
	<b><u>6.005</u></b>	<b><u>80.636</u></b>
<b>13. Andre tilgodehavender</b>		
Æblevænget 80, Kolding	12.643	12.643
Æblevænget 84, Kolding	12.643	12.643
Æblevænget 88, Kolding	13.007	13.007
Æblevænget 94, Kolding	12.940	12.940
Æblevænget 96, Kolding	12.940	12.940
Æblevænget 98, Kolding	4.366	4.366
Æblevænget 100, Kolding	12.940	12.940
Æblevænget 102, Kolding	12.940	12.940
Æblevænget 106, Kolding	50.366	50.366
Æblevænget 112, Kolding	13.127	13.127
Æblevænget 114, Kolding	12.940	12.940
Æblevænget 118, Kolding	0	14.624
Æblevænget 120, Kolding	10.805	10.805
Æblevænget 122, Kolding	14.624	14.624
Æblevænget 124, Kolding	3.829	3.829
Æblevænget 126, Kolding	14.624	14.624
	<b><u>214.734</u></b>	<b><u>229.358</u></b>
<b>14. Andre værdipapirer og kapitalandele</b>		
Nykredit Invest Korte Obligationer 12.596 stk.	1.257.333	1.258.340
	<b><u>1.257.333</u></b>	<b><u>1.258.340</u></b>
<b>15. Likvide beholdninger</b>		
Nykredit Bank A/S, kt. 2179142	3.111.288	2.722.508
	<b><u>3.111.288</u></b>	<b><u>2.722.508</u></b>

## Noter

	<u>31/3 2026</u>	<u>31/3 2025</u>
<b>16. Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Nykredit A/S, hovedstol 20.000.000 kr., obligationslån, restløbetid 23,25 år	20.000.000	20.000.000
Nykredit A/S, hovedstol 3.483.000 kr., kontantlån, restløbetid 23,25 år	<u>2.827.190</u>	<u>2.927.992</u>
<b>Prioritetsgæld i alt</b>	<b><u>22.827.190</u></b>	<b><u>22.927.992</u></b>
 <b>Specifikation af prioritetsgæld i balancen</b>		
Kort del af gæld (under 1 år)	102.350	100.802
Lang del af gæld (mere end 1 år)	<u>22.724.840</u>	<u>22.827.190</u>
	<b><u>22.827.190</u></b>	<b><u>22.927.992</u></b>
 <b>17. Anden gæld</b>		
Afsat revisor	16.253	16.253
Kreditorer	<u>66.571</u>	<u>32.246</u>
	<b><u>82.824</u></b>	<b><u>48.499</u></b>
 <b>18. Periodeafgrænsningsposter</b>		
Forudbetalinger fra andelshavere	<u>25.079</u>	<u>25.079</u>
	<b><u>25.079</u></b>	<b><u>25.079</u></b>

## Noter

### 19. Eventualforpligtelser, sikkerhedsstillelser m.v.

#### Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 22.827 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi 31. marts 2026 udgør 22.117 t.kr.

#### Eventualforpligtelser

Andelsboligforeningen har modtaget støtte fra staten til etablering af andelsboligforeningen. Af denne støtte kan 833.885 kr., jf. § 160 i lov om almene bolige, kræves tilbagebetalt ved salg af andelsboligforeningens ejendom eller ved sammenlægning med en anden andelsboligforening.

#### Hæftelsesforhold

Andelsboligforeningens medlemmer hæfter alene for andelsboligforeningens forpligtelser med deres indskud.

Hæftelsesforholdene er ligeledes oplyst i note 20, Nøgleoplysninger, Felt nr. E1.

### 20. Nøgleoplysninger

Nøgletallene viser centrale dele af foreningens økonomi og er primært udregnet på baggrund af arealer. I Andelsboligforeningen Æblevænget III 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:

Felt nr.	Boligtype	31/03 2026	
		Antal	BBR Areal m <sup>2</sup>
B1	Andelsboliger	25	2.366
B2	Erhvervsandele	0	0
B3	Boliglejemål	0	0
B4	Erhvervslejemål	0	0
B5	Øvrige lejemål (kældre, garager m.v.)	0	0
B6	I alt	25	2.366

## Noter

### 20. Nøgleoplysninger (fortsat)

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"/>
<b>Felt nr.</b>					<b>År</b>
D1	Foreningens stiftelsesår				1996
D2	Ejendommens opførelsesår				1997
<b>Felt nr.</b>	<b>Sæt kryds</b>			<b>Ja</b>	<b>Nej</b>
E1	Hæfter andelshaverne for mere end deres indskud?			<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
<b>Felt nr.</b>	<b>Sæt kryds</b>	<b>Anskaffelsesprisen</b>	<b>Valuarvurdering</b>	<b>Offentlig vurdering</b>	<b>Indekseret offentlig vurdering</b>
F1	Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
F1b	Tidspunkt for værdiansættelse		4. maj 2020		
<b>Felt nr.</b>	<b>Sæt kryds</b>			<b>Ja</b>	<b>Nej</b>
F1a	Er vurderingen fastholdt fra før 1. juli 2020?			<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<b>Felt nr.</b>	<b>Forklaring på udregning:</b>	<b>Anvendt værdi 31/03 2026 kr.</b>		<b>Ejendomsværdi (F2)</b>	
F2	Ejendommens værdi baseret på det anvendte værdiansættelsesprincip	38.700.000		<b>m<sup>2</sup> ultimo året i alt (B6) kr. pr. m<sup>2</sup></b>	
F2b	- Heraf forbedringer, jf. andelsboliglovens § 5, stk. 4	0		16.357	
				0	
<b>Felt nr.</b>	<b>Forklaring på udregning:</b>	<b>Anvendt værdi 31/03 2026 kr.</b>		<b>Andre reserver (F3)</b>	
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	1.939.542		<b>m<sup>2</sup> ultimo året i alt (B6) kr. pr. m<sup>2</sup></b>	
				820	
<b>Felt nr.</b>	<b>Forklaring på udregning:</b>			<b>(F3 * 100) / F2 %</b>	
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi			5,0	

## Noter

### 20. Nøgleoplysninger (fortsat)

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	102.351	* 12 /	519
H2	Erhvervslejeindtægter	0	* 12 /	0
H3	Boliglejeindtægter	0	* 12 /	0

#### Forklaring på udregning:

Årets resultat  
m<sup>2</sup> pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)

Felt nr.		År 2023/24 kr. pr. m <sup>2</sup>	År 2024/25 kr. pr. m <sup>2</sup>	År 2025/26 kr. pr. m <sup>2</sup>
J	Årets resultat (før afdrag), gns. kr. pr. andels m <sup>2</sup> de sidste 3 år	167	138	151

#### 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	9.744
K2	+ (Gæld - omsætningsaktiver)	7.756
K3	Teknisk andelsværdi	17.500

#### Forklaring på udregning:

Vedligeholdelse pr. år  
m<sup>2</sup> ultimo året i alt (B6)

Felt nr.		År 2023/24 kr. pr. m <sup>2</sup>	År 2024/25 kr. pr. m <sup>2</sup>	År 2025/26 kr. pr. m <sup>2</sup>
M1	Vedligeholdelse, løbende	16	50	16
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	0	0	0
M3	Vedligeholdelse i alt	16	50	16

## Noter

### 20. Nøgleoplysninger (fortsat)

Felt nr.	Forklaring på udregning:	Årets afdrag		
		m <sup>2</sup> pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)		
		År 2023 kr. pr. m <sup>2</sup>	År 2024/25 kr. pr. m <sup>2</sup>	År 2025/26 kr. pr. m <sup>2</sup>
R	Årets afdrag pr. andels m <sup>2</sup> de sidste 3 år	41	42	43

### 21. Beregning af andelsværdi

Bestyrelsen foreslår følgende værdiansættelse i henhold til andelsboliglovens § 5, stk. 2, litra b, (handelsværdi) samt vedtægternes § 14:

Andelsboligforeningens egenkapital før generalforsamlingsbestemte reserver	1.870.114
Ejendommens handelspris i henhold til valuarvurdering	38.700.000
Ejendommens kostpris	-22.117.000
	<u>18.453.114</u>
Korrektioner i henhold til andelsboligloven:	
Prioritetsgæld, regnskabsmæssig værdi	22.827.190
Prioritetsgæld, kursværdi	-18.226.991
	<u>23.053.313</u>
Ejendommen er indregnet til kostpris pr. 31. marts 2026.	
Fordelingstal er indskudt andelskrone.	<u>4.428.000</u>
Værdi pr. fordelingstal	<u>5,21</u>
Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning (vedtaget på generalforsamlingen den 28.05.2025)	<u>5,14</u>

## Noter

### 21. Beregning af andelsværdi (fortsat)

Fordelingen af andelsværdien på typer af andele:

Andele	Indskud i alt (kr.)	Andelsværdi pr. andelstype (kr.)
Æblevænget 78	181.806	946.529
Æblevænget 80	181.806	946.529
Æblevænget 82	181.806	946.529
Æblevænget 84	181.806	946.529
Æblevænget 86	186.621	971.597
Æblevænget 88	187.702	977.225
Æblevænget 90	186.621	971.597
Æblevænget 92	186.621	971.597
Æblevænget 94	186.621	971.597
Æblevænget 96	186.621	971.597
Æblevænget 98	186.621	971.597
Æblevænget 100	186.621	971.597
Æblevænget 102	186.621	971.597
Æblevænget 104	186.621	971.597
Æblevænget 106	186.621	971.597
Æblevænget 108	186.621	971.597
Æblevænget 110	181.806	946.529
Æblevænget 112	189.668	987.461
Æblevænget 114	186.621	971.597
Æblevænget 116	151.832	790.477
Æblevænget 118	148.884	775.129
Æblevænget 120	151.832	790.477
Æblevænget 122	148.884	775.129
Æblevænget 124	151.832	790.477
Æblevænget 126	148.884	775.129
	<b>4.428.000</b>	<b>23.053.313</b>

Bestyrelsen gør opmærksom på, at foreningen har indhentet valuarvurdering 4. maj 2020, som er lagt til grund for fastsættelse af andelskroneberegningen. Den indhentede valuarvurdering er omfattet af § 5, stk. 3 i lov om andelsboligforeninger (fastfrysning af valuarvurdering). Jævnfør denne bestemmelse kan ejendommens værdi på baggrund af en gyldig vurdering foretaget inden den 1. juli 2020 fastholdes i en ubegrænset periode, med mindre foreningen den 1. juli 2020 eller senere vælger at anvende en ny vurdering som grundlag for fastsættelsen af andelsværdier.