blicher
REVISION & RÅDGIVNING
STATSAUTORISERET REVISIONSAKTIESELSKAB

ÅRSRAPPORT FOR 2025

Penneo dokumentnøgle: 7ZNF6-7OW54-24LCO-Y2V0H-BLXYV-YIOR1

ANDELSBOLIGFORENINGEN ØRNSØ
LYSBROPARKEN 1 - 11
8600 SILKEBORG

Blicher i Herning:
Østergade 48
DK-7400 Herning
Tel. +45 9712 2700
herning@blicher.dk

Blicher i Silkeborg:
Søndergade 25
DK-8600 Silkeborg
Tel. +45 8682 6244
silkeborg@blicher.dk

Blicher i Aulum:
Rugbjergvej 6
Dk-7490 Aulum
Tel. +45 9747 1322
aulum@blicher.dk

www.blicher.dk - cvr.nr. 78 33 78 18

Indholdsfortegnelse

	Side
Oplysninger og påtegninger	
Foreningsoplysninger	2
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4 – 5
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	6 - 8
Resultatopgørelse	9
Balance	10 - 11
Egenkapitalopgørelse	12
Noter	13 - 19

Penneo dokumentnøgle: 7ZNF6-7OW54-24LCO-Y2V0H-BLXYV-YIOR1

Foreningsoplysninger

Andelsboligforeningen Ørnsø
CVR-nr. 30 85 19 27

Beliggende
Lysbroparken 1 - 11
8600 Silkeborg

Bestyrelse
Ole Holm, formand
Lars Bo Christensen, næstformand
Preben Pedersen, kasserer
Ib Baisgaard
Niels Otto Sørensen

Revision
Blicher Revision og Rådgivning
Statsautoriseret Revisionsaktieselskab
Søndergade 25
8600 Silkeborg

Penneo dokumentnøgle: 7ZNF6-7OW54-24LCO-Y2V0H-BLXYV-YIOR1

Godkendt på foreningens generalforsamling, den 21. april 2026

Dirigent

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2025 for Andelsboligforeningen Ørnsø, Silkeborg.

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 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.

Silkeborg, den / 2026

Bestyrelsen:

Ole Holm formand	Lars Bo Christensen næstformand
Preben Pedersen kasserer	Ib Baisgaard
Niels Otto Sørensen	

Penneo dokumentnøgle: 7ZNF6-7OW54-24LCO-Y2V0H-BLXYV-YIOR1

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til medlemmerne i Andelsboligforeningen Ørnsø, Silkeborg

Konklusion
Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Ørnsø, Silkeborg 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 foreningen i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants´ internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere 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 vedrørende 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, andelsboligforeningslovens § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8, 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.

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.

Penneo dokumentnøgle: 7ZNF6-7OW54-24LCO-Y2V0H-BLXYV-YIOR1

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 højre 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, samt 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.

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.

Silkeborg, den / 2026

Blicher Revision & Rådgivning
Statsautoriseret Revisionsaktieselskab
CVR-nr. 78 33 78 18

Kim Rune Christensen
statsaut. revisor
mne33194

Penneo dokumentnøgle: 7ZNF6-7OW54-24LCO-Y2V0H-8LXYV-YIOR1

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Ørnsø er aflagt i overensstemmelse med bestemmelserne i årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A med enkelte tilvalg 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, oplysninger om andelenes værdi og oplysninger om tilbagebetalingspligt vedrørende modtaget støtte.

Anvendte regnskabspraksis uændret i forhold til sidste år. Årsrapporten aflægges i danske kroner.

RESULTATOPGØRELSEN

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 fra andelshavere vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Indtægter fra fælleshus m.v. indtægtsføres løbende. Disse indtægter er ikke nødvendigvis periodiseret fuldt ud i regnskabsperioden.

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

Finansielle omkostninger består af regnskabsperiodens renter og bidrag vedrørende prioritetsgæld, amortiserede kurstab og låneomkostninger (prioritetsgæld) og negative renter af bankindestående.

Forslag til resultatdisponering
Under resultatdisponering indgår bestyrelsens forslag til disponering af regnskabsperiodens resultat, 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, indeksering af indekslån, amortisering af kurstab og låneomkostninger) og med fradrag af betalte prioritetsafdrag. Opgørelsen illustrerer om den opkrævede boligafgift er tilstrækkelig til at dække foreningens betalte prioritetsafdrag.

Penneo dokumentnøgle: 7ZNF6-7OW54-24LCO-Y2V0H-BLXYV-YIOR1

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 måles til nominel værdi, og omfatter kontant beholdning samt kontant indestående i banken.

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).

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

Reserverede beløb indgår ikke i beregningen af andelsværdien.

Prioritetsgæld
Prioritetsgæld indregnes ved låneoptagelsen 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 provenuet og den nominelle værdi indregnes dermed i resultatopgørelsen over lånets løbetid.

Prioritetsgælden er således værdiansat til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld, der opgøres som det oprindeligt modtagne provenu ved låneoptagelsen reduceret med betalte afdrag og korrigeret for en over afdragstiden foretagen afskrivning af lånets kurstab og låneomkostninger på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser
Øvrige gældsforpligtelser værdiansættes til nominel værdi.

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

Penneo dokumentnøgle: 7ZNF6-7OW54-24LCO-Y2V0H-BLXYV-YIOR1

Andelsværdi
Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 13. Vedtægterne bestemmer, at selvom der lovligt kan vedtages en højere andelsværdi, er det den på generalforsamlingen vedtagne andelsværdi, der er gældende.

Ved opgørelsen af andelsværdien skal der foretages en række justeringer af de beløb, der fremgår af årsregnskabets balance. Justeringerne skyldes, at andelsværdien skal opgøres efter reglerne i andelsboligloven og foreningens vedtægter, mens årsregnskabets balance og resultatopgørelse skal opgøres efter reglerne i årsregnskabsloven. Afhængig af den valgte regnskabspraksis vil der ofte være væsentlige justeringer i værdien af foreningens ejendom og prioritetsgælden.

Nøgleoplysninger
Nøgleoplysningerne, der fremgår af note 14, er opgjort i henhold til bekendtgørelsen om oplysningspligt ved salg af andelsboliger m.v.

Penneo dokumentnøgle: 7ZNF6-7OW54-24LCO-Y2V0H-BLXYV-YIOR1

Resultatopgørelse for 2025

Note		2025	Budget 2025 tkr. (ej revideret)	2024 tkr.
	INDTÆGTER			
1	Boligafgifter	2.998.800	2.999	2.999
2	Øvrige indtægter	57.411	44	60
	INDTÆGTER IALT	**3.056.211**	**3.043**	**3.059**
	OMKOSTNINGER			
	Ejendomsskatter	196.442	196	181
3	Ejendomsomkostninger	354.086	1.074	1.014
4	Administrationsomkostninger	149.232	139	138
5	Fælleshus	15.385	20	19
	OMKOSTNINGER IALT	**715.145**	**1.429**	**1.352**
	RESULTAT FØR FINANSIELLE POSTER	**2.341.066**	**1.614**	**1.707**
6	Finansielle omkostninger	811.641	684	702
	ÅRETS RESULTAT	**1.529.425**	**930**	**1.005**
	FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
	Reserveret til vedligeholdelse, jvf. budget	362.000	362	350
	Anvendelse af reserve til vedligeholdelse	-6.183	-615	-535
	Overført restandel af årets resultat til egenkapital	1.173.608	1.183	1.190
	DISPONERET IALT	**1.529.425**	**930**	**1.005**
	LIKVIDITETSRESULTAT			
	Årets resultat	1.529.425	930	1.005
	Betalte prioritetsafdrag	-1.165.762	-1.166	-1.158
	Amortisering af kurstab og låneomkostninger på lån	129.802	2	2
	LIKVIDITETSRESULTAT I ALT	**493.465**	**-234**	**-151**

Penneo dokumentnøgle: 7ZNF6-7OW54-24LCO-Y2V0H-BLXYV-YIOR1

Balance pr. 31/12 2025

AKTIVER

Note		31/12 2025	31/12 2024
	ANLÆGSAKTIVER		
7	Ejendom, Lysbroparken 1 - 11, Silkeborg	53.637.009	53.637.009
	ANLÆGSAKTIVER IALT	**53.637.009**	**53.637.009**
	OMSÆTNINGSAKTIVER		
	Mellemregning vandregnskab	16.857	23.499
	Forudbetalt YouSee kabeltv	28.674	24.300
	Tilgodehavende el og varme	5.424	4.775
	Tilgodehavender i alt	**50.955**	**52.574**
8	**Likvide beholdninger**	**2.026.865**	**1.542.640**
	OMSÆTNINGSAKTIVER IALT	**2.077.820**	**1.595.214**
	AKTIVER IALT	**55.714.829**	**55.232.223**

Penneo dokumentnøgle: 7ZNF6-7OW54-24LCO-Y2V0H-BLXYV-YIOR1

Balance pr. 31/12 2025

PASSIVER

Note		31/12 2025	31/12 2024
	EGENKAPITAL		
	Andelsindskud	11.900.000	11.900.000
	Overført resultat m.v.	-209.919	-1.383.527
		11.690.081	**10.516.473**
	Andre reserver		
	Reserve til vedligeholdelse af ejendom	1.101.104	745.287
	Andre reserver ialt	**1.101.104**	**745.287**
	EGENKAPITAL IALT	**12.791.185**	**11.261.760**
	GÆLDSFORPLIGTELSER		
	LANGFRISTET GÆLD		
9	Prioritetsgæld	41.694.408	42.738.613
	LANGFRISTET GÆLD IALT	**41.694.408**	**42.738.613**
	KORTFRISTET GÆLD		
	Kortfristet del af langfristet gæld	1.174.005	1.165.761
	Mellemregning fraflyttede beboere	24.250	33.921
10	Skyldige omkostninger	30.981	32.168
	KORTFRISTET GÆLD IALT	**1.229.236**	**1.231.850**
	GÆLDSFORPLIGTELSER IALT	**42.923.644**	**43.970.463**
	PASSIVER IALT	**55.714.829**	**55.232.223**

11 Eventualforpligtelser
12 Valuarvurdering indhentet før 1. juli 2020
13 Beregning af andelsværdi
14 Nøgleoplysninger

Penneo dokumentnøgle: 7ZNF6-7OWS4-24LCO-Y2V0H-BLXYV-YIOR1

Egenkapitalopgørelse pr. 31/12 2025

	31/12 2025	31/12 2024
Andelsindskud		
34 stk. á kr. 350.000	11.900.000	11.900.000
	11.900.000	**11.900.000**
Overført resultat m.v.		
Saldo primo	-1.383.527	-2.574.049
Rest af årets resultat	1.173.608	1.190.522
	-209.919	**-1.383.527**
Egenkapital før andre reserver	**11.690.081**	**10.516.473**
Reserve til vedligeholdelse af ejendom		
Saldo primo	745.287	930.582
Reserveret i henhold til budget	362.000	350.000
Anvendt reserve	-6.183	-535.295
	1.101.104	**745.287**
Andre reserver ialt	**1.101.104**	**745.287**
EGENKAPITAL I ALT	**12.791.185**	**11.261.760**

Penneo dokumentnøgle: 7ZNF6-7OW54-24LCO-Y2V0H-BLXYV-YIOR1

Noter

	2025	Budget 2025 tkr. (ej revideret)	2024 tkr.
NOTE 1 BOLIGAFGIFTER			
34 andele x 4 mdr. x kr. 7.350	999.600	1.000	1.000
34 andele x 8 mdr. x kr. 7.350	1.999.200	1.999	1.999
BOLIGAFGIFTER IALT	**2.998.800**	**2.999**	**2.999**
NOTE 2 ØVRIGE INDTÆGTER			
Adm. gebyr ved salg	12.000	0	15
Ventelistegebyrer	2.900	0	2
Lejeindtægt, fælleshus	17.400	20	22
Salg af strøm el-ladestandere	25.111	24	21
ØVRIGE INDTÆGTER IALT	**57.411**	**44**	**60**
NOTE 3 EJENDOMSOMKOSTNINGER			
Renovation	76.630	78	75
Forsikringer	61.122	61	54
El og fællesbelysning	52.924	60	50
Varmeforbrug i trappetårne	16.266	18	14
Vandregnskab	3.448	4	3
Drift af elevator	31.285	40	21
Græsslåning	46.143	40	46
Hækklipning	7.723	50	90
Vintertjeneste	16.663	20	25
Vedligeholdelse, løbende	26.491	75	91
Vedligeholdelse, udvendig teglstensfacader samt altaner	0	600	0
Vedligeholdelse, tagpap, udhæng og tagrender	0	0	212
Vedligeholdelse af elevatorer og ventilation	6.183	15	324
Måtteservice	4.084	4	4
Vinduespolering	5.124	9	5
EJENDOMSOMKOSTNINGER IALT	**354.086**	**1.074**	**1.014**

Penneo dokumentnøgle: 7ZNF6-7OW54-24LCO-Y2V0H-BLXYV-YIOR1

	2025	Budget 2025 tkr. (ej revideret)	2024 tkr.
NOTE 4 ADMINISTRATIONSOMKOSTNINGER			
Kontorartikler, tlf., porto og gebyrer mm.	12.523	14	11
Godtgørelser, bestyrelsen	5.600	6	5
Aktivitetsudvalg, tilskud	1.000	1	1
Gaver og blomster	300	2	2
Mødeudgifter	2.408	2	1
Forsikringer (arbejdsskade og bestyrelsesansvar)	3.097	3	3
Kontingenter og abonnementer	18.794	12	17
Revision og regnskabsmæssig assistance	37.250	35	36
Øvrig regnskabsmæssig assistance	13.825	10	8
Administration	54.435	54	54
ADMINISTRATIONSOMKOSTNINGER IALT	**149.232**	**139**	**138**
NOTE 5 FÆLLESHUS			
Vand	1.964	3	3
Varme	7.120	9	8
Driftsudgifter	4.103	4	3
Vedligeholdelse	329	4	1
Nyanskaffelser, Parasol	1.869	0	4
FÆLLESHUS IALT	**15.385**	**20**	**19**
NOTE 6 FINANSIELLE OMKOSTNINGER			
Prioritetsrenter	681.839	682	700
Amortisering af kurstab og låneomkostninger på lån	129.802	2	2
FINANSIELLE OMKOSTNINGER IALT	**811.641**	**684**	**702**

Penneo dokumentnøgle: 7ZNF6-7OW54-24LCO-Y2V0H-BLXYV-YIOR1

	2025	2024
NOTE 7 EJENDOM, LYSBROPARKEN 1 - 11, SILKEBORG		
Anskaffelsessum		
Anskaffelsessum primo	53.637.009	53.637.009
Årets tilgang	0	0
Årets afgang	0	0
Anskaffelsessum i alt ultimo	**53.637.009**	**53.637.009**
EJD. LYSBROPARKEN 1-11, SLB. IALT ULTIMO	**53.637.009**	**53.637.009**
NOTE 8 LIKVIDE BEHOLDNINGER		
Danske Bank 478 81 21687	2.019.971	1.535.165
Kassebeholdning	6.894	7.475
LIKVIDE BEHOLDNINGER IALT ULTIMO	**2.026.865**	**1.542.640**
NOTE 9 PRIORITETSGÆLD		
Realkredit Danmark, Obligationslån, pantebrevsrestgæld	12.000.000	12.000.000
Amortiseret kurstab og låneomkostninger	-364.905	-492.905
Årgang 2050, 0,5%, Fondskode DK0004613262		
Der er aftalt afdragsfrihed frem til 1/7 2030.		
Restløbetid udgør 24,5 år		
Realkredit Danmark, Kontantlån, pantebrevsrestgæld	31.281.680	32.447.443
Amortiseret kurstab og låneomkostninger	-48.362	-50.164
Kortfristet del af lånet (afdrag i 2026)	-1.174.005	-1.165.761
Årgang 2050, 0,5%, Fondskode DK0004613189		
Restløbetid udgør 24,5 år		
PRIORITETSGÆLD IALT ULTIMO	**41.694.408**	**42.738.613**

Penneo dokumentnøgle: 7ZNF6-7OW54-24LCO-Y2V0H-BLXYV-YIOR1

	2025	2024
NOTE 10 SKYLDIGE OMKOSTNINGER		
Skyldig revision	15.000	15.000
Skyldige omkostninger	15.981	17.168
SKYLDIGE OMKOSTNINGER IALT	**30.981**	**32.168**

NOTE 11 EVENTUALFORPLIGTELSER

Sikkerhedsstillelser
Andelsboligforeningen har givet pant i grunde og bygninger til sikkerhed for realkreditgæld kr. 43.281.680. Pantet udgør kr. 49.596.000.

Andelsboligforeningen har givet pant i grunde og bygninger til sikkerhed for engagement med pengeinstitut. Pantet udgør kr. 200.000.

Den regnskabsmæssige værdi af de pantsatte aktiver udgør kr. 53.637.009.

Bestyrelsesansvars- og besvigelsesforsikring
Andelsboligforeningen har gennem ABF tegnet en bestyrelsesansvars- og besvigelsesforsikring.
For bestyrelsesansvar er forsikringssummen kr. 2.000.000 pr. skade eksklusiv omkostninger.
For foreningsansvar er forsikringssummen kr. 5.000.000 pr. skade inklusiv omkostninger.
For bøder ved overtrædelse af databeskyttelsesforordningen er forsikringssummen kr. 1.000.000 eksklusiv omkostninger.
For besvigelse er forsikringssummen kr. 500.000 pr. skade inklusiv omkostninger.

NOTE 12 VALUARVURDERING INDHENTET FØR 1. JULI 2020

Den fastsatte andelsværdi er fastsat på baggrund af en fastholdt vurdering, fastsat af en valuar den 2. december 2019 forud for den 1. juli 2020, og vurderingen er gyldig den 1. juli 2020.

Penneo dokumentnøgle: 7ZNF6-7OW54-24LCO-Y2V0H-BLXYV-YIOR1

NOTE 13 BEREGNING AF ANDELSVÆRDI

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

Andelskrone er beregnet på baggrund af den valuarvurdering indhentet inden 1. juli 2020 og som derfor kan anvendes til fastsættelse af andelskrone i en ubegrænset periode, indtil en ny vurdering eller anden opgørelsesmetode for andelskronen besluttes på en generalforsamling.

Foreningens fastholdte valuarvurdering er indhentet den 2. december 2019 af valuar Evald Lützen, valuarfirmaet Nordicals. Ejendommens kontante handelsværdi som udlejningsejendom udgør ifølge valuarrapporten 61 mio. kr. baseret på et forrentningskrav på 4,8 pct.

Foreningens egenkapital før generalforsamlingens bestemte reserver		11.690.081
Regulering vedrørende ejendom		
Ejendom, regnskabsmæssig værdi.	-53.637.009	
Ejendom, fastholdt valuarvurdering før 1. juli 2020	61.200.000	
Efterfølgende forbedringer ej indeholdt i valuarvurdering	50.850	
		7.613.841
Regulering vedrørende gældsforpligtelse		
Langfristet prioritetsgæld, jvf. årsregnskab	41.694.408	
Kortfristet prioritetsgæld, jvf. årsregnskab	1.174.005	
Kontantomregnet obligationsrestgæld		
- Realkredit Danmark, Obligationslån kurs 69,90	-8.388.000	
- Realkredit Danmark, Kontantlån kurs 72,51	-23.248.690	
		11.231.723
Formue til beregning af andelskronen		**30.535.645**
Andelskronen udgør (i forhold til oprindelig indskud kr. 11.900.000)		**2,5660**
Andelsbevis max. værdi ialt		**898.107**

Opgørelsen er excl. individuelle indretninger og inventar, individuelle tilvalg og aftalte fravalg i forbindelse med opførelsen.

Penneo dokumentnøgle: 7ZNF6-7OW54-24LCO-Y2V0H-8LXYV-YIOR1

NOTE 14 NØGLEOPLYSNINGER

		Antal	BBR areal, m²
B1	Andelsboliger	34	5.009
B2	Erhvervsandele	0	0
B3	Boliglejemål	0	0
B4	Erhvervslejemål	0	0
B5	Øvrige lejemål (kældre, garager mv.)	0	0
B6	**Ialt**	**34**	**5.009**

C1	Ved opgørelse af andelsværdien benyttes fordelingstallet: Det oprindelige indskud.
C2	Ved opgørelse af boligafgiften benyttes fordelingstallet: Andet.
C3	Boligafgiftens størrelse fastsættes til enhver tid bindende for alle andelshavere af generalforsamlingen.

		År
D1	Foreningens stiftelsesår	2003
D2	Ejendommens opførelsesår	2003

		Ja/Nej
E1	Den enkelte andelshaver hæfter for mere, end der er betalt for andelen	Nej

F1	Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien:	Valuarvurdering

		Ja/Nej
F1a	Er vurdering fastholdt pr. 1. juli 2020	Ja

		Kr.	Gns. kr. pr. m²
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	61.250.850	12.228
F2b	Heraf forbedringer jf. andelsboliglovens § 5 stk. 4	50.850	10
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	1.101.104	220

		%
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	2

Penneo dokumentnøgle: 7ZNF6-7OW54-24LCO-Y2V0H-BLXYV-YIOR1

		Ja/Nej
G1	Foreningen har modtaget offentligt tilskud, som skal tilbagebetales ved foreningens opløsning	Nej
G2	Foreningens ejendom er pålagt tilskudsbestemmelser, jvf. lov om frigørelse for visse tilskudsbestemmelser mv. (lovbekendtgørelse nr. 978 af 19. oktober 2009)	Nej
G3	Der er tinglyst tilbagekøbsklausul (hjemfaldspligt) på foreningens ejendom	Nej

		Gns. kr. pr. andels-m² pr. år.
H1	Boligafgift	599
H2	Erhvervslejeindtægter	0
H3	Boliglejeindtægter	0

		2023	2024	2025
J	Årets overskud (før afdrag), gns. kr. andels-m² (sidste 3 år)	319	200	305

		Gns. kr. pr. andels-m²
K1	Andelsværdi	6.096
K2	Gæld fratrukket omsætningsaktiver	8.154
K3	Teknisk andelsværdi	14.250

		Ja/Nej
L	Er der udarbejdet en plan for vedligeholdelse/renovering	Ja

		2023	2024	2025
M1	Vedligeholdelse, løbende, gns. kr. pr. m²	2	18	5
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering, gns. kr. pr. m²	6	107	1
M3	Vedligeholdelse, ialt kr. pr. m²	8	125	6

		2023	2024	2025
R	Årets afdrag pr. andels-m² (sidste 3 år)	229	231	233

Penneo dokumentnøgle: 7ZNF6-7OW54-24LCO-Y2V0H-BLXYV-YIOR1

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

"Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument."

Ib Baisgaard (CPR valideret)
Bestyrelsesmedlem
Serienummer: c00fb58c-47c9-45dd-93b3-bc4250b9ba1b
IP: 194.239.xxx.xxx
2026-04-10 14:55:35 UTC

Mit ID

Ole Sølvsten Holm (CPR valideret)
Bestyrelsesformand
Serienummer: a0e32c98-a4ed-494c-a4ae-c2cbc4719418
IP: 91.236.xxx.xxx
2026-04-10 15:11:11 UTC

Mit ID

Preben Ulrik Egebæk Pedersen
(CPR valideret)
Kasserer
Serienummer: ab3ea5f5-6f52-4210-9ce5-7016da0304af
IP: 146.75.xxx.xxx
2026-04-10 15:30:12 UTC

Mit ID

Lars Bo Christensen (CPR valideret)
Næstformand
Serienummer: e996e99f-ff67-4447-8125-8a7af66663ac
IP: 188.177.xxx.xxx
2026-04-11 10:18:54 UTC

Mit ID

Niels Otto Tornfeldt Sørensen (CPR valideret)
Bestyrelsesmedlem
Serienummer: d5c1044d-3491-44c5-97fd-6ce4cbfa1369
IP: 80.197.xxx.xxx
2026-04-11 11:54:48 UTC

Mit ID

Kim Rune Christensen
BLICHER REVISION & RÅDGIVNING STATSAUTORISERET REVISIONSAKTIESELSKAB CVR: 78337818
Statsautoriseret revisor
Serienummer: 6383fb98-c0e5-4dd6-91f8-609f40d38eaa
IP: 86.52.xxx.xxx
2026-04-13 05:09:13 UTC

Mit ID

Penneo dokumentnøgle: 7ZNF6-7OW54-24LCO-Y2V0H-BLXYV-YIOR1

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. De underskrevne data er valideret vha. den matematiske hashværdi af det originale dokument. Alle kryptografiske beviser er indlejret i denne PDF for validering i fremtiden.

Dette dokument er forseglet med et kvalificeret elektronisk segl. For mere information om Penneos kvalificerede tillidstjenester, se **https://eutl.penneo.com**.

Sådan kan du verificere, at dokumentet er originalt
Når du åbner dokumentet i Adobe Reader, kan du se, at det er certificeret af **Penneo A/S**. Dette beviser, at indholdet af dokumentet er uændret siden underskriftstidspunktet. Bevis for de individuelle underskriveres digitale underskrifter er vedhæftet dokumentet.

Du kan verificere de kryptografiske beviser vha. Penneos validator, **https://penneo.com/validator**, eller andre valideringstjenester for digitale underskrifter.