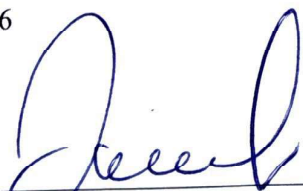


A/B Ørnsøparken I
Lysbroparken 13 - 85, 8600 Silkeborg

Årsrapport

2025

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på andelsboligforeningens ordinære generalforsamling den 5. maj 2026



Jon Østergaard
Dirigent

Indholdsfortegnelse

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

Udvalgt

Foreningsoplysninger

Andelsboligforeningen

A/B Ørnsøparken I
Lysbroparken 13 - 85
8600 Silkeborg

CVR-nr.: 38 91 87 53
Etableret: 6. december 2004
Hjemsted: Silkeborg Kommune
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

Andelskapital: 10.340.000
Andelshavere: 36

Ejendommen

Matrikelnr: 212s Silkeborg Markjorder

Bestyrelse

Astrid Guldhammer, formand
Susanne Thychosen
Uwe Heiser
Flemming Jespersen
Flemming Laursen

Revisor

Partner Revision statsautoriseret revisionsaktieselskab
Ballevej 2 B
8600 Silkeborg

Bankforbindelse

Nordea, Skt. Clemens Torv 2-6, 8000 Aarhus C

Bestyrelsespåtegning

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 2025 for A/B Ørnsøparken I.

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.

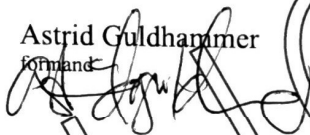
Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, der væsentligt vil kunne påvirke vurderingen af andelsboligforeningens finansielle stilling.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

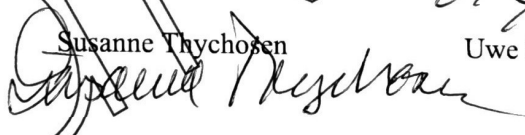
Silkeborg, den 5. maj 2026

Bestyrelsen

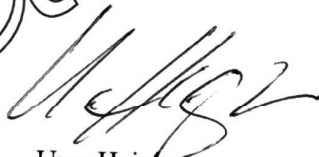
Astrid Guldhammer
formand



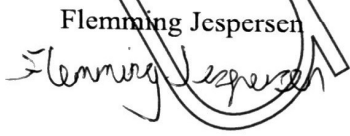
Susanne Thychoßen



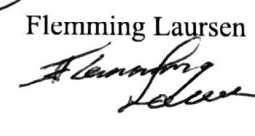
Uwe Heiser



Flemming Jespersen



Flemming Laursen



OKKAST

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til medlemmerne i A/B Ørnsøparken I

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for A/B Ørnsøparken I 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 revisorers etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Fremhævelse af forhold vedrørende revisionen

A/B Ørnsøparken I har i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens regnskabsvejledning for andelsboligforeninger, der aflægger årsregnskab efter årsregnskabsloven, medtaget budgettal som sammenligningstal i resultatopgørelse og noter. Disse budgettal har, som det fremgår af resultatopgørelse og noter, ikke været underlagt revision.

Bestyrelsens ansvar for årsregnskabet

Bestyrelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligloven og foreningens vedtægter. Bestyrelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som bestyrelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er bestyrelsen 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 bestyrelsen 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 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 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 bestyrelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som bestyrelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om bestyrelsens 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.

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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Silkeborg, den 5. maj 2026

Partner Revision
statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 15 80 77 76

René Meilandt Mortensen
statsautoriseret revisor
mne32101

Udvalgte

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for A/B Ørnsøparken I er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, med tilvalg af enkelte bestemmelser fra regnskabsklasse B og C, andelsboligloven årsrapporten.

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

De ureviderede budgettal for regnskabsåret, der fremgår af resultatopgørelsen, er medtaget for at vise afvigelser mellem budgetterede og realiserede beløb og dermed vise, hvorvidt de opkrævede boligafgifter i henhold til budgettet har været tilstrækkelige til at dække de realiserede omkostninger.

Indtægter

Boligafgift fra andelshavere og lejeindtægt vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Omkostninger

Omkostninger vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen. Omkostninger består af ejendoms- og forbrugsafgifter, renholdelse, vedligeholdelse, administrations- og forningsomkostninger 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 renteomkostninger og bidrag vedrørende prioritetsgæld, låneomkostninger og kurstab ved optagelse/indfrielse/omlægning af lån (prioritetsgæld), indeksregulering af restgælden vedrørende indeksslån, renter af bankgæld og kreditter samt negative renter af bankindeståender.

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.

Anvendt regnskabspraksis

Balancen

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.

Andelsboligforeningens øvrige materielle anlægsaktiver (inventar og driftsmateriel) herunder installationer værdiansættes til kostpris på anskaffelsestidspunktet med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Aktiverne afskrives lineært over forventet brugstid efter følgende principper:

Inventar, driftsmateriel m.v.

5-10 år

Installationer, varme og vandmålere

5-10 år

Tilgodehavender

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

Egenkapital

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

"Reserve for opskrivning af ejendommen" omfatter de akkumulerede opskrivninger til dagsværdi, der er foretaget på ejendommen (og ikke senere er tilbageført).

"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. I posten fragår beløb, der er overført til andre reserver, herunder reserverede beløb til imødegåelse af værdiforringelse af andelsboligforeningens ejendom m.v. 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 andelsboligforeningens ejendom og reserve til imødegåelse af værdiforringelse af foreningens ejendom, kursreguleringer, m.v. i overensstemmelse med generalforsamlingsbeslutning. I henhold til vedtægterne indgår de reserverede beløb ikke i beregningen af andelsværdien.

Anvendt regnskabspraksis

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".

Øvrige gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser værdiansættes til nominal værdi.

Øvrige noter

Nøgleoplysninger

Nøgleoplysningerne, der fremgår af note 17, er opgjort i henhold til bekendtgørelsen om oplysningspligt ved salg af andelsboliger m.v.

Andelsværdi

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 18. Vedtægterne bestemmer, at selvom der lovligt kan vedtages en højere andelsværdi, er det den på generalforsamlingen vedtagne andelsværdi, der er gældende.

Vedtægterne bestemmer desuden, at selvom der lovligt kan vedtages en højere andelsværdi, er det den på generalforsamlingen vedtagne andelsværdi, der er gældende.

Aftalen om rentesikring (renteswap) værdiansættes til basisværdi i årsregnskabet balance. Ved beregning af andelsværdien indgår aftalen om rentesikring (renteswap) til værdien 0 kr., svarende til kostprisen på aftaletidspunktet.

Hvis prioritetsgæld herudover er indregnet til amortiseret kostpris i årsregnskabet balance, korrigeres for amortiseret kurstab og låneomkostninger i andelskroneberegningen.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

Note	Budget 2026 (ej revideret)	2025	Budget 2025 (ej revideret)	2024
1 Indtægter, andelshavere	2.450.000	2.400.645	2.450.000	2.466.144
Indtægter i alt	2.450.000	2.400.645	2.450.000	2.466.144
2 Ejendomsskat og forsikringer	-203.000	-200.273	-201.000	-188.465
3 Forbrugsafgifter	-79.000	-72.048	-71.000	-68.858
4 Renholdelse og udenomsarealer	-83.000	-81.826	-82.000	-78.615
5 Vedligeholdelse, løbende	-515.000	-639.183	-705.000	-443.824
6 Administrationsomkostninger	-105.000	-104.895	-88.000	-176.851
7 Foreningsomkostninger	-65.000	-63.160	-50.000	-37.014
Omkostninger i alt	-1.050.000	-1.161.385	-1.197.000	-993.627
Resultat før finansielle poster	1.400.000	1.239.260	1.253.000	1.472.517
8 Finansielle indtægter	0	2.438	0	0
9 Finansielle omkostninger	-890.000	-895.382	-760.000	-835.615
Finansielle poster netto	-890.000	-892.944	-760.000	-835.615
Årets resultat	510.000	346.316	493.000	636.902
Forslag til resultatdisponering:				
Overført restandel af årets resultat til egenkapital	5.812	-153.386	-6.701	141.647
Disponeret i alt	5.812	-153.386	-6.701	141.647
Årets resultat	510.000	346.316	493.000	636.902
Betalte prioritetsafdrag	-504.188	-499.702	-499.701	-495.255
Likviditetsresultat i alt	5.812	-153.386	-6.701	141.647

Balance 31. december

Aktiver			
<u>Note</u>		<u>2025</u>	<u>2024</u>
Anlægsaktiver			
10	Ejendom	52.430.949	52.430.949
	Materielle anlægsaktiver i alt	52.430.949	52.430.949
	Anlægsaktiver i alt	52.430.949	52.430.949
Omsætningsaktiver			
11	Andre tilgodehavender	14.734	45.760
	Tilgodehavender i alt	14.734	45.760
12	Likvide beholdninger	1.948.137	1.922.548
	Omsætningsaktiver i alt	1.962.871	1.968.308
	Aktiver i alt	54.393.820	54.399.257

UOYKAS

Balance 31. december

Passiver	2025	2024
Passiver		
Note		
Egenkapital		
Andelsindskud	10.340.000	10.340.000
Overført resultat m.v.	3.078.175	2.731.859
Egenkapital før andre reserver	13.418.175	13.071.859
Reserve for vedligeholdelse af ejendom	484.373	484.373
Andre reserver	484.373	484.373
Egenkapital i alt	13.902.548	13.556.232
Gældsforpligtelser		
13 Gæld til realkreditinstitutter	39.838.102	40.273.120
Langfristede gældsforpligtelser i alt	39.838.102	40.273.120
Kortfristet del af langfristet gæld	504.188	430.922
14 Anden gæld	116.653	106.654
15 Periodeafgrænsningsposter	32.329	32.329
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	653.170	569.905
Gældsforpligtelser i alt	40.491.272	40.843.025
Passiver i alt	54.393.820	54.399.257
16 Eventualforpligtelser, sikkerhedsstillelser m.v.		
17 Nøgleoplysninger		
18 Beregning af andelsværdi		

Egenkapitalopgørelse 31. december

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Andelsindskud		
Andelsindskud	<u>10.340.000</u>	<u>10.340.000</u>
	<u>10.340.000</u>	<u>10.340.000</u>
Overført resultat m.v.		
Overført overskud eller underskud	2.731.859	2.094.957
Restandel af årets resultat	<u>346.316</u>	<u>636.902</u>
	<u>3.078.175</u>	<u>2.731.859</u>
Egenkapital for andre reserver	<u>13.418.175</u>	<u>13.071.859</u>
Reserve for vedligeholdelse af ejendom		
Reserve primo	484.373	484.373
	<u>484.373</u>	<u>484.373</u>
Andre reserver (ikke bunden) i alt	<u>484.373</u>	<u>484.373</u>
Andre reserver i alt	<u>484.373</u>	<u>484.373</u>
Egenkapital i alt	<u>13.902.548</u>	<u>13.556.232</u>

UOYKAS

Noter

	Budget 2026 (ej revideret)	2025	Budget 2025 (ej revideret)	2024
1. Indtægter, andelshavere				
Indbetalt af andelshavere	2.450.000	2.381.645	2.450.000	2.448.144
Indbetalt, andelshandler	0	19.000	0	18.000
	2.450.000	2.400.645	2.450.000	2.466.144
2. Ejendomsskat og forsikringer				
Ejendomsskat	128.000	126.856	127.000	116.240
Forsikring	75.000	73.417	74.000	72.225
	203.000	200.273	201.000	188.465
3. Forbrugsafgifter				
Regulering tidligere forbrugsopgørelser	0	-10.548	0	4.606
Elforbrug fællesarealer	53.000	52.518	50.000	44.945
Ladestandere	6.000	5.940	6.000	6.930
Varmeregnskab Brunata	20.000	24.138	15.000	12.315
El tomgang	0	0	0	62
	79.000	72.048	71.000	68.858
4. Renholdelse og udenomsarealer				
Renovation	83.000	81.826	82.000	78.615
	83.000	81.826	82.000	78.615

Noter

	Budget 2026 (ej revideret)	2025	Budget 2025 (ej revideret)	2024
5. Vedligeholdelse, løbende				
Elevatordrift, service og vedligehold	50.000	30.402	50.000	239.489
Småanskaffelser	15.000	4.849	17.000	10.231
Vedligeholdelse, udvendigt	350.000	112.212	100.000	91.487
Vedligeholdelse, indvendigt	100.000	31.470	75.000	102.617
Elevatordrift, udskiftning af elevatorstyringer	0	460.250	463.000	0
	515.000	639.183	705.000	443.824
6. Administrationsomkostninger				
Regnskabs- og bogholderimæssig assistance	80.000	80.688	75.000	70.564
Gebyrer m.v.	2.000	1.348	3.000	2.363
Kontorartikler	0	261	0	0
Kontingenter	10.000	9.472	10.000	9.112
Faglitteratur	5.000	5.760	0	2.880
Generalforsamling og bestyrelsesmøder	5.000	4.716	0	4.182
Rådgivning i øvrigt	0	0	0	36.745
Erstatninger mgl. carport v/handel	0	0	0	27.000
Tab i.f.m. afregninger handler m.v.	0	250	0	24.005
Godtgørelse for bestyrelsesmedlemmer	3.000	2.400	0	0
	105.000	104.895	88.000	176.851
7. Foreningsomkostninger				
Andel af fælleshusets drift	65.000	63.160	50.000	37.014
	65.000	63.160	50.000	37.014
8. Finansielle indtægter				
Renter, pengeinstitutter	0	2.438	0	0
	0	2.438	0	0

Noter

	Budget 2026 (ej revideret)	2025	Budget 2025 (ej revideret)	2024
9. Finansielle omkostninger				
Prioritetsrenter og bidrag	760.000	757.358	760.000	765.979
Periodisering af kurstab og låneomkostninger	130.000	137.949	0	68.975
Renter, andre	0	75	0	661
	890.000	895.382	760.000	835.615
10. Ejendom				
Anskaffelsessum 1. januar			52.430.949	52.430.949
Anskaffelsessum 31. december 2025			52.430.949	52.430.949
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2025			52.430.949	52.430.949
Ejendomsvurdering 1. oktober 2025			31.500.000	31.500.000
11. Andre tilgodehavender				
Tilgodehavende hos tidligere andelshaver			0	8.000
Tilgodehavende vand- og varmeregnskab			3.911	0
Tilgode husleje hos andelshavere			0	28.712
Andre tilgodehavender			10.823	9.048
			14.734	45.760
12. Likvide beholdninger				
Nordea, 6282 680 376, Varme			111.893	73.091
Nordea, 6878 339 639, Drift			748.450	1.730.845
Nordea 6895 309 417, Vedligeholdelse			87.794	118.612
Nordea 9045 780 438, Aftaleindeskud			1.000.000	0
			1.948.137	1.922.548

Noter

				<u>31/12 2025</u>	<u>31/12 2024</u>
13. Gæld til realkreditinstitutter	Renter og bidrag	Afdrag i året	Kursværdi		
Nordea Kredit, hovedstol kr. 10.560.000	150.195	499.702	7.181.476	8.344.780	8.844.481
Nordea Kredit, hovedstol kr. 32.998.000	607.163	0	24.575.261	32.998.000	32.998.000
Periodisering af låneomkostninger	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	-1.000.490	-1.138.439
Pantebrevsrestgæld				<u>40.342.290</u>	<u>40.704.042</u>
Prioritetsgæld i alt	<u>757.358</u>	<u>499.702</u>	<u>31.756.737</u>	<u>40.342.290</u>	<u>40.704.042</u>
Betalte renter	<u>757.358</u>				
Specifikation af prioritetsgæld i balancen					
Kort del af gæld (under 1 år)				504.188	430.922
Lang del af gæld (mere end 1 år)				<u>39.838.102</u>	<u>40.273.120</u>
				<u>40.342.290</u>	<u>40.704.042</u>
14. Anden gæld					
Skattekonto				69	69
Revisor				65.500	65.500
Skyldige omkostninger				38.084	27.082
Skyldig til tidligere andelshaver				3.000	0
Tilbageholdt til gulv				10.000	10.000
Skyldig vand- og varmeregnskab 2023				<u>0</u>	<u>4.003</u>
				<u>116.653</u>	<u>106.654</u>
15. Periodeafgrænsningsposter					
Periodeafgrænsningsposter				<u>32.329</u>	<u>32.329</u>
				<u>32.329</u>	<u>32.329</u>

Noter

16. Eventualforpligtelser, sikkerhedsstillelser m.v.

Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 40.342 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi 31. december 2025 udgør 52.431 t.kr.

17. Nøgleoplysninger

Nøgletallene viser centrale dele af foreningens økonomi og er primært udregnet på baggrund af arealer. I A/B Ørnsøparken I 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	31/12 2023	31/12 2024	31/12 2025	
		BBR Areal m ²	BBR Areal m ²	Antal	BBR Areal m ²
B1	Andelsboliger	2.944	2.944	36	2.944
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	2.944	2.944	36	2.944

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 type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
C3	Den del af boligafgiften, der modsvarer udgifter til renter, afdrag og kurstab lån, til ejendomsskatter og afgifter- bortset fra renovation samt opsparingsforpligtelse, fordeles i samme forhold som andelshavernes andel i foreningens formue. Den resterende del af boligafgiften, herunder udgift til renovation fordeles med lige store beløb pr. bolig.				

Felt nr.		År
D1	Foreningens stiftelsesår	2004
D2	Ejendommens opførelsesår	2005

Noter

17. Nøgleoplysninger (fortsat)

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

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

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

Feltnr.	Forklaring på udregning:	Anvendt værdi 31/12 2025 kr.	Ejendomsværdi (F2) m ² ultimo året i alt (B6) kr. pr. m ²
F2	Ejendommens værdi baseret på det anvendte værdiansættelsesprincip	52.430.949	17.809
F2b	- Heraf forbedringer, jf. andelsboliglovens § 5, stk. 4		0

Feltnr.	Forklaring på udregning:	Anvendt værdi 31/12 2025 kr.	Andre reserver (F3) m ² ultimo året i alt (B6) kr. pr. m ²
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	484.373	165

Feltnr.	Forklaring på udregning:	(F3 * 100) / F2 %
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	0,9

Feltnr.	Sæt kryds	Ja	Nej
G1	Har foreningen modtaget offentligt tilskud, som skal tilbagebetales ved foreningens opløsning?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" 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
m² pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)

Feltnr.				kr. pr. m ²
H1	Boligafgift	200.054	* 12 /	2.944 815
H2	Erhvervslejeindtægter	0	* 12 /	2.944 0
H3	Boliglejeindtægter	0	* 12 /	2.944 0

Noter

17. Nøgleoplysninger (fortsat)

Felt nr.	Forklaring på udregning:	Årets resultat		
		m ² pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)		
		År 2023 kr. pr. m ²	År 2024 kr. pr. m ²	År 2025 kr. pr. m ²
J	Årets resultat (før afdrag), gns. kr. pr. andels m ² de sidste 3 år	312	216	118

Felt nr.	Forklaring på udregning af K1:	Andelsværdi pr. balancedagen		
		m ² pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)		
Felt nr.	Forklaring på udregning af K2:	(Gældsforpl. - omsætningsaktiver) pr. balancedagen		
		m ² pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)		
		kr. pr. m ²		
K1	Andelsværdi			4.218
K2	+ (Gæld - omsætningsaktiver)			13.087
K3	Teknisk andelsværdi			17.305

Felt nr.	Forklaring på udregning:	Vedligeholdelse pr. år		
		m ² ultimo året i alt (B6)		
		År 2023 kr. pr. m ²	År 2024 kr. pr. m ²	År 2025 kr. pr. m ²
M1	Vedligeholdelse, løbende	68	151	217
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	0	0	0
M3	Vedligeholdelse i alt	68	151	217

Felt nr.	Forklaring på udregning:	Årets afdrag		
		m ² pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)		
		År 2023 kr. pr. m ²	År 2024 kr. pr. m ²	År 2025 kr. pr. m ²
R	Årets afdrag pr. andels m ² de sidste 3 år	167	168	170

Noter

18. Beregning af andelsværdi

Bestyrelsen foreslår følgende værdiansættelse i henhold til andelsboliglovens § 5 stk. 2 litra a (kostpris):

Andelsboligforeningens egenkapital før generalforsamlingsbestemte reserver	13.418.175
Korrekationer i henhold til andelsboligloven:	
Tilbageført amortiserede låneomkostninger	<u>-1.000.490</u>
	12.417.685

Ejendommen er indregnet til kostpris pr. 31. december 2025.

Fordelingstal er indskudt andelskrone	<u>10.340.000</u>
---------------------------------------	-------------------

Værdi pr. fordelingstal	<u>1,2009</u>
-------------------------	---------------

Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning (vedtaget på generalforsamlingen den 29. april 2025)	<u>11.993.420,00</u>
--	----------------------

Fordelingen af andelsværdien på typer af andele:

Antal andele	Indskud pr. andels- type (kr.)	Indskud i alt (kr.)	Andelsværdi pr. andelstype (kr.)	Andelsværdi inkl. indskud (kr.)
6	245.000	1.470.000	294.229	1.765.377
10	265.000	2.650.000	318.248	3.182.482
3	280.000	840.000	336.262	1.008.787
9	300.000	2.700.000	360.281	3.242.529
6	330.000	1.980.000	396.309	2.377.855
2	350.000	700.000	420.328	840.656
36	1.770.000	10.340.000	2.125.657	12.417.685