

# **Andelsboligforeningen Nymarksvej**

Nymarksvej 18F, 8320 Mårslet

## **Årsrapport**

**1. oktober 2024 - 30. september 2025**

## Indholdsfortegnelse

---

|                                                             | Side |
|-------------------------------------------------------------|------|
| <b>Påtegninger</b>                                          |      |
| Bestyrelsespåtegning                                        | 2    |
| Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab             | 3    |
| <br><b>Ledelsesberetning</b>                                |      |
| Foreningsoplysninger                                        | 1    |
| Ledelsesberetning                                           | 4    |
| <br><b>Årsregnskab 1. oktober 2024 - 30. september 2025</b> |      |
| Anvendt regnskabspraksis                                    | 5    |
| Resultatopgørelse                                           | 9    |
| Balance                                                     | 10   |
| Egenkapitalopgørelse                                        | 12   |
| Noter                                                       | 13   |

## Foreningsoplysninger

---

### Andelsboligforeningen

Andelsboligforeningen Nymarksvej  
Nymarksvej 18F  
8320 Mårslet

CVR-nr.: 30 75 69 67  
Etableret: 1. januar 2007  
Hjemsted: Aarhus Kommune  
Regnskabsår: 1. oktober - 30. september

Andelskapital: 7.896.806  
Andelshavere: 49

### Ejendommen

Matrikelnr: 20ha

### Bestyrelse

Pernille Brandt, Formand  
Lars Bruhn  
Birgit Hansen  
Bill Vernegren  
Mads Kjær Mortensen

### Revisor

Grant Thornton, Godkendt Revisionspartnerselskab  
Tronholmen 3  
8960 Randers SØ

### Bankforbindelse

Djursland Bank, Nordre Strandvej 75, 8240, Risskov

## Bestyrelsespåtegning

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 2024/25 for Andelsboligforeningen Nymarksvej.

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. 30. september 2025 samt af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2024 - 30. september 2025.

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

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.

Mårslet, den 2. december 2025

### Bestyrelsen

  
Pernille Brandt  
Formand

  
Lars Bruhn

  
Birgit Hansen

  
Bill Verneegren

  
Mads Kjær Mortensen

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på andelsboligforeningens ordinære generalforsamling den 14. januar 2026.

\_\_\_\_\_  
Dirigent

## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

---

### Til medlemmerne i Andelsboligforeningen Nymarksvej

Vi har opstillet årsregnskabet for Andelsboligforeningen Nymarksvej for regnskabsåret 1. oktober 2024 - 30. september 2025 på grundlag af foreningens bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligloven og foreningens vedtægter. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code), herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er Deres ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, De har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligloven og foreningens vedtægter.

Randers, den 2. december 2025

**Grant Thornton**

Godkendt Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 34 20 99 36

Jacob Vinther Kvist  
statsautoriseret revisor  
mne31400

## Ledelsesberetning

---

### Foreningens aktiviteter i årets løb

Andelsboligforeningen Nymarksvejs hovedaktivitet er drift af foreningens 49 boliger.

Andelsboligforeningen har indgået en SWAP-aftale for 15.700 t.kr. med udløb i december 2027 for at fastlåse renten på variabelt forrentet lån.

### Årets resultat

Årets resultat anses for tilfredsstillende.

### Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke andelsboligforeningens finansielle stilling væsentligt.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Nymarksvej 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 vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Indtægter fra vaskeri og ladestandere indtægtsføres løbende. Disse indtægter er ikke nødvendigvis periodiseret fuldt ud i regnskabsperioden.

### Omkostninger

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

Finansielle omkostninger består af renteomkostninger og bidrag vedrørende prioritetsgæld samt renter af bankgæld og kreditter.

### Skat af årets resultat

Andelsboligforeningen har ikke skattepligtige aktiviteter.

### 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.

#### Tilgodehavender

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

#### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter under aktiver, omfatter omkostninger afholdt vedrørende det efterfølgende regnskabsår.

#### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger består af kassebeholdning og 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. 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 m.v. I henhold til vedtægternes § 33,3 indgår de reserverede beløb ikke i beregningen af andelsværdien.

## Anvendt regnskabspraksis

---

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. Kurstab og låneomkostninger ved låneoptagelsen indregnes i resultatopgørelsen. I efterfølgende perioder værdiansættes prioritetsgælden til pantebrevsrestgæld.

### Renteswap

Den indgåede aftale om rentesikring (renteswap) værdiansættes til renteswapaftalens basisværdi på balancedagen. Årets regulering af basisværdien på renteswappen indregnes direkte på egenkapitalen.

Basisværdien er opgjort af pengeinstituttet, som er leverandøren af aftalen, og er et udtryk for nutidsværdien af de forventede fremtidige pengestrømme over renteswapaftalens løbetid uden værdiansættelsesjusteringer.

### Øvrige gældsforpligtelser

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

### Øvrige noter

### Nøgleoplysninger

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

### Andelsværdi

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 15. 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 andelsboligforeningens 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 andelsboligforeningens ejendom og prioritetsgælden samt i en eventuel aftale om rentesikring (renteswap).

"Andre reserver" i årsregnskabets balance omfatter reserve til vedligeholdelse af andelsboligforeningens ejendom, reserve til imødegåelse af værdiforringelse af ejendommen. I henhold til vedtægterne indgår disse reserver ikke i beregningen af andelsværdi.

## **Anvendt regnskabspraksis**

---

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

**Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september**

| Note                                             | 2024/25           | Budget                    | 2023/24           |
|--------------------------------------------------|-------------------|---------------------------|-------------------|
|                                                  |                   | 2024/25<br>(ej revideret) |                   |
| Indtægter, andelshavere                          | 2.628.815         | 2.628.816                 | 2.628.814         |
| Vaskeriindtægter                                 | 37.850            | 42.000                    | 44.187            |
| 1 Øvrige indtægter                               | 39.854            | 33.000                    | 41.445            |
| <b>Indtægter i alt</b>                           | <b>2.706.519</b>  | <b>2.703.816</b>          | <b>2.714.446</b>  |
| 2 Ejendomsskat og forsikringer                   | -205.325          | -360.500                  | -341.090          |
| 3 Forbrugsafgifter                               | -259.887          | -275.500                  | -227.565          |
| 4 Vedligeholdelse, løbende                       | -449.678          | -600.000                  | -494.841          |
| 5 Administrationsomkostninger                    | -44.112           | -65.000                   | -50.453           |
| 6 Øvrige foreningsomkostninger                   | -216.610          | -262.150                  | -188.480          |
| <b>Omkostninger i alt</b>                        | <b>-1.175.612</b> | <b>-1.563.150</b>         | <b>-1.302.429</b> |
| <b>Resultat før finansielle poster</b>           | <b>1.530.907</b>  | <b>1.140.666</b>          | <b>1.412.017</b>  |
| 7 Finansielle indtægter                          | 36.455            | 36.000                    | 14.260            |
| 8 Finansielle omkostninger                       | -931.658          | -934.000                  | -933.773          |
| <b>Årets resultat</b>                            | <b>635.704</b>    | <b>242.666</b>            | <b>492.504</b>    |
| <b>Forslag til resultatdisponering:</b>          |                   |                           |                   |
| Overført til reserve, vedligeholdelse af ejendom | 150.322           | 0                         | 73.158            |
| Betalte prioritetsafdrag                         | 0                 | 0                         | 44.235            |
| Årets resultat                                   | 485.382           | 242.666                   | 375.111           |
| <b>Disponeret i alt</b>                          | <b>635.704</b>    | <b>242.666</b>            | <b>492.504</b>    |

**Balance 30. september**

| <b>Aktiver</b>           |                                |                   |                   |
|--------------------------|--------------------------------|-------------------|-------------------|
| <u>Note</u>              |                                | <u>2025</u>       | <u>2024</u>       |
| <b>Anlægsaktiver</b>     |                                |                   |                   |
| 9                        | Ejendom                        | 39.583.178        | 39.583.178        |
|                          | Materielle anlægsaktiver i alt | 39.583.178        | 39.583.178        |
|                          | <b>Anlægsaktiver i alt</b>     | <b>39.583.178</b> | <b>39.583.178</b> |
| <b>Omsætningsaktiver</b> |                                |                   |                   |
|                          | Andre tilgodehavender          | 5.184             | 0                 |
|                          | Periodeafgrænsningsposter      | 25.308            | 26.375            |
|                          | Tilgodehavender i alt          | 30.492            | 26.375            |
| 10                       | Likvide beholdninger           | 3.555.296         | 1.797.207         |
|                          | <b>Omsætningsaktiver i alt</b> | <b>3.585.788</b>  | <b>1.823.582</b>  |
|                          | <b>Aktiver i alt</b>           | <b>43.168.966</b> | <b>41.406.760</b> |

**Balance 30. september**

| <b>Passiver</b>           |                                                         |                   |                   |
|---------------------------|---------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <u>Note</u>               |                                                         | <u>2025</u>       | <u>2024</u>       |
| <b>Egenkapital</b>        |                                                         |                   |                   |
|                           | Andelsindskud                                           | 7.896.806         | 7.896.806         |
|                           | Overført resultat m.v.                                  | 14.747.672        | 13.893.995        |
|                           | Egenkapital før andre reserver                          | 22.644.478        | 21.790.801        |
|                           | Reserve for vedligeholdelse af ejendom                  | 2.667.130         | 2.516.807         |
|                           | Andre reserver                                          | 2.667.130         | 2.516.807         |
|                           | <b>Egenkapital i alt</b>                                | <b>25.311.608</b> | <b>24.307.608</b> |
| <b>Gældsforpligtelser</b> |                                                         |                   |                   |
| 11                        | Gæld til realkreditinstitutter                          | 15.700.000        | 15.700.000        |
|                           | Renteswap                                               | 1.024.208         | 1.392.503         |
|                           | Langfristede gældsforpligtelser i alt                   | 16.724.208        | 17.092.503        |
|                           | Mellemregning med andelshavere                          | 1.125.190         | 4.149             |
|                           | Anden gæld                                              | 7.960             | 2.500             |
|                           | Kortfristede gældsforpligtelser i alt                   | 1.133.150         | 6.649             |
|                           | <b>Gældsforpligtelser i alt</b>                         | <b>17.857.358</b> | <b>17.099.152</b> |
|                           | <b>Passiver i alt</b>                                   | <b>43.168.966</b> | <b>41.406.760</b> |
| 12                        | <b>Valuarvurdering indhentet inden 1. juli 2020</b>     |                   |                   |
| 13                        | <b>Eventualforpligtelser, sikkerhedsstillelser m.v.</b> |                   |                   |
| 14                        | <b>Nøgleoplysninger</b>                                 |                   |                   |
| 15                        | <b>Beregning af andelsværdi</b>                         |                   |                   |

**Egenkapitalopgørelse 30. september**

|                                               | 2025                     | 2024                     |
|-----------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| <b>Andelsindskud</b>                          |                          |                          |
| Andelsindskud                                 | 7.896.806                | 7.896.806                |
|                                               | <u>7.896.806</u>         | <u>7.896.806</u>         |
| <b>Overført resultat m.v.</b>                 |                          |                          |
| Overført overskud eller underskud             | 13.893.995               | 13.864.725               |
| Ændring i basisværdi, renteswap               | 368.295                  | -390.076                 |
| Betalte prioritetsafdrag                      | 0                        | 44.235                   |
| Restandel af årets resultat                   | 485.382                  | 375.111                  |
|                                               | <u>14.747.672</u>        | <u>13.893.995</u>        |
| <b>Egenkapital før andre reserver</b>         | <b><u>22.644.478</u></b> | <b><u>21.790.801</u></b> |
| <b>Reserve for vedligeholdelse af ejendom</b> |                          |                          |
| Reserve primo                                 | 2.516.808                | 2.443.649                |
| Reserveret i året                             | 150.322                  | 73.158                   |
|                                               | <u>2.667.130</u>         | <u>2.516.807</u>         |
| <b>Andre reserver (ikke bunden) i alt</b>     | <b><u>2.667.130</u></b>  | <b><u>2.516.807</u></b>  |
| <b>Andre reserver i alt</b>                   | <b><u>2.667.130</u></b>  | <b><u>2.516.807</u></b>  |
| <b>Egenkapital i alt</b>                      | <b><u>25.311.608</u></b> | <b><u>24.307.608</u></b> |

## Noter

|                                           | 2024/25        | Budget<br>2024/25<br>(ej revideret) | 2023/24        |
|-------------------------------------------|----------------|-------------------------------------|----------------|
| <b>1. Øvrige indtægter</b>                |                |                                     |                |
| Indtægt fra ladestandere                  | 39.854         | 33.000                              | 41.445         |
|                                           | <b>39.854</b>  | <b>33.000</b>                       | <b>41.445</b>  |
| <b>2. Ejendomsskat og forsikringer</b>    |                |                                     |                |
| Ejendomsskatter                           | 139.391        | 291.500                             | 277.954        |
| Forsikringer                              | 65.934         | 69.000                              | 63.136         |
|                                           | <b>205.325</b> | <b>360.500</b>                      | <b>341.090</b> |
| <b>3. Forbrugsafgifter</b>                |                |                                     |                |
| Renovation                                | 128.325        | 140.000                             | 132.130        |
| Elforbrug fællesarealer                   | 94.758         | 90.000                              | 59.475         |
| Varme, fælleshus                          | 22.077         | 29.000                              | 20.634         |
| Vand, fælleshus                           | 14.727         | 16.500                              | 15.326         |
|                                           | <b>259.887</b> | <b>275.500</b>                      | <b>227.565</b> |
| <b>4. Vedligeholdelse, løbende</b>        |                |                                     |                |
| Bygninger indvendigt                      | 17.072         | 30.000                              | 8.704          |
| Fælleshus indvendigt                      | 70.858         | 95.800                              | 86.057         |
| Bygninger udvendigt                       | 303.257        | 343.200                             | 278.145        |
| Udendørs anlæg/terræn                     | 58.491         | 131.000                             | 121.935        |
|                                           | <b>449.678</b> | <b>600.000</b>                      | <b>494.841</b> |
| <b>5. Administrationsomkostninger</b>     |                |                                     |                |
| Administrationsudgifter                   | 22.862         | 28.500                              | 21.413         |
| Udarbejdelse og revision af årsrapport    | 21.250         | 21.500                              | 21.250         |
| Regnskabs- og bogholderimæssig assistance | 0              | 0                                   | 6.250          |
| Tilsyn/rådgivning                         | 0              | 15.000                              | 1.540          |
|                                           | <b>44.112</b>  | <b>65.000</b>                       | <b>50.453</b>  |

## Noter

|                                        | 2024/25        | Budget<br>2024/25<br>(ej revideret) | 2023/24        |
|----------------------------------------|----------------|-------------------------------------|----------------|
| <b>6. Øvrige foreningsomkostninger</b> |                |                                     |                |
| ABF kontingent                         | 11.858         | 11.900                              | 11.368         |
| Mårslet fællesråd                      | 600            | 600                                 | 600            |
| Udearealer, nyanskaffelser             | 3.269          | 5.200                               | 5.339          |
| Legeplads, nyanskaffelser              | 23.829         | 23.500                              | 4.432          |
| Fælleshus nyanskaffelser               | 122.711        | 130.100                             | 81.441         |
| Diverse nyanskaffelser                 | 2.397          | 7.500                               | 28.136         |
| Arbejdsweekender                       | 18.984         | 23.500                              | 17.145         |
| TV og internet                         | 12.622         | 12.700                              | 12.246         |
| Hjertestarter                          | 625            | 650                                 | 0              |
| Ladestandere                           | 2.970          | 3.000                               | 3.723          |
| Foreningsarrangementer                 | 6.985          | 16.500                              | 8.819          |
| Øvrig foreningsdrift                   | 7.410          | 17.000                              | 12.963         |
| Uforudsete udgifter                    | 2.350          | 10.000                              | 2.268          |
|                                        | <b>216.610</b> | <b>262.150</b>                      | <b>188.480</b> |
| <b>7. Finansielle indtægter</b>        |                |                                     |                |
| Renter, pengeinstitutter               | 36.455         | 36.000                              | 14.260         |
|                                        | <b>36.455</b>  | <b>36.000</b>                       | <b>14.260</b>  |
| <b>8. Finansielle omkostninger</b>     |                |                                     |                |
| Prioritetsrenter og bidrag             | 552.640        | 575.000                             | 732.146        |
| Betaling vedrørende renteswap          | 379.018        | 359.000                             | 201.627        |
|                                        | <b>931.658</b> | <b>934.000</b>                      | <b>933.773</b> |

**Noter**

|                                                 | <u>30/9 2025</u>         | <u>30/9 2024</u>         |
|-------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| <b>9. Ejendom</b>                               |                          |                          |
| Anskaffelsessum 1. oktober 2024                 | <u>39.583.178</u>        | <u>39.583.178</u>        |
| <b>Anskaffelsessum 30. september 2025</b>       | <u><b>39.583.178</b></u> | <u><b>39.583.178</b></u> |
| <b>Regnskabsmæssig værdi 30. september 2025</b> | <u><b>39.583.178</b></u> | <u><b>39.583.178</b></u> |
| <br>Ejendomsvurdering 1. oktober 2024           | <br><u>65.000.000</u>    | <br><u>65.000.000</u>    |

Ejendommen bliver under beregningen af andelsværdi i note 14 indregnet pr. 30. september 2025 til 75.200.000 kr. i henhold til vurderingen af den 12. august 2019 af ejendomsmægler og valuar Poul Mühl og Marc Hansen fra Nordicals Aarhus.

En valuarvurdering er som udgangspunkt gældende i 42 måneder i henhold til andelsboliglovens § 5, stk. 2, litra b. Andelsboligforeningen har valgt at gøre brug af andelsboliglovens § 5, stk. 3., hvor en valuarvurdering foretaget før d. 1. juli 2020 kan anvendes i en ubegrænset periode. Dette er vedtaget på generalforsamlingen, hvorfor ovenstående valuarvurdering anvendes ved opgørelse af andelskronen pr. 30.09.2025.

**10. Likvide beholdninger**

|                               |                         |                         |
|-------------------------------|-------------------------|-------------------------|
| Kassebeholdning               | 159                     | 137                     |
| Djurslandsbank, Erhvervskonto | 1.200.183               | 281.705                 |
| Djurslandsbank, IndlånPlus    | <u>2.354.954</u>        | <u>1.515.365</u>        |
|                               | <u><b>3.555.296</b></u> | <u><b>1.797.207</b></u> |

## Noter

|                                           |                         |                      |                          | <u>30/9 2025</u>         | <u>30/9 2024</u>         |
|-------------------------------------------|-------------------------|----------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|
| <b>11. Gæld til realkreditinstitutter</b> | <b>Renter og bidrag</b> | <b>Afdrag i året</b> | <b>Kursværdi</b>         |                          |                          |
| RD Cibor6, Hovedstol kr. 15.700.000       | <u>552.640</u>          | <u>0</u>             | <u>15.737.680</u>        | <u>15.700.000</u>        | <u>15.700.000</u>        |
| Pantebrevsrestgæld                        |                         |                      |                          | <u>15.700.000</u>        | <u>15.700.000</u>        |
| <b>Prioritetsgæld i alt</b>               | <b><u>552.640</u></b>   | <b><u>0</u></b>      | <b><u>15.737.680</u></b> | <b><u>15.700.000</u></b> | <b><u>15.700.000</u></b> |
| <b>Betalte renter</b>                     | <b><u>552.640</u></b>   |                      |                          |                          |                          |

## 12. Valuarvurdering indhentet inden 1. juli 2020

Ejendommen blev den 12. august 2019 vurderet af ejendomsmægler Poul Mühl og Marc Hansen fra Nordicals Aarhus til en kontant handelsværdi som udlejningsejendom på 75.200.000 kr.. Valuarvurderingen er indhentet før 1. juli 2020, og var gyldig den 1. juli 2020, hvorfor valuarvurderingen kan anvendes ved værdiansættelse af ejendommen i henhold til ABL § 5, stk. 3 og dermed fastholdes i en ubegrænset periode, såfremt der ikke efter 1. juli 2020 er anvendt en nyere vurdering i andelsberegningen.

## Noter

### 13. Eventualforpligtelser, sikkerhedsstillelser m.v.

#### Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 15.700 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi 30. september 2025 udgør 39.583 t.kr.

#### Eventualforpligtelser

Andelsboligforeningen har modtaget statslig støtte til etablering. I henhold til § 160 i lov om almene boliger kan dele af denne støtte kræves tilbagebetalt ved salg af foreningens 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 14, Nøgleoplysninger, Feltnr. E1 og E2.

### 14. Nøgleoplysninger

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

| Feltnr. | Boligtype                             | 30/09 2023                  | 30/09 2024                  | 30/09 2025 |                             |
|---------|---------------------------------------|-----------------------------|-----------------------------|------------|-----------------------------|
|         |                                       | BBR Areal<br>m <sup>2</sup> | BBR Areal<br>m <sup>2</sup> | Antal      | BBR Areal<br>m <sup>2</sup> |
| B1      | Andelsboliger                         | 4.303                       | 4.303                       | 49         | 4.303                       |
| 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                                 | 4.303                       | 4.303                       | 49         | 4.303                       |

## Noter

### 14. Nøgleoplysninger (fortsat)

|         |                                                                   | Boligernes<br>areal<br>(BBR)    | Boligernes<br>areal<br>(anden<br>kilde) | Det<br>oprindelige<br>indskud | Andet                                      |                                     |
|---------|-------------------------------------------------------------------|---------------------------------|-----------------------------------------|-------------------------------|--------------------------------------------|-------------------------------------|
| Feltnr. | Sæt kryds                                                         |                                 |                                         |                               |                                            |                                     |
| C1      | Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af andelsværdien?    | <input type="checkbox"/>        | <input checked="" type="checkbox"/>     | <input type="checkbox"/>      | <input type="checkbox"/>                   |                                     |
| C2      | Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af boligafgiften?    | <input type="checkbox"/>        | <input checked="" type="checkbox"/>     | <input type="checkbox"/>      | <input type="checkbox"/>                   |                                     |
|         |                                                                   |                                 |                                         |                               | År                                         |                                     |
| D1      | Foreningens stiftelsesår                                          | 1986                            |                                         |                               |                                            |                                     |
| D2      | Ejendommens opførelsesår                                          | 1988                            |                                         |                               |                                            |                                     |
| Feltnr. | Sæt kryds                                                         |                                 |                                         |                               | Ja                                         | Nej                                 |
| E1      | Hæfter andelshaverne for mere end deres indskud?                  |                                 |                                         |                               | <input type="checkbox"/>                   | <input checked="" type="checkbox"/> |
| Feltnr. | Sæt kryds                                                         | Anskaffel-<br>sesprisen         | Valuar-<br>vurdering                    | Offentlig<br>vurdering        | Indekseret<br>offentlig<br>vurdering       |                                     |
| F1      | Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien          | <input type="checkbox"/>        | <input checked="" type="checkbox"/>     | <input type="checkbox"/>      | <input type="checkbox"/>                   |                                     |
| Feltnr. | Sæt kryds                                                         |                                 |                                         |                               | Ja                                         | Nej                                 |
| F1a     | Er vurderingen fastholdt fra før 1. juli 2020?                    |                                 |                                         |                               | <input checked="" type="checkbox"/>        | <input type="checkbox"/>            |
|         |                                                                   |                                 |                                         |                               | Ejendomsværdi (F2)                         |                                     |
|         |                                                                   |                                 |                                         |                               | m² ultimo året<br>i alt (B6)<br>kr. pr. m² |                                     |
| Feltnr. | Forklaring på udregning:                                          | Anvendt værdi<br>30/09 2025 kr. |                                         |                               |                                            |                                     |
| F2      | Ejendommens værdi baseret på det anvendte værdiansættelsesprincip | 75.200.000                      |                                         |                               | 17.476                                     |                                     |
| F2b     | - Heraf forbedringer, jf. andelsboliglovens § 5, stk. 4           | 1.701.906                       |                                         |                               | 396                                        |                                     |
|         |                                                                   |                                 |                                         |                               | Andre reserver (F3)                        |                                     |
|         |                                                                   |                                 |                                         |                               | m² ultimo året<br>i alt (B6)<br>kr. pr. m² |                                     |
| Feltnr. | Forklaring på udregning:                                          | Anvendt værdi<br>30/09 2025 kr. |                                         |                               |                                            |                                     |
| F3      | Generalforsamlingsbestemte reserver                               | 2.667.130                       |                                         |                               | 620                                        |                                     |
| Feltnr. | Forklaring på udregning:                                          | (F3 * 100) / F2 %               |                                         |                               |                                            |                                     |
| F4      | Reserver i procent af ejendomsværdi                               | 3,5                             |                                         |                               |                                            |                                     |

## Noter

### 14. Nøgleoplysninger (fortsat)

| Feltnr. | 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:

$$\frac{\text{Ultimo månedens indtægt (uden fradrag for tomgang, tab m.v.)} \times 12}{\text{m}^2 \text{ pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)}}$$

| Feltnr. |                       |         |        | kr. pr. m <sup>2</sup> |
|---------|-----------------------|---------|--------|------------------------|
| H1      | Boligafgift           | 219.068 | * 12 / | 4.303                  |
| H2      | Erhvervslejeindtægter | 0       | * 12 / | 4.303                  |
| H3      | Boliglejeindtægter    | 0       | * 12 / | 4.303                  |

#### Forklaring på udregning:

$$\frac{\text{Årets resultat}}{\text{m}^2 \text{ pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)}}$$

| Feltnr. |                                                                                | År 2022/23<br>kr. pr. m <sup>2</sup> | År 2023/24<br>kr. pr. m <sup>2</sup> | År 2024/25<br>kr. pr. m <sup>2</sup> |
|---------|--------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------|--------------------------------------|--------------------------------------|
| J       | Årets resultat (før afdrag), gns. kr. pr. andels m <sup>2</sup> de sidste 3 år | 184                                  | 114                                  | 148                                  |

#### Forklaring på udregning af K1:

$$\frac{\text{Andelsværdi pr. balancedagen}}{\text{m}^2 \text{ pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)}}$$

#### Forklaring på udregning af K2:

$$\frac{(\text{Gældsforpl. - omsætningsaktiver}) \text{ pr. balancedagen}}{\text{m}^2 \text{ pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)}}$$

| Feltnr. |                              | kr. pr. m <sup>2</sup> |
|---------|------------------------------|------------------------|
| K1      | Andelsværdi                  | 12.703                 |
| K2      | + (Gæld - omsætningsaktiver) | 3.317                  |
| K3      | Teknisk andelsværdi          | 16.020                 |

| Feltnr. | Sæt kryds                                                | Ja                                  | Nej                      |
|---------|----------------------------------------------------------|-------------------------------------|--------------------------|
| L1      | Er der udarbejdet en plan for vedligeholdelse/renovering | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |

## Noter

### 14. Nøgleoplysninger (fortsat)

| Forklaring på udregning: |                                             | Vedligeholdelse pr. år<br>m <sup>2</sup> ultimo året i alt (B6) |                                      |                                      |
|--------------------------|---------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------|--------------------------------------|--------------------------------------|
| Feltnr.                  |                                             | År 2022/23<br>kr. pr. m <sup>2</sup>                            | År 2023/24<br>kr. pr. m <sup>2</sup> | År 2024/25<br>kr. pr. m <sup>2</sup> |
| M1                       | Vedligeholdelse, løbende                    | 23                                                              | 115                                  | 105                                  |
| M2                       | Vedligeholdelse, genopretning og renovering | 0                                                               | 0                                    | 0                                    |
| M3                       | Vedligeholdelse i alt                       | 23                                                              | 115                                  | 105                                  |

| Forklaring på udregning: |                                                       | Årets afdrag<br>m <sup>2</sup> pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2) |                                      |                                      |
|--------------------------|-------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------|--------------------------------------|
| Feltnr.                  |                                                       | År 2022/23<br>kr. pr. m <sup>2</sup>                                        | År 2023/24<br>kr. pr. m <sup>2</sup> | År 2024/25<br>kr. pr. m <sup>2</sup> |
| R                        | Årets afdrag pr. andels m <sup>2</sup> de sidste 3 år | 49                                                                          | 10                                   | 0                                    |

## Noter

---

### 15. Beregning af andelsværdi

Valuarvurderingen er fastholdt og derfor er andelskronen opgjort efter §5 stk. 3 fremfor efter §5 stk. 2 litra b.

Bestyrelsen foreslår, at andelsværdierne stiger med 10%. Der vil med denne værdistigning være et rådighedsbeløb på 3.563.758 kr., som reserveres til fremtidig imødegåelse af værdiforringelse.

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

|                                                                                                    |                          |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|
| Andelsboligforeningens egenkapital før generalforsamlingsbestemte reserver                         | 22.644.478               |
| Ejendommens handelspris i henhold til valuarvurdering fastholdt pr. 12. august 2019                | 75.200.000               |
| Ejendommens kostpris                                                                               | -39.583.178              |
|                                                                                                    | <u>58.261.300</u>        |
| Korrektioner i henhold til andelsboligloven:                                                       |                          |
| Prioritetsgæld, regnskabsmæssig værdi                                                              | 15.700.000               |
| Prioritetsgæld, kursværdi                                                                          | -15.737.680              |
|                                                                                                    | <u>58.223.620</u>        |
| Reservation til fremtidig imødegåelse af værdiforringelse                                          | -3.563.758               |
|                                                                                                    | <u><b>54.659.862</b></u> |
| Fordelingstal er indskudt andelskrone.                                                             | <u>7.896.806</u>         |
| Værdi pr. fordelingstal                                                                            | <u><b>6,9218</b></u>     |
| Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning (vedtaget på generalforsamlingen den 9. januar 2025) | <u><b>6,2930</b></u>     |

## Noter

### 15. Beregning af andelsværdi (fortsat)

Fordelingen af andelsværdien på typer af andele:

| <b>Antal andele</b> | <b>Andelstype</b> | <b>Indskud pr.<br/>andelstype (kr.)</b> | <b>Indskud i alt<br/>(kr.)</b> | <b>Andelsværdi pr.<br/>andelstype (kr.)</b> | <b>Andelsværdi<br/>inkl. indskud<br/>(kr.)</b> |
|---------------------|-------------------|-----------------------------------------|--------------------------------|---------------------------------------------|------------------------------------------------|
| 6                   | A1                | 110.650                                 | 663.900                        | 765.894                                     | 4.595.362                                      |
| 5                   | A2                | 126.325                                 | 631.625                        | 874.392                                     | 4.371.962                                      |
| 12                  | B1                | 152.150                                 | 1.825.800                      | 1.053.147                                   | 12.637.765                                     |
| 7                   | B2                | 154.425                                 | 1.080.975                      | 1.068.894                                   | 7.482.259                                      |
| 13                  | C1                | 197.725                                 | 2.570.425                      | 1.368.607                                   | 17.791.886                                     |
| 6                   | C1                | 185.825                                 | 1.114.950                      | 1.286.238                                   | 7.717.426                                      |
| 0                   | Rum               | 9.131                                   | 9.131                          | 63.203                                      | 63.203                                         |
| <b>49</b>           |                   | <b>936.231</b>                          | <b>7.896.806</b>               | <b>6.480.375</b>                            | <b>54.659.862</b>                              |

Bestyrelsen gør opmærksom på, at ovennævnte valuarvurdering er indhentet før 1. juli 2020 og således 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.