

A/B Nr. Lindvænget

Nr. Lindvænget 29-45
Lind
7400 Herning
CVR-nr. 31951658

Årsrapport for 2025

19. regnskabsår

Godkendt på foreningens generalforsamling
den 24. marts 2026



Dirigent

Indholdsfortegnelse

Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
Foreningsoplysninger	6
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Egenkapitalopgørelse	13
Noter	14

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2025 – 31. december 2025 for A/B Nr. Lindvænget.

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 foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2025 – 31. december 2025.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Lind, den 20. januar 2026

Bestyrelse

Jakob Knudsen
Formand

Jens Schaarup

Peter Jensen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til medlemmerne i A/B Nr. Lindvænget

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for A/B Nr. Lindvænget for regnskabsåret 1. januar 2025 - 31. december 2025, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. 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 2025 - 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 revisors 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 forståelse af revisionen

Andelsboligforeningen har i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens vejledning om årsregnskaber for andelsboligforeninger, der aflægger årsregnskab efter årsregnskabsloven, medtaget budgettal som sammenligningstal i resultatopgørelsen og noter. Disse budgettal har, som det fremgår af resultatopgørelsen 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, andelsboligloven og foreningens vedtægter. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

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

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 revisionshandling 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- * 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.

Herning, den 20. januar 2026

ANKER HØST
registreret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 31626536

Flemming Mørup
Registreret revisor
mne16922

Foreningsoplysninger

Foreningen	A/B Nr. Lindvænget Nr. Lindvænget 29-45 Lind 7400 Herning
Telefon	40 37 07 59
E-mail	Jens_schaarup@hotmail.com
CVR-nr.	31951658
Stiftelsesdato	9. oktober 2006
Regnskabsår	1. januar 2025 - 31. december 2025
Bestyrelse	Jakob Knudsen Jens Schaarup Peter Jensen
Revisor	ANKER HØST registreret revisionsaktieselskab Svanekevej 2 7400 Herning
Telefon	97 12 13 77
E-mail	mail@ankerhost.dk
Hjemmeside	www.ankerhost.dk
CVR-nr.:	31626536
Pengeinstitut	vestjyskBANK Bredgade 38 6900 Skjern

Anvendt regnskabspraksis

Generelle oplysninger om anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for A/B Nr. Lindvænget for 1. januar 2025 - 31. december 2025 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 andelens 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 vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

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 omkostninger består af renteomkostninger og bidrag vedrørende prioritetsgæld, låne omkostninger og kurstab ved optagelse/indfrielse/omlægning af lån (prioritetsgæld), renter af bankgæld og kreditter, negative renter af bankindestående samt betalinger på en rentesikringsaftale (renteswap).

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

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 netto salgspris 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.

Anvendt regnskabspraksis

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 indestående i bank.

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). Endvidere indeholder posten ændringer i basisværdien af finansielle sikringsinstrumenter (renteswap). I posten fragår beløb, der er overført til andre reserver, herunder reserverede beløb til imødegåelse af værdiforringelse af foreningens ejendom mv. 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 foreningens ejendom og reserve til imødegåelse af værdi forringelse mv.

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 lånoptagelsen 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 det modtagne provenu og prioritetsgældens nominelle værdi ved lånoptagelsen, indregnes dermed i resultatopgørelsen over lånets løbetid.

For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld, der opgøres som det modtagne provenu ved lånoptagelsen, reduceret med afdrag og korrigeret for en over afdragstiden foretagen amortisering af lånets kurstab og låneomkostninger på optagelsestidspunktet.

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.

Renteswappen anses for en integreret del af belåningen af foreningens ejendom, men vises særskilt i balancen.

Øvrige gældsforpligtelser

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

Eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelser

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

Nøgleoplysninger

Nøgleoplysningerne er opgjort i henhold til bekendtgørelsen om oplysningspligt ved salg af andelsboliger mv.

Anvendt regnskabspraksis

Andelsværdi

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 14. Vedtægterne bestemmer i § 19, 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 årsregnskabet balance. Justeringen skyldes, at andelsværdien skal opgøres efter reglerne i andelsboligloven og foreningens vedtægter, mens årsregnskabet balance og resultatopgørelse skal opgøres efter reglerne i årsregnskabsloven. Afhængig af den valgte regnskabspraksis vil der ofte være væsentlige justeringer i værdien af foreningens ejendom og prioritetsgælden samt i en eventuel aftale om rentesikring (renteswap).

”Andre reserver” i årsregnskabet balance omfatter reserve til vedligeholdelse af foreningens ejendom, reserve til imødegåelse af værdiforringelse af ejendommen. Disse reserver ikke i beregningen af andelsværdien.

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

	Note	Realiseret 2025	Budget 2025 (ej revideret)	Realiseret 2024
Boligafgift		1.457.100	1.438.200	1.438.200
Øvrige indtægter	1	44.715	43.090	43.090
Indtægter i alt		1.501.815	1.481.290	1.481.290
Ejendomsskat og forsikringer	2	-88.911	-85.000	-83.896
Fællesarealer		-33.269	-25.000	-30.886
Vedligeholdelse, løbende		-85.361	-50.000	-48.962
Administrationsomkostninger	3	-28.868	-24.000	-22.977
Øvrige omkostninger	4	-61.386	-55.000	-51.861
Omkostninger i alt		-297.795	-239.000	-238.582
Resultat før finansielle poster		1.204.020	1.242.290	1.242.708
Finansielle indtægter		475	4.000	6.824
Finansielle omkostninger	5	-1.131.545	-1.146.000	-1.145.995
Finansielle poster, netto		-1.131.070	-1.142.000	-1.139.171
Resultat før skat		72.950	100.290	103.537
Skat af årets resultat		0	0	0
Årets resultat		72.950	100.290	103.537
Forslag til resultatdisponering:				
Overført til "Reserve til vedligeholdelse af ejendom"		119.250	119.250	119.250
Anvendt fra "Reserve til vedligeholdelse af ejendom"		-80.980	-50.000	-49.689
Overført til asfalfond		14.000	14.000	14.000
Overført restandel af årets resultat		20.680	17.040	19.976
Disponeret i alt		72.950	100.290	103.537
Likviditetsresultat:				
Årets resultat		72.950	100.290	103.537
Kurstab og låneomkostninger ved låneomlægning		4.254	4.254	4.254
Likviditetsresultat		77.204	104.544	107.791

Balance 31. december 2025

	Note	2025	2024
Aktiver			
Ejendommen, matr.nr. 7 dc, Lind By, Rind	6	30.093.113	30.093.113
Materielle anlægsaktiver		30.093.113	30.093.113
Anlægsaktiver		30.093.113	30.093.113
Andre tilgodehavender		6.553	280
Forudbetalte omkostninger		46.427	43.081
Tilgodehavender		52.980	43.361
Likvide beholdninger	7	976.290	745.808
Omsætningsaktiver		1.029.270	789.169
Aktiver		31.122.383	30.882.282

Balance 31. december 2025

	Note	2025	2024
Passiver			
Andelsindskud		5.900.000	5.900.000
Overført resultat		-1.971.539	-3.301.964
Egenkapital		3.928.461	2.598.036
Asfaltfond		237.638	223.638
Reserve til vedligeholdelse af ejendom		302.480	264.210
Andre reserver		540.118	487.848
Egenkapital og andre reserver		4.468.579	3.085.884
Gæld til realkreditinstitutter	8	24.319.852	24.315.598
Renteswap	9	2.155.555	3.465.300
Langfristede gældsforpligtelser		26.475.407	27.780.898
Leverandører af varer og tjenesteydelser	10	178.397	15.500
Kortfristede gældsforpligtelser		178.397	15.500
Gældsforpligtelser		26.653.804	27.796.398
Passiver		31.122.383	30.882.282
Eventualforpligtelser	11, 12, 13		
Beregning af andelsværdi	14, 15		
Nøgleoplysninger	16		

Egenkapitalopgørelse

	2025	2024
Primo	5.900.000	5.900.000
Andelsindskud	5.900.000	5.900.000
Primo	-3.301.964	-3.206.874
Årets tilgang	20.680	19.976
Ændring af basisværdi, renteswap	1.309.745	-115.066
Overført resultat	-1.971.539	-3.301.964
Egenkapital før andre reserver	3.928.461	2.598.036
Primo	223.638	209.638
Årets tilgang	14.000	14.000
Asfaldtfond	237.638	223.638
Primo	264.210	194.649
Årets tilgang	119.250	119.250
Årets afgang	-80.980	-49.689
Reserve til vedligeholdelse af ejendom	302.480	264.210
Andre reserver (ikke bunden)	540.118	487.848
Andre reserver	540.118	487.848
Egenkapital	4.468.579	3.085.884

Noter

	2025	2024
1. Øvrige indtægter		
	2025	Budget 2025
		(ej revideret)
Indbetalt til Yousee	44.715	43.090
	44.715	43.090
2. Ejendomsskat og forsikringer		
Ejendomsskatter og renovation	48.828	46.000
Forsikringer	40.083	39.000
	88.911	85.000
3. Administrationsomkostninger		
Kontorartikler	681	1.000
Porto og gebyrer	1.355	2.000
Revision og regnskabsassistance	18.800	19.000
Anden assistance	4.281	0
Bestyrelsesforsikring	1.143	1.000
EDB-omkostninger	2.608	1.000
	28.868	24.000
4. Øvrige omkostninger		
YouSee	44.352	44.500
Kontingenter, ABF	3.298	3.500
Mødeudgifter m.v.	2.439	2.000
Gaver m.v.	550	1.000
Kørsel	101	0
Fællesarrangementer	7.001	4.000
Hjemmeside	3.645	0
	61.386	55.000
5. Finansielle omkostninger		
Prioritetsrenter og bidrag, Nykredit	720.045	720.000
Betaling til Renteswap	407.246	422.000
Låneomkostninger	4.254	4.000
	1.131.545	1.146.000

Noter

	2025	2024
6. Ejendommen, matr. nr. 7 dc, Lind By, Rind		
Kostpris primo	30.093.113	30.093.113
Kostpris ultimo	30.093.113	30.093.113
Regnskabsmæssig værdi ultimo	30.093.113	30.093.113
Senest offentlige ejendomsvurdering andrager kr. 31.000.000.		
7. Likvide beholdninger		
vestjyskBANK, foreningskonto	546.398	284.817
vestjyskBANK, vedligeholdelseskonto	185.561	266.465
vestjyskBANK, asfaltkonto	208.376	194.282
vestjyskBANK, opsparing	18.900	0
Nykredit Bank, erhvervskonto	17.055	244
	976.290	745.808
8. Gæld til realkreditinstitutter		
Nykredit variabel obligationslån	24.406.000	24.406.000
Låneomkostninger	-86.148	-90.402
	24.319.852	24.315.598
Nykredit A/S, obligationslån, variabel rente, CIBOR 6, opr. kr. 24.406.000, inkonvertibelt. Renten fastsættes 1. januar og 1. juli. Rente pr. 31/12 2025 = 2,24 pct. p.a. Slutdato er 31/3 2046. Kursværdien pr. statusdagen andrager kr. 24.406.000.		
9. Renteswap		
Rentesikring (renteswap)	2.155.555	3.465.300
	2.155.555	3.465.300
Rentesikring (renteswap) markedsværdi. Aftale om renteombytning til fast rente 4,1600 pct. p.a. Sikrer CIBOR 6 lånet, oprindeligt kr. 24.406.000. Slutdato er 31/3 2034.		
10. Leverandører af varer og tjenesteydelser		
Revision og regnskabsassistance	15.500	15.500
Nykredit Realkredit	162.897	0
	178.397	15.500

Noter

2025

2024

11. Eventualforpligtigelser

Foreningens medlemmer hæfter alene med deres indskud for foreningens forpligtelser jf. § 5 stk. 1. Dog hæfter andelshaverne personligt pro rata efter deres andel i formuen, for lån optaget efter vedtægternes § 5 stk. 2., såfremt kreditor har taget forbehold herom. Foreningen har ingen lån optaget efter vedtægternes § 5 stk. 2.

Aftale om rentesikring (renteswap): Leverandøren af aftalen (Nykredit Bank) kan i henhold til aftalen om rentesikring kræve, at foreningen stiller yderligere sikkerhed. Nykredit har dog ved skrivelse af 19/8 2009 meddelt, at Nykredit i fremtiden ikke vil opkræve sikkerhed af andelsboligforeningen.

Offentlige tilskud: Der er ikke modtaget offentlige tilskud efter § 160 k, som skal tilbagebetales ved foreningens ophør. Ejendommen er ikke pålagt tilskudsbestemmelser.

12. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Der er tinglyst realkreditpantebrev på kr. 24.406.000 til sikkerhed for gæld til Nykredit Realkredit.

Der er ikke stillet garanti for andelshavere.

13. Ansvarsforsikring

Foreningen har tegnet bestyrelsesansvarsforsikring i Gjensidige Forsikring.

Noter

2025

2024

14. Beregning af andelsværdi

Bestyrelsen foreslår følgende værdiansættelse i henhold til Andelboligforeningslovens § 5, stk. 2, litra a, (kostpris), samt vedtægternes §19:

Foreningens egenkapital før "Andre reserver"	3.928.461	2.598.036
Tilbageført dagsværdi, renteswap	2.155.555	3.465.300
Tilbageførte låneomkostninger	-86.148	-90.402
	5.997.868	5.972.934

Ejendommen er indregnet til kostpris

Værdi pr. indskudt andelskrone $(5.997.868 / 5.900.000) = 1,0166$

Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning (vedtaget på generalforsamlingen 2025) = 1,0124

15. Fordeling af den samlede andelsværdi

	Indskud	Andelsværdi pr. andelsbolig	Andelsværdi sidste år
Nr. 29	397.000	403.586	401.909
Nr. 30	390.500	396.978	395.327
Nr. 31	397.000	403.585	401.908
Nr. 32	390.500	396.978	395.328
Nr. 33	397.000	403.585	401.908
Nr. 34	390.500	396.978	395.328
Nr. 35	397.000	403.585	401.902
Nr. 36	390.500	396.978	395.328
Nr. 37	397.000	403.585	401.908
Nr. 38	382.500	388.845	387.228
Nr. 39	397.000	403.585	401.908
Nr. 40	382.500	388.845	387.228
Nr. 41	397.000	403.585	401.908
Nr. 43	397.000	403.585	401.908
Nr. 45	397.000	403.585	401.908
	5.900.000	5.997.868	5.972.934

Ved eventuelt salg af andelen anvendes ovenstående værdi. Til denne værdi kan tillægges eventuelle egne afholdte omkostninger til forbedringer med fradrag af værdiforringelse på grund af alder og slitage.

Noter

2025

2024

16. Nøgleoplysninger

Nøgletallene viser centrale dele af foreningens økonomi og er primært udregnet på baggrund af arealer. I A/B Nr. Lindvænget 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:

		2025	2025	2024	2023
		Antal	BBR Areal m2	BBR Areal m2	BBR Areal m2
B1	Andelsboliger	15	2.175	2.175	2.175
B2	Erhvervsandele	0	0	0	0
B3	Boliglejemål	0	0	0	0
B4	Erhvervslejemål	0	0	0	0
B5	Øvrige lejemål	0	0	0	0
B6	I alt	15	2.175	2.175	2.175
C1	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelsen af andelsværdien?	Det oprindelige indskud			
C2	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af boligafgiften?	Boligernes areal (BBR)			
C3	Hvis andet, beskriv fordelingsnøglen her	Ikke relevant			
					År
D1	Foreningens stiftelsesår	2006			
D2	Ejendommens opførelsesår	2009			
E1	Hæfter andelshaverne for mere end deres indskud?	Nej			
E2	Ikke relevant				
F1	Anvendt vurderingsprincip ved beregning af andelsværdien	Anskaffelsespris			
F1a	Er vurderingen fastholdt fra før 1. juli 2020?	Nej			
	Anvendt ejendomsværdi ultimo	30.093.113			
F2	Ejendomsværdi kr. pr. m2 (F2/B6)	13.836			
	Anvendt værdi af generalforsamlingsbestemte reserver ultimo	540.118			
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver kr. pr. m2 (F3/B6)	248			
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi (F3/F2)	1,79			
G1	Har foreningen modtaget offentligt tilskud, som skal tilbagebetales ved foreningens opløsning?	Nej			
G2	Er foreningens ejendom pålagt tilskudsbestemmelser, jf. lov om frigørelse for visse tilskudsbestemmelser mv. (lovbekendtg. nr. 978 af 19. okt. 2009)?	Nej			

Noter

		2025	2024
G3	Er der tinglyst en tilbagekøbsklausul (hjemfaldspligt) på foreningens ejendom		Nej
	Ultimomånedens indtægt (uden fradrag for tomgang, tab mv.) ganget med 12 og divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)		
		Indtægt	Antal mdr.
			Areal
			kr. pr. m2
H1	Boligafgift	122.550	12
H2	Erhvervslejeindtægter	0	12
H3	Boliglejeindtægter	0	12
	Årets resultat divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)		
		2025	2024
		kr. pr. m2	kr. pr. m2
J	Årets resultat pr. andels-m2. de sidste 3 år	34	47
			2023
			kr. pr. m2
K1	Andelsværdi (Andelsværdi/samlede andele)		2.758
K2	Gæld - omsætningsaktiver		11.781
K3	Teknisk andelsværdi (K1+K2)		14.539
	Vedligehold (hhv. løbende og genopretning og renovering) jf. resultatgørelsen divideret med det samlede areal ultimo året (B6)		
		2025	2024
		kr. pr. m2	kr. pr. m2
M1	Vedligeholdelse, løbende	39	23
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	0	0
M3	Vedligeholdelse i alt	39	23
	Gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi. Regnskabsmæssig værdi af ejendommen (jf. balancen) - gældsforpligtelser i alt (jf. balancen) divideret med den regnskabsmæssige værdi af ejendommen (jf. balancen) ganget med 100.		
P	Friværdi		11
	Årets afdrag divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)		
		2025	2024
		kr. pr. m2	kr. pr. m2
R	Årets afdrag pr. andels-m2 de sidste 3 år	0	0

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."

Peter Witt Jensen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 05fcef0-d417-47f0-afee-423d88b83fc3

IP: 83.89.xxx.xxx

2026-02-11 14:09:15 UTC



Jakob Plougheld Knudsen

Bestyrelsesformand

Serienummer: 7d5ae1cb-1a34-4330-80a5-346902396baf

IP: 62.107.xxx.xxx

2026-02-12 17:27:42 UTC



Jens Schaarup

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: b633d1da-1b54-4fe3-b2ef-7cc0118bf5c5

IP: 172.225.xxx.xxx

2026-02-13 11:14:51 UTC



Flemming Brunsgaard Mørup

ANKER HØST REGISTRERET REVISIONSAKTIESELSKAB CVR:

31626536

Registreret revisor

Serienummer: 02598ac1-b6b4-4203-b0a3-0a3bb2fbf4f0

IP: 176.22.xxx.xxx

2026-02-13 12:27:46 UTC



Penneo dokumentnøgle: YZ622-JA75X-6FVOP-3JVAO-XF5GU-0M7Z5

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://euti.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 underskrivernes digitale underskrifter er vedhæftet dokumentet.

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