

# **Andelsboligforeningen Æblegården**

c/o Boligexperten Administration A/S, Vesterbrogade 12, 2, 1620 København V

## **Årsrapport**

**1. januar - 31. december 2025**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på andelsboligforeningens ordinære generalforsamling den

---

Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

	Side
<b>Oplysninger og påtegninger</b>	
Foreningsoplysninger	1
Ledespåtegning	2
Administratørerklæring	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2025</b>	
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Egenkapitalopgørelse	13
Noter	14

## Foreningsoplysninger

---

### Andelsboligforeningen

Andelsboligforeningen Æblegården  
c/o Boligexperten Administration A/S  
Vesterbrogade 12, 2  
1620 København V

CVR-nr.: 29 48 99 04  
Etableret: 1. januar 2022  
Hjemsted: København Kommune  
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

Andelskapital: 11.536.400  
Andelshavere: 62

### Ejendommen

Matrikelnr: 4kf TÅSTRUP, HOLBÆK JORDER

### Bestyrelse

Flemming Fage Sørensen, Bestyrelsesformand  
Marianne L. Hansen, Bestyrelsesnæstformand  
Michael Bengtsen, Bestyrelsesmedlem  
Lea Rikke Nielsen, Bestyrelsesmedlem  
Børge Steen Pedersen, Bestyrelsesmedlem

### Administrator

Boligexperten Administration A/S  
Vesterbrogade 12, 2  
1620 København V.

### Revisor

Grant Thornton, Godkendt Revisionspartnerselskab  
Lautrupsgade 11  
2100 København Ø

### Bankforbindelse

Danske Bank, Bernstorffsgade 40, 1577 København V.

### Generalforsamling

Ordinær generalforsamling afholdes , på foreningens adresse.

## Ledelsespåtegning

---

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 2025 for Andelsboligforeningen Æblegården.

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.

Holbæk, den 12. marts 2026

### Bestyrelsen

Flemming Fage Sørensen  
Bestyrelsesformand

Marianne L. Hansen  
Bestyrelsesnæstformand

Michael Bengtsen  
Bestyrelsesmedlem

Lea Rikke Nielsen  
Bestyrelsesmedlem

Børge Steen Pedersen  
Bestyrelsesmedlem

## **Administratorerklæring**

---

Som administrator i Andelsboligforeningen Æblegården har vi forestået administrationen af foreningen i regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025. Ud fra vores administration og føring af bogholderi for foreningen er det vores opfattelse, at årsregnskabet er opstillet i overensstemmelse med bogføringen.

København V., den 12. marts 2026

**Administrator**

Boligexperten Administration A/S

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

---

### Til medlemmerne i Andelsboligforeningen Æblegården

#### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Æblegården 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 revisorerets 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

Andelsboligforeningen Æblegården 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.

#### 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.

## 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 regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om den 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 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, 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.
- 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

## **Den uafhængige revisors revisionspåtegning**

---

mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

København, den 12. marts 2026

### **Grant Thornton**

Godkendt Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 34 20 99 36

### **Morten Michael Kertesz**

statsautoriseret revisor  
mne46601

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Æblegården 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

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.

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

### Omkostninger

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

### Finansielle poster

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

Finansielle indtægter består af 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.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### 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.

### Likviditetsresultat

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

## 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.

### 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.

## Anvendt regnskabspraksis

---

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

Nogle reservationer foretages via resultatdisponeringen som en del af årets resultat. Andre større reservationer overføres direkte fra egenkapitalposten "overført resultat" og indgår således ikke i resultatdisponeringen.

### Prioritetsgæld

Prioritetsgæld indregnes ved låneoptagelsen til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Kurstab og låneomkostninger ved låneoptagelsen indregnes i resultatopgørelsen. I efterfølgende perioder værdiansættes prioritetsgælden til pantebrevsrestgæld.

### Øvrige gældsforpligtelser

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

### Eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelser

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

### Øvrige noter

#### Nøgleoplysninger

Nøgleoplysningerne, der fremgår af note 16, er opgjort i henhold til bekendtgørelsen om oplysningspligt ved salg af andelsboliger m.v.

Herudover indeholder noten visse supplerende nøgletal, der informerer om foreningens økonomi.

#### Andelsværdi

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 17. Vedtægterne bestemmer i § X, 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. Justeringerne skyldes, at andelsværdien skal opgøres efter reglerne i andelsboligloven og andelsboligforeningens 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 andelsboligforeningens ejendom og prioritetsgælden samt i en eventuel aftale om rentesikring (renteswap).

"Andre reserver" i årsregnskabet balance omfatter reserve til vedligeholdelse af andelsboligforeningens ejendom og reserve til imødegåelse af værdiforringelse af ejendommen.

**Resultatopgørelse 1. januar - 31. december**

Note	2025	Budget 2025 (ej revideret)	2024
Indtægter, andelshavere	3.155.136	3.052.000	3.053.857
Øvrige indtægter	4.600	100.000	4.400
<b>Indtægter i alt</b>	<b>3.159.736</b>	<b>3.152.000</b>	<b>3.058.257</b>
1 Ejendomsskat og forsikringer	-184.071	-182.000	-168.971
2 Forbrugsafgifter	-169.717	-210.000	-156.872
3 Vedligeholdelse, løbende	-437.521	-202.000	-595.987
4 Vedligeholdelse, genopretning og renovering	-600.000	-600.000	0
5 Administrationsomkostninger	-216.844	-225.000	-182.515
6 Foreningsomkostninger	-20.038	-3.000	-17.552
<b>Omkostninger i alt</b>	<b>-1.628.191</b>	<b>-1.422.000</b>	<b>-1.121.897</b>
<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>1.531.545</b>	<b>1.730.000</b>	<b>1.936.360</b>
7 Finansielle indtægter	11.061	0	30.509
8 Finansielle omkostninger	-603.649	-550.000	-527.726
<b>Finansielle poster netto</b>	<b>-592.588</b>	<b>-550.000</b>	<b>-497.217</b>
<b>Årets resultat</b>	<b>938.957</b>	<b>1.180.000</b>	<b>1.439.143</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>			
Overført til reserve, vedligeholdelse af ejendom	0	0	500.000
Anvendt fra reserve, vedligeholdelse af ejendom	0	0	-387.231
Overført til imødegåelse af værdiforringelse	0	0	15.822.981
Overført restandel af årets resultat til egenkapital	938.957	0	-14.496.606
<b>Disponeret i alt</b>	<b>938.957</b>	<b>0</b>	<b>1.439.144</b>
Årets resultat	938.957	1.180.000	1.439.143
Betalte prioritetsafdrag	-1.193.202	-1.180.000	-1.182.348
Kurstab og låneomkostninger ved låneomlægning	0	0	3.930
<b>Likviditetsresultat i alt</b>	<b>-254.245</b>	<b>0</b>	<b>260.725</b>

**Balance 31. december**

<b>Aktiver</b>			
<u>Note</u>		<u>2025</u>	<u>2024</u>
<b>Anlægsaktiver</b>			
9	Ejendom	58.065.344	57.666.400
	Materielle anlægsaktiver i alt	58.065.344	57.666.400
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>58.065.344</b>	<b>57.666.400</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
	Restancer, andelshavere	8.852	0
	Andre tilgodehavender	0	21.250
	Tilgodehavender i alt	8.852	21.250
10	Likvide beholdninger	1.538.962	1.542.271
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>1.547.814</b>	<b>1.563.521</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>59.613.158</b>	<b>59.229.921</b>

**Balance 31. december**

<u>Note</u>	<u>2025</u>	<u>2024</u>
<b>Passiver</b>		
<b>Egenkapital</b>		
Andelsindskud	11.536.400	11.536.400
Overført resultat m.v.	-3.841.699	-3.128.496
Egenkapital før andre reserver	<u>7.694.701</u>	<u>8.407.904</u>
Reserve for imødegåelse af værdiforringelse af ejendom	17.474.840	15.822.981
Reserve for vedligeholdelse af ejendom	712.769	112.769
Andre reserver	<u>18.187.609</u>	<u>15.935.750</u>
<b>Egenkapital i alt</b>	<b><u>25.882.310</u></b>	<b><u>24.343.654</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
11 Gæld til realkreditinstitutter	31.641.681	32.748.945
Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>31.641.681</u>	<u>32.748.945</u>
12 Kortfristet del af langfristet gæld	1.204.204	1.193.202
13 Mellemregning med andelshavere	0	917.370
14 Anden gæld	884.963	26.750
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>2.089.167</u>	<u>2.137.322</u>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>33.730.848</u></b>	<b><u>34.886.267</u></b>
<b>Passiver i alt</b>	<b><u>59.613.158</u></b>	<b><u>59.229.921</u></b>
15 Eventualforpligtelser, sikkerhedsstillelser m.v.		
16 Nøgleoplysninger		
17 Beregning af andelsværdi		

**Egenkapitalopgørelse 31. december**

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
<b>Andelsindskud</b>		
Andelsindskud	11.536.400	11.536.400
	<u>11.536.400</u>	<u>11.536.400</u>
<b>Overført resultat m.v.</b>		
Overført overskud eller underskud	-3.128.797	11.368.110
Overført til reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom	-1.651.859	0
Restandel af årets resultat	938.957	-14.496.606
	<u>-3.841.699</u>	<u>-3.128.496</u>
<b>Egenkapital for andre reserver</b>	<b><u>7.694.701</u></b>	<b><u>8.407.904</u></b>
<b>Reserve for imødegåelse af værdiforringelse af ejendom</b>		
Reserve primo	15.822.981	0
Overført fra overført resultat	1.651.859	15.822.981
	<u>17.474.840</u>	<u>15.822.981</u>
<b>Reserve for vedligeholdelse af ejendom</b>		
Reserve primo	112.769	0
Reserveret i året	600.000	500.000
Anvendt i året	0	-387.231
	<u>712.769</u>	<u>112.769</u>
<b>Andre reserver (ikke bunden) i alt</b>	<b><u>18.187.609</u></b>	<b><u>15.935.750</u></b>
<b>Andre reserver i alt</b>	<b><u>18.187.609</u></b>	<b><u>15.935.750</u></b>
<b>Egenkapital i alt</b>	<b><u>25.882.310</u></b>	<b><u>24.343.654</u></b>

**Noter**

	<u>2025</u>	<u>Budget 2025</u> (ej revideret)	<u>2024</u>
<b>1. Ejendomsskat og forsikringer</b>			
Ejendomsskatter	113.198	182.000	99.199
Forsikringer	<u>70.873</u>	<u>0</u>	<u>69.772</u>
	<b><u>184.071</u></b>	<b><u>182.000</u></b>	<b><u>168.971</u></b>
<b>2. Forbrugsafgifter</b>			
Renovation	159.881	210.000	148.912
Elforbrug fællesarealer	9.836	0	6.074
Rottebekæmpelse	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>1.886</u>
	<b><u>169.717</u></b>	<b><u>210.000</u></b>	<b><u>156.872</u></b>
<b>3. Vedligeholdelse, løbende</b>			
Varmeanlæg	230.645	0	388.569
Elektriker	1.043	0	0
Glarmester	5.198	0	0
Tømrer	48.084	0	0
VVS	7.317	0	38.548
Låseservice	270	0	0
Diverse	2.614	0	0
Kloakarbejde	4.226	0	4.319
Gårdsplads og vej	138.124	102.000	164.551
Budgetteret vedligeholdelse, ej fordelt	<u>0</u>	<u>100.000</u>	<u>0</u>
	<b><u>437.521</u></b>	<b><u>202.000</u></b>	<b><u>595.987</u></b>
<b>4. Vedligeholdelse, genopretning og renovering</b>			
Henlæggelser	<u>600.000</u>	<u>600.000</u>	<u>0</u>
	<b><u>600.000</u></b>	<b><u>600.000</u></b>	<b><u>0</u></b>

**Noter**

	<u>2025</u>	<u>Budget 2025</u> (ej revideret)	<u>2024</u>
<b>5. Administrationsomkostninger</b>			
Administrationshonorar	156.550	190.000	165.651
Udarbejdelse og revision af årsrapport	18.125	0	0
Regnskabs- og bogholderimæssig assistance	9.000	0	0
Gebyrer m.v.	2.943	0	3.972
Kontorartikler	4.976	0	0
Generalforsamling	23.912	35.000	7.892
Diverse	1.338	0	5.000
	<u><b>216.844</b></u>	<u><b>225.000</b></u>	<u><b>182.515</b></u>
<b>6. Foreningsomkostninger</b>			
ABF kontingent	14.868	0	14.278
Internet	3.204	3.000	3.274
Hjemmeside	1.966	0	0
	<u><b>20.038</b></u>	<u><b>3.000</b></u>	<u><b>17.552</b></u>
<b>7. Finansielle indtægter</b>			
Renter, pengeinstitutter	11.061	0	30.509
	<u><b>11.061</b></u>	<u><b>0</b></u>	<u><b>30.509</b></u>
<b>8. Finansielle omkostninger</b>			
Prioritetsrenter og bidrag	507.008	550.000	527.726
Kurstab og låneomkostninger ved låneomlægning	96.641	0	0
	<u><b>603.649</b></u>	<u><b>550.000</b></u>	<u><b>527.726</b></u>

**Noter**

	<u>31/12 2025</u>	<u>31/12 2024</u>
<b>9. Ejendom</b>		
Anskaffelsessum 1. januar	57.666.400	57.666.400
Tilgang i årets løb	<u>398.944</u>	<u>0</u>
<b>Anskaffelsessum 31. december 2025</b>	<b><u>58.065.344</u></b>	<b><u>57.666.400</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2025</b>	<b><u>58.065.344</u></b>	<b><u>57.666.400</u></b>
Ejendomsvurdering 1. oktober 2025	<u>81.000.000</u>	<u>81.000.000</u>
<b>10. Likvide beholdninger</b>		
Driftskonto	1.520.263	1.510.213
Vedligeholdelseskonto	10.263	6.025
Toprentekonto	0	22.536
Mastercard konto	<u>8.436</u>	<u>3.497</u>
	<b><u>1.538.962</u></b>	<b><u>1.542.271</u></b>

**Noter****11. Gæld til realkreditinstitutter**

	Kurs	Restlø- betid i år	Afdrag	Renter og Obligations bidrag	Obligations restgæld	Restgæld	Regnskabs- mæssig værdi	Heraf afdrag første år	Kursværdi
Realkredit Danmark, H. 36.199.000	72,51	24	1.120.134	381.701	30.565.649	29.650.818	29.650.818	1.128.645	22.163.152
Realkredit Danmark, H. 3.432.000	93,80	26	73.068	125.307	3.332.349	3.195.067	3.195.067	75.559	3.125.744
			<b>1.193.202</b>	<b>507.008</b>	<b>33.897.998</b>	<b>32.845.885</b>	<b>32.845.885</b>	<b>1.204.204</b>	<b>25.288.896</b>

Andel af gæld, der forfalder efter 5 år

**26.750.000**

Afstemning med bogføring:

Beløb

Difference

Lån 1: Realkredit Danmark A/S, kontantlån 022. Hovedstol 36.199.000 kr. Rente = 0,7576. Restløbetid 24 år. Næste års afdrag udgør 1.128.645 kr.

Lån 2: Realkredit Danmark A/S, kontantlån 023. Hovedstol 3.432.000 kr. Rente = 3,3664. Restløbetid 26 år og 8 måneder. Næste års afdrag udgør 75.559 kr.

**Noter**

---

**12. Kortfristet del af langfristet gæld**

Kortfristet del af prioritetsgæld	1.204.204	1.193.202
	<u>1.204.204</u>	<u>1.193.202</u>

**13. Mellemregning med andelshavere**

M/R andelshavere	0	10.000
Skyldig afregning ved salg af andel	0	907.370
	<u>0</u>	<u>917.370</u>

**14. Anden gæld**

Revisor	27.125	21.250
Mellemregning administrator	0	5.500
Skyldige omkostninger	426.343	0
Murer	32.305	0
Årsopgørelse el	246	0
Leverandører	398.944	0
	<u>884.963</u>	<u>26.750</u>

**15. Eventualforpligtelser, sikkerhedsstillelser m.v.****Sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 32.846 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi 31. december 2025 udgør 58.065 t.kr.

Der er herudover tinglyst ejerpantebrev nominelt 4.629 t.kr. med pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi 31. december 2025 udgør 58.065 t.kr. Ejerpantebrevet er et afgiftspantebrev til sikkerhed for tinglysningsafgifter. .

**Hæftelsesforhold**

Andelsboligforeningens medlemmer hæfter jf. vedtægternes §5 alene for andelsboligforeningens forpligtelser med deres indskud. Andelshaverne hæfter pro rata for kassekredit i pengeinstitut.

Hæftelsesforholdene er ligeledes oplyst i note 16, Nøgleoplysninger, Feltnr. E1 og E2.

## Noter

### 16. Nøgleoplysninger

Nøgletallene viser centrale dele af foreningens økonomi og er primært udregnet på baggrund af arealer. I Andelsboligforeningen Æblegården 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 <sup>2</sup>	BBR Areal m <sup>2</sup>	Antal	BBR Areal m <sup>2</sup>
B1	Andelsboliger	4.812	4.812	62	4.812
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	4.812	4.812	62	4.812

Felt nr.	Sæt kryds	Boligernes areal		Det oprindelige indskud	Andet
		(BBR)	(anden kilde)		
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 checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Felt nr.		År
D1	Foreningens stiftelsesår	2002
D2	Ejendommens opførelsesår	2002

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

Felt nr.	Sæt kryds	Anskaffelsesprisen	Valuarvurdering	Offentlig vurdering	Indekseret offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
F1b	Tidspunkt for værdiansættelse		1. oktober 2012		

## Noter

### 16. Nøgleoplysninger (fortsat)

Felt nr.	Sæt kryds	Ja	Nej
F1a	Er vurderingen fastholdt fra før 1. juli 2020?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
		<b>Ejendomsværdi (F2)</b>	
		<b>m<sup>2</sup> ultimo året i alt (B6) kr. pr. m<sup>2</sup></b>	
<b>Felt nr.</b>	<b>Forklaring på udregning:</b>	<b>Anvendt værdi 31/12 2025 kr.</b>	
F2	Ejendommens værdi baseret på det anvendte værdiansættelsesprincip	81.398.944	16.916
F2b	- Heraf forbedringer, jf. andelsboliglovens § 5, stk. 4	398.944	83
		<b>Andre reserver (F3)</b>	
		<b>m<sup>2</sup> ultimo året i alt (B6) kr. pr. m<sup>2</sup></b>	
<b>Felt nr.</b>	<b>Forklaring på udregning:</b>	<b>Anvendt værdi 31/12 2025 kr.</b>	
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	18.187.609	3.780
<b>Felt nr.</b>	<b>Forklaring på udregning:</b>	<b>(F3 * 100) / F2 %</b>	
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	22,3	
<b>Felt nr.</b>	<b>Sæt kryds</b>	<b>Ja</b>	<b>Nej</b>
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"/>
<b>Forklaring på udregning:</b>		<b>Ultimo månedens indtægt (uden fradrag for tomgang, tab m.v.) * 12</b>	
		<b>m<sup>2</sup> pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)</b>	
<b>Felt nr.</b>			<b>kr. pr. m<sup>2</sup></b>
H1	Boligafgift	292.928 * 12 /	4.812 730
H2	Erhvervslejeindtægter	0 * 12 /	4.812 0
H3	Boliglejeindtægter	0 * 12 /	4.812 0
<b>Forklaring på udregning:</b>		<b>Årets resultat</b>	
		<b>m<sup>2</sup> pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)</b>	
<b>Felt nr.</b>		<b>År 2023 kr. pr. m<sup>2</sup></b>	<b>År 2024 kr. pr. m<sup>2</sup></b>
J	Årets resultat (før afdrag), gns. kr. pr. andels m <sup>2</sup> de sidste 3 år	-121	299 195

## Noter

### 16. Nøgleoplysninger (fortsat)

Forklaring på udregning af K1:		Andelsværdi pr. balancedagen		
		m <sup>2</sup> pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)		
Forklaring på udregning af K2:		(Gældsforpl. - omsætningsaktiver) pr. balancedagen		
		m <sup>2</sup> pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)		
<b>Felt nr.</b>		<b>kr. pr. m<sup>2</sup></b>		
K1	Andelsværdi	12.222		
K2	+ (Gæld - omsætningsaktiver)	6.688		
K3	Teknisk andelsværdi	18.910		
<b>Felt nr.</b>	<b>Sæt kryds</b>	<b>Ja</b>	<b>Nej</b>	
L1	Er der udarbejdet en plan for vedligeholdelse/renovering	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Forklaring på udregning:		Vedligeholdelse pr. år		
		m <sup>2</sup> ultimo året i alt (B6)		
<b>Felt nr.</b>		<b>År 2023</b>	<b>År 2024</b>	<b>År 2025</b>
		<b>kr. pr. m<sup>2</sup></b>	<b>kr. pr. m<sup>2</sup></b>	<b>kr. pr. m<sup>2</sup></b>
M1	Vedligeholdelse, løbende	26	124	91
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	469	0	125
M3	Vedligeholdelse i alt	495	124	216
Forklaring på udregning:		Årets afdrag		
		m <sup>2</sup> pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)		
<b>Felt nr.</b>		<b>År 2023</b>	<b>År 2024</b>	<b>År 2025</b>
		<b>kr. pr. m<sup>2</sup></b>	<b>kr. pr. m<sup>2</sup></b>	<b>kr. pr. m<sup>2</sup></b>
R	Årets afdrag pr. andels m <sup>2</sup> de sidste 3 år	243	246	248

#### Supplerende nøgletal i øvrigt

Ud over de lovkrævede nøgleoplysninger ovenfor er der beregnet følgende nøgletal, der medvirker til at skabe det fornødne overblik over foreningens økonomiske udvikling. Der er taget udgangspunkt i værdierne pr. balancedagen.

	kr. pr. m <sup>2</sup> andele (B1 + B2)	kr. pr. m <sup>2</sup> i alt (B6)
Offentlig ejendomsvurdering	16.916	16.916
Anskaffelsessum (kostpris)	12.067	12.067
Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver	6.688	6.688
Foreslået andelsværdi	12.222	12.222
Reserver uden for andelsværdi	3.780	3.780

## Noter

---

### 16. Nøgleoplysninger (fortsat)

	<u>kr. pr. m<sup>2</sup></u>
Boligafgift i gennemsnit pr. andelsboligm <sup>2</sup> ultimo (H1)	730
<b>Omkostninger mv. i pct. af (omkostninger + finansielle poster, netto + afdrag):</b>	<u>%</u>
Vedligeholdelsesomkostninger	30
Øvrige omkostninger	18
Finansielle poster, netto	17
Afdrag	<u>35</u>
	<u>100</u>
Boligafgift i pct. af samlede ejendomsindtægter	<u>100</u>

### 17. Beregning af andelsværdi

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

Andelsboligforeningens egenkapital før generalforsamlingsbestemte reserver	7.694.701
Ejendommens offentlige ejendomsvurdering oktober 2012	81.398.944
Nettoprisindeks oktober 2012	
98,2	
Nettoprisindeks oktober 2025	
122,6	
Pristalsregulering	20.225.400
Ejendommens kostpris	<u>-58.065.344</u>
	51.253.701
Korrektioner i henhold til andelsboligloven:	
Prioritetsgæld, regnskabsmæssig værdi	32.845.885
Prioritetsgæld, kursværdi	<u>-25.288.896</u>
	<b><u>58.810.690</u></b>
Ejendommen er indregnet til kostpris pr. 31. december 2025.	
Fordelingstal er indskudt andelskrone.	<u>11.536.400</u>
Værdi pr. fordelingstal	<u><b>5,0978</b></u>
Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning (vedtaget på generalforsamlingen den 9. april 2025)	<u><b>4,8700</b></u>

## Noter

---

### Note 17. Beregning af andelsværdi (fortsat)

#### Fordelingen af andelsværdien på andele:

Andelsnummer	Adresse	Opr. Andelsindskud	Værdi pr. andel
1-726-2-2	Æblevang 2	194.200,00	990.000
1-726-4-2	Æblevang 4	194.200,00	990.000
1-726-6-4	Æblevang 6	194.200,00	990.000
1-726-8-2	Æblevang 8	158.200,00	806.478
1-726-10-2	Æblevang 10	194.200,00	990.000
1-726-12-2	Æblevang 12	158.200,00	806.478
1-726-14-2	Æblevang 14	194.200,00	990.000
1-726-16-2	Æblevang 16	194.200,00	990.000
1-726-18-2	Æblevang 18	194.200,00	990.000
1-726-19-2	Æblevang 38	194.200,00	990.000
1-726-20-2	Æblevang 20	194.200,00	990.000
1-726-22-2	Æblevang 22	194.200,00	990.000
1-726-24-2	Æblevang 24	194.200,00	990.000
1-726-26-2	Æblevang 26	194.200,00	990.000
1-726-28-2	Æblevang 28	194.200,00	990.000
1-726-30-2	Æblevang 30	194.200,00	990.000
1-726-32-2	Æblevang 32	158.200,00	806.478
1-726-34-2	Æblevang 34	194.200,00	990.000
1-726-36-2	Æblevang 36	158.200,00	806.478
1-726-40-2	Æblevang 40	194.200,00	990.000
1-726-42-2	Æblevang 42	194.200,00	990.000
1-726-44-2	Æblevang 44	194.200,00	990.000
1-726-46-2	Æblevang 46	194.200,00	990.000
1-726-48-2	Æblevang 48	194.200,00	990.000
1-726-50-2	Æblevang 50	194.200,00	990.000
1-726-52-2	Æblevang 52	194.200,00	990.000
1-726-54-2	Æblevang 54	194.200,00	990.000
1-726-56-2	Æblevang 56	194.200,00	990.000
1-726-58-2	Æblevang 58	194.200,00	990.000
1-726-60-2	Æblevang 60	158.200,00	806.478
1-726-62-2	Æblevang 62	194.200,00	990.000
1-726-64-2	Æblevang 64	158.200,00	806.478
1-726-66-2	Æblevang 66	158.200,00	806.478
1-726-68-2	Æblevang 68	158.200,00	806.478

---

## Noter

---

### Note 17. Beregning af andelsværdi (fortsat)

#### Fordelingen af andelsværdien på andele(fortsat):

Andels- nummer	Adresse	Opr. Andelsindskud	Værdi pr. andel
1-726-70-2	Æblevang 70	158.200,00	806.478
1-726-72-2	Æblevang 72	194.200,00	990.000
1-726-74-2	Æblevang 74	158.200,00	806.478
1-726-76-2	Æblevang 76	194.200,00	990.000
1-726-78-2	Æblevang 78	194.200,00	990.000
1-726-80-2	Æblevang 80	194.200,00	990.000
1-726-82-2	Æblevang 82	194.200,00	990.000
1-726-84-2	Æblevang 84	194.200,00	990.000
1-726-86-2	Æblevang 86	194.200,00	990.000
1-726-88-2	Æblevang 88	158.200,00	806.478
1-726-90-2	Æblevang 90	194.200,00	990.000
1-726-92-2	Æblevang 92	158.200,00	806.478
1-726-94-2	Æblevang 94	194.200,00	990.000
1-726-96-2	Æblevang 96	194.200,00	990.000
1-726-98-2	Æblevang 98	194.200,00	990.000
1-726-100-2	Æblevang 100	194.200,00	990.000
1-726-102-2	Æblevang 102	194.200,00	990.000
1-726-104-4	Æblevang 104	194.200,00	990.000
1-726-106-2	Æblevang 106	194.200,00	990.000
1-726-108-2	Æblevang 108	194.200,00	990.000
1-726-110-2	Æblevang 110	158.200,00	806.478
1-726-112-2	Æblevang 112	194.200,00	990.000
1-726-114-2	Æblevang 114	158.200,00	806.478
1-726-116-2	Æblevang 116	194.200,00	990.000
1-726-118-2	Æblevang 118	194.200,00	990.000
1-726-120-2	Æblevang 120	194.200,00	990.000
1-726-122-2	Æblevang 122	194.200,00	990.000
1-726-124-2	Æblevang 124	194.200,00	990.000
		<b>11.536.400</b>	<b>58.810.690</b>

## List of Signatures, page 1/2

Mike Andreas Andersen

Navnet returneret af elektronisk ID (MitID/BankID Norge) var:  
Mike Andreas Andersen  
Rolle: Administrator På vegne af Boligexperten Administration A/S  
ID: 5e640ac8-e3ed-40d7-a36e-a326d847d90f  
Tidspunkt for underskrift: 2026-03-14 09:28  
Underskrevet med MitID

Flemming Fage Sørensen

Navnet returneret af elektronisk ID (MitID/BankID Norge) var:  
Flemming Fage Sørensen  
Rolle: Bestyrelsesformand På vegne af A/B Æblegården (726)  
ID: 58c88ed2-4bec-45cd-9678-010098900662  
Tidspunkt for underskrift: 2026-03-14 04:42  
Underskrevet med MitID

Lea Rikke Nielsen

Navnet returneret af elektronisk ID (MitID/BankID Norge) var:  
Lea Rikke Nielsen  
Rolle: Bestyrelsesmedlem På vegne af A/B Æblegården (726)  
ID: d779cea3-12be-46c6-804b-fdbe3e62603d  
Tidspunkt for underskrift: 2026-03-18 11:27  
Underskrevet med MitID

Michael Bengtsen

Navnet returneret af elektronisk ID (MitID/BankID Norge) var:  
Michael Bengtsen  
Rolle: Bestyrelsesmedlem På vegne af A/B Æblegården (726)  
ID: 166b5ecd-88de-4102-a81f-6439515f1ce8  
Tidspunkt for underskrift: 2026-03-17 18:28  
Underskrevet med MitID



This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS)).

## List of Signatures, page 2/2

Børge Steen Pedersen Pedersen

Navnet returneret af elektronisk ID (MitID/BankID Norge) var:

Børge Steen Pedersen

Rolle: Kasserer På vegne af A/B Æblegården (726)

ID: 6de185fa-81a7-403d-bb3a-77e8ce67f878

Tidspunkt for underskrift: 2026-03-13 20:23

Underskrevet med MitID

Marianne Lund Hansen

Navnet returneret af elektronisk ID (MitID/BankID Norge) var:

Marianne Lund Hansen

Rolle: Næstformand På vegne af A/B Æblegården (726)

ID: df6dad25-a768-4963-a737-b3e701b5f45d

Tidspunkt for underskrift: 2026-03-13 15:57

Underskrevet med MitID

Morten Michael Kertesz

Navnet returneret af elektronisk ID (MitID/BankID Norge) var:

Morten Michael Kertesz

Rolle: Statsautoriseret revisor På vegne af Grant Thornton København

ID: 73ea6126-c24b-4b9f-a088-347baf77a4c2

Tidspunkt for underskrift: 2026-03-18 13:52

Underskrevet med MitID



This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS)).

Document ID: e07181b0-7be4-4e4f-bd71-eba2e0735862