

Andelsboligforeningen

Vegavænget 1-46 m.fl.

Årsrapport for 2025

**Godkendt på foreningens ordinære generalforsamling,
den / 2026**

Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Foreningsoplysninger	1
Bestyrelsespåtegning	2
Administratørerklæring	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2025	9
Balance pr. 31. december 2025	10
Egenkapitalopgørelse	12
Note, andelskroneberegning	13
Noter til årsrapporten	14
Nøgleoplysninger	20
Opgørelse af andelsværdien pr. andel	22

Foreningsoplysninger

Andelsboligforening

Vegavænget 1-47
CVR-nr. 30 03 44 81

Adresse

Vegavænget 1 - 47
2620 Albertslund

Bestyrelse

Jeanne Mikkelsen (Formand)
Jonna Hauge
Jesper Thustrup
Henrik Rasmussen
Berit Deneke

Administrator

Advodan Ejendomsadministration
Glostrup Torv 6 - 10
2600 Glostrup
Tlf.nr. 46 14 50 00

Revisor

Grant Thornton
Godkendt Revisionspartnerselskab
Lautrupsgade 11
2100 København Ø
Tlf.nr. 33 110 220

Bestyrelsespåtegning

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2025 for Andelsboligforeningen **Vegavænget 1-47**.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens, 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 – 31. december 2025.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 7. april 2026

Bestyrelse

Jeanne Mikkelsen

Jonna Hauge

Jesper Thustrup

Henrik Rasmussen

Berit Deneke

Administratorerklæring

Som administrator for andelsboligforeningen har vi forestået administrationen af foreningen i regnskabsåret 2025. Ud fra vores administration og føring af bogholderi for foreningen er det vores opfattelse, at årsrapporten er opstillet i overensstemmelse med bogføringen.

Administrator

Advodan Ejendomsadministration

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til medlemmerne i Andelsboligforeningen Vegavænget 1-47.

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Vegavænget 1-47 for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes 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 resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligloven og foreningens vedtægter.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit ”Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet”. Vi er uafhængige af foreningen i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants’ internationale retningslinjer for revisoreres 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.

Fremhævelser af forhold vedrørende revisionen

Andelsboligforeningen 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 også fremgår af resultatopgørelse og noter, ikke været underlagt revision.

Bestyrelsens ansvar for årsregnskabet

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

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

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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandling, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af andelsboligforeningens interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af bestyrelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som bestyrelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om bestyrelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, og om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om andelsboligforeningens evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at andelsboligforeningen ikke længere kan fortsætte driften.
- 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 bestyrelsen 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.

København, den 7. april 2026

Grant Thornton

Godkendt Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 34 20 99 36

Anders Holmgaard Christiansen

statsautoriseret revisor

MNE.nr. 34111

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Vegavænget 1-47 for 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 andelenes værdi og oplysninger om tilbagebetalingspligt vedrørende modtaget støtte.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste 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.

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

Omkostninger

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

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.

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 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, 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) indregnes til dagsværdi på balancedagen. Opskrivninger til dagsværdi føres direkte på foreningens egenkapital på en særskilt opskrivningsreserve.

Opskrivninger tilbageføres i det omfang, ejendommens dagsværdi falder. I tilfælde hvor dagsværdien er lavere end den historiske kostpris, nedskrives ejendommen til denne lavere dagsværdi. Den del af nedskrivningen, der ikke kan rummes i opskrivningsreserven, indregnes i resultatopgørelsen.

Andelsboligforeningen anvender en ekstern valuar til brug for opgørelse af ejendommens dagsværdi. Der afskrives ikke på foreningens 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 indestående i bank.

Egenkapital

”Andelsindskud” fra foreningens medlemmer indregnes direkte på foreningens egenkapital.

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

Anvendt regnskabspraksis

”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). 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 værdiforringelse 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 låneoptagelsen til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Låneomkostninger ved låneoptagelsen indregnes i resultatopgørelsen. I efterfølgende perioder værdiansættes prioritetsgælden til kursværdien, som er oplyst af realkreditinstituttet. Regulering af prioritetsgældens kursværdi indregnes direkte på egenkapitalen under posten ”Overført resultat”.

Øvrige gældsforpligtelser

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

Eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelser

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

Andelsværdi

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 1. Vedtægterne bestemmer i § 14, 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 samt reserve til kursudsving.

Anvendt regnskabspraksis

Nøgletal og nøgleoplysninger

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

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

Resultatopgørelse for perioden 1. januar - 31. december 2025

Note	Indtægter	Ikke revideret budget		
		2025	2025	2024
	Boligafgifter	2.127.972	2.127.972	2.127.972
2	Øvrige indtægter	33.898	25.000	42.989
		<u>2.161.870</u>	<u>2.152.972</u>	<u>2.170.961</u>
	Omkostninger			
	Ejendomsskat	567.025	580.000	567.025
	Elforbrug	15.941	18.000	15.535
	Renovation	143.263	150.000	115.714
	Rengøring af affaldsbeholdere	17.756	10.000	9.172
3	Forsikringer og abonnementer	77.833	78.500	84.379
4	Renholdelse og udenomsarealer	75.875	91.000	83.263
5	Drift af fælleshus	70.497	58.000	30.565
6	Administrations- og foreningsomkostninger	164.013	184.319	164.581
7	Vedligeholdelse, løbende	86.655	210.000	110.643
8	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	0	0	325.933
		<u>1.218.858</u>	<u>1.379.819</u>	<u>1.506.810</u>
	Resultat før finansielle poster	943.012	773.153	664.151
9	Finansielle indtægter	0	0	2.307
10	Finansielle omkostninger	-91.274	-94.737	-97.226
	Årets resultat	<u>851.738</u>	<u>678.416</u>	<u>569.232</u>
	Forslag til resultatdisponering:			
	Overført til reserve, vedligeholdelse af ejendom	250.000	70.000	0
	Overført restandel af årets resultat	601.738	608.416	569.232
	Disponeret i alt	<u>851.738</u>	<u>678.416</u>	<u>569.232</u>
	Likviditetsresultat:			
	Årets resultat	851.738	678.416	569.232
	Betalte prioritetsafdrag	-627.763	-627.763	-624.000
		<u>223.975</u>	<u>50.653</u>	<u>-54.768</u>

Balance pr. 31. december 2025

Note	Aktiver	<u>2025</u>	<u>2024</u>
	Anlægsaktiver		
	Materielle anlægsaktiver		
	Ejendommen matr. nr. 0011aq, Herstedvester By		
11	Dagsværdi pr. 31. december 2025	<u>77.933.000</u>	<u>72.476.000</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>77.933.000</u>	<u>72.476.000</u>
	Omsætningsaktiver		
	Tilgodehavender		
12	Andre tilgodehavender	2.877	5.704
	Forudbetalte omkostninger	<u>9.287</u>	<u>8.942</u>
		<u>12.164</u>	<u>14.646</u>
13	Likvide beholdninger	<u>488.335</u>	<u>257.146</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>500.499</u>	<u>271.792</u>
	Aktiver i alt	<u>78.433.499</u>	<u>72.747.792</u>

Balance pr. 31. december 2025

Note	Passiver	2025	2024
	Andelsindskud	6.956.019	6.956.019
	Reserve for opskrivning af foreningens ejendom	42.927.616	37.470.616
	Overført resultat mv.	10.179.522	18.247.784
		<u>60.063.157</u>	<u>62.674.419</u>
	Andre reserver (jf. forslag til generalforsamlingsbeslutning)		
	Reserve for imødegåelse af værdiforringelse af ejendom	8.670.000	0
	Reserve for vedligeholdelse af ejendommen	468.644	218.644
	Reserve for kursudsving	1.423.849	1.453.610
	Andre reserver	<u>10.562.493</u>	<u>1.672.254</u>
	Egenkapital	<u>70.625.650</u>	<u>64.346.673</u>
	Gældsforpligtelser		
	Langfristede gældsforpligtelser		
14	Prioritetsgæld, kursværdi	7.143.683	7.745.468
		<u>7.143.683</u>	<u>7.745.468</u>
	Kortfristede gældsforpligtelser		
14	Kortfristet andel af langfristet gæld	631.547	627.763
15	Øvrig gæld	32.619	27.888
		<u>664.166</u>	<u>655.651</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>7.807.849</u>	<u>8.401.119</u>
	Passiver i alt	<u>78.433.499</u>	<u>72.747.792</u>
1	Andelskroneberegning		
16	Eventualforpligtelser, sikkerhedsstillelser mv.		
17	Nøgleoplysninger og nøgletal		
18	Opgørelse af andelsværdien pr. andel		

Egenkapitalopgørelse pr. 31. december 2025

	2025	2024
Andelsindskud		
Andelsindskud primo	6.956.019	6.956.019
	<u>6.956.019</u>	<u>6.956.019</u>
Reserve for opskrivning af foreningens ejendom		
Opskrivning primo	37.470.616	33.017.616
Årets opskrivning	5.457.000	4.453.000
Årets nedskrivning	0	0
	<u>42.927.616</u>	<u>37.470.616</u>
Overført resultat mv.		
Overført resultat mv. primo	18.247.784	17.678.552
Overført til andre reserver (værdiforringelse)	-8.670.000	0
Kursregulering af prioritetsgæld	-29.761	-320.617
Overført fra andre reserver (kursudsving)	29.761	320.617
Overført restandel af årets resultat	601.738	569.232
	<u>10.179.522</u>	<u>18.247.784</u>
Egenkapital før andre reserver	<u>60.063.157</u>	<u>62.674.419</u>
Reserve for imødegåelse af værdiforringelse af ejendom		
Reserve primo	0	0
Årets hensættelse	8.670.000	0
Anvendt af årets hensættelse	0	0
	<u>8.670.000</u>	<u>0</u>
Reserve for vedligeholdelse af ejendommen		
Reserve primo	218.644	218.644
Årets hensættelse	250.000	0
Anvendt af årets hensættelse	0	0
	<u>468.644</u>	<u>218.644</u>
Reserve for kursudsving		
Saldo primo	1.453.610	1.774.227
Årets hensættelse	0	0
Anvendt af årets hensættelse	-29.761	-320.617
	<u>1.423.849</u>	<u>1.453.610</u>
Andre reserver i alt	<u>10.562.493</u>	<u>1.672.254</u>
Egenkapital i alt	<u>70.625.650</u>	<u>64.346.673</u>

Noter til årsrapporten

1. Andelskroneberegning pr. 31. december 2025

Til beregning af den størst mulige salgspris for andelsboligerne skal man, jf. lov om andelsboliger tage udgangspunkt i et af efterfølgende 4 værdiansættelsesprincipper for ejendommen:

a)	Anskaffelsessummen	35.005.384
b)	Handelsværdi som udlejningsejendom pr. 31. december 2025	77.933.000
c)	Offentlig vurdering pr. 1. oktober 2020	49.500.000
d)	Offentlig vurdering pr. 1. oktober 2012, indekseret (kr. 49.500.000 / 98,2 * 122,6)	61.799.389
	--- 000 ---	

Egenkapital jf. regnskabet **70.625.650**

Andre reserver (jf. forslag til generalforsamlingsbeslutning), ikke fordelbare -10.562.493

Ejendommens værdi reguleres således:

Værdi jf. punkt B ovenfor	77.933.000	
Bogført værdi	-77.933.000	<u>0</u>

Værdi til fordeling på solgte andele **60.063.157**

Andelshavere indskud **6.956.019**

Andelskroneværdi pr. 31. december 2025 pr. indskudt andelskrone **8,6347**

Bestyrelsen foreslår andelskronen fastsat til **8,6347**

Andelskronen har udviklet sig således:

Værdi pr. 31. december 2025	8,6347
Værdi pr. 31. december 2024	8,1169
Værdi pr. 31. december 2023	8,0351
Værdi pr. 31. december 2022	7,6404

Noter til årsrapporten

		Ikke revideret		
		budget		
		2025	2025	2024
2.	Øvrige indtægter			
	Vaskeriindtægter	3.085	3.000	3.012
	Ventelistegebyrer	18.000	12.000	16.800
	Arbejdsdagsgebyrer	4.000	5.000	5.000
	Fælleshus	7.100	3.000	2.700
	P-plads	713	2.000	6.125
	Indtægter ved salg	1.000	0	2.000
	Indtægt ved fraflytter	0	0	7.352
		<u>33.898</u>	<u>25.000</u>	<u>42.989</u>
3.	Forsikringer og abonnementer			
	Ejendomsforsikring	57.619	58.000	78.031
	Bestyrelsesansvarsforsikring	8.841	8.000	0
	Arbejdsskade	4.387	4.500	0
	Netbank	638	1.000	0
	DAF	2.760	3.000	2.760
	Hjertestarter	3.588	4.000	3.588
		<u>77.833</u>	<u>78.500</u>	<u>84.379</u>
4.	Renholdelse og udenomsarealer			
	Storskrald	9.218	15.000	14.826
	Glatførebekæmpelse	21.197	30.000	22.977
	Bidrag til grundejerforening	45.460	46.000	45.460
		<u>75.875</u>	<u>91.000</u>	<u>83.263</u>
5.	Drift af fælleshus			
	El fælleshus	6.177	8.300	7.973
	Varme fælleshus	15.383	12.000	10.046
	Vand fælleshus	1.373	2.000	2.116
	Internet fælleshus	3.726	3.500	3.582
	Rengøring	2.160	2.200	2.100
	Indkøb til fælleshus	41.678	30.000	4.748
		<u>70.497</u>	<u>58.000</u>	<u>30.565</u>

Noter til årsrapporten

	Ikke revideret budget		
	2025	2025	2024
6. Administrations- og foreningsomkostninger			
Administrationshonorar	76.094	76.094	73.450
Revision og regnskab	23.750	23.750	23.050
Gebyrer mv.	9.700	9.000	7.966
WEB løsning	8.225	9.000	7.519
Kontorartikler	1.478	10.000	0
Administrationsomkostninger	<u>119.247</u>	<u>127.844</u>	<u>111.985</u>
Beboeraktiviteter	6.474	7.000	6.045
Valuarvurdering	11.875	11.875	11.500
Abonnement ABF	12.437	14.000	11.977
Vores ejendom, abonnement	9.600	9.600	10.799
Generalforsamling og møder	4.380	14.000	12.275
Foreningsomkostninger	<u>44.766</u>	<u>56.475</u>	<u>52.596</u>
I alt	<u>164.013</u>	<u>184.319</u>	<u>164.581</u>
7. Vedligeholdelse, løbende			
Tømrer og snedker	15.000		15.999
VVS-sanitet, vandrør mv.	35.100		37.314
Elektriker	0		4.366
Murer	0		28.000
Skadedyrsbekæmpelse, skimmelsvamp	0		11.250
Maler	9.913		5.064
Haveanlæg	15.347	10.000	8.650
Anden vedligeholdelse	4.731		0
Selvrisiko, forsikringskader	6.564		0
Budgetteret vedligeholdelse		200.000	
	<u>86.655</u>	<u>210.000</u>	<u>110.643</u>

Noter til årsrapporten

		Ikke revideret		
		budget		
		2025	2025	2024
8.	Vedligeholdelse, genopretning og renovering			
	Oliering af træværk	0		277.542
	Anskaffelse af el-ladestander, vedtaget på GF	0		40.000
	Indkøb af ny trailer, vedtaget på GF	0		8.391
		<u>0</u>	<u>0</u>	<u>325.933</u>
9.	Finansielle indtægter			
	Renteindtægter, bank	0	0	2.307
		<u>0</u>	<u>0</u>	<u>2.307</u>
10.	Finansielle omkostninger			
	Prioritetsrenter og bidrag	91.274	94.737	97.226
		<u>91.274</u>	<u>94.737</u>	<u>97.226</u>

Noter til årsrapporten

11. Ejendommen matr. nr. 0011aq, Herstedvester By, dagsværdi pr. 31. december 2025

	<u>Købspris</u>	<u>Forbedringer</u>	<u>Installationer</u>	<u>Ejendom i alt</u>
Kostpris primo	35.005.384	0	0	35.005.384
Tilgang	0	0	0	0
Afgang	0	0	0	0
Kostpris ultimo	35.005.384	0	0	35.005.384
Opskrivninger primo	0	0	0	37.470.616
Årets opskrivninger	0	0	0	5.457.000
Tilbageført opskrivning	0	0	0	0
Opskrivninger ultimo	0	0	0	42.927.616
Regnskabsmæssig værdi	35.005.384	0	0	77.933.000

Ejendommen er værdiansat til dagsværdi pr. 31. december 2025 i henhold til vurdering af 16. januar 2026 af Valuaren Erhvervsmægler. Den offentlige ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2020 udgør kr. 49.500.000.

Ejendommens kontante handelsværdi som udlejningsejendom udgør ifølge valuarrapporten kr. 77.933.000 baseret på DCF-model med en diskonteringsfaktor på 7,20% inkl. inflation.

Ejendommens værdi er beregnet på baggrund af en række forudsætninger om ejendommens økonomi og markedsdata. De væsentligste forudsætninger er gengivet nedenfor.

Budgetperiode	20 år
Markedslejeværdi	1.550 kr./m ²

Valuarrapportens følsomhedsberegning viser, at hvis diskonteringsfaktoren stiger med 1,0%, så vil ejendommens dagsværdi falde med ca. kr. 12,3 mio.

Dagsværdiberegningen er følsom overfor rente- og konjunkturudsving, da værdien bestemmes af markedsudviklingen på ejendomsmarkedet, der påvirkes af rente- og konjunkturudsving som følge af samfundsøkonomiens generelle udvikling.

Hvis ejendommen ikke var opskrevet til dagsværdi, ville den regnskabsmæssige værdi i balancen have udgjort kr. 35.005.384.

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
12. Tilgodehavender		
Øvrige tilgodehavender	2.877	5.704
	<u>2.877</u>	<u>5.704</u>

Noter til årsrapporten

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
13. Likvide beholdninger		
Kassebeholdning, bestyrelse	10.669	6.083
Nykredit, fælleshuskonto 8117 1029449	14.323	10.323
Nykredit, driftskonto 8117 4670633	439.150	224.598
Nykredit, ventelistekonto 8117 1023319	2.922	6.122
Nykredit, bestyrelseskonto 8117 1029457	21.271	10.020
	<u>488.335</u>	<u>257.146</u>

14. Prioritetsgæld

Nr.	<u>Restgæld</u>	<u>Obligations- restgæld</u>	<u>kurs</u>	<u>Kursværdi</u>
1 Nykredit, 0,6016% kontantlån	9.199.080	9.264.498	83,9250	7.775.230
	<u>9.199.080</u>	<u>9.264.498</u>		<u>7.775.230</u>

Nr.	<u>Renter og bidrag</u>	<u>Afdrag i året</u>	<u>Kortfristet andel af prioritets- gæld</u>
1 Nykredit, 0,6016% kontantlån	91.274	627.763	631.547
	<u>91.274</u>	<u>627.763</u>	<u>631.547</u>

Nr. Låneoplysninger	<u>Restløbetid</u>	<u>Resterende afdrags- frihed</u>	<u>Rente- tilpasning</u>
1 Nykredit, 0,6016% kontantlån	14,25 år	-	-

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
15. Øvrig gæld		
Grant Thornton	24.463	23.050
Andel Energi	1.485	1.427
Vængernes Grundejerforening	4.990	3.113
Telenor, december	0	298
Klaus Møller VVS	1.681	0
	<u>32.619</u>	<u>27.888</u>

Noter til årsrapporten

16. Eventualforpligtelser, sikkerhedsstillelser mv.

Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for mellemværende med realkreditinstitut kr. 9.199.080, er der stillet sikkerhed for kr. 12.908.000 i andelsboligforeningens ejendom med bogført værdi pr. 31. december 2025 på kr. 77.933.000.

Der er tinglyst pantstiftende vedtægter overfor Grundejerforeningen samt ejerpantebrev på kr. 50.000.

Oplysning om modtaget støtte fra stat eller kommune

I henhold til Andelsboliglovens §5, stk. 12 om modtaget støtte fra stat eller kommune til etablering af andelsboligforening, har foreningen modtaget kr. 12.653.021, der efter § 160 k i Lov om almene boliger kan kræves tilbagebetalt ved salg af andelsboligforenings ejendom eller ved sammenlægning med en anden andelsboligforening.

Hæftelsesforhold

Foreningens medlemmer hæfter jf. foreningens vedtægter § 5 alene for foreningens forpligtelser med deres indskud.

Hæftelsesforholdene er ligeledes oplyst i note 17 om nøgleoplysninger, feltnr. E1 og E2.

Noter til årsrapporten

17 Ref. Nøgleoplysninger og nøgletal

Nøgleoplysninger er udarbejdet i henhold til lov om andelsboliger og andre boligfællesskaber § 6, stk. 2 og 4 iht. bekendtgørelse nr. 336 af 20. marts 2025.

Nøgletallene viser centrale dele af foreningens økonomi og er udregnet på baggrund af arealer.

Grundlæggende oplysninger om andelsboligforeningen

	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2025	31.12.2025
	<u>BBR areal m2</u>	<u>BBR areal m2</u>	<u>Antal</u>	<u>BBR areal m2</u>
B1 Andelsboliger	3.464	3.464	46	3.452
B2 Erhvervsandele	0	0	0	0
B3 Boliglejemål	0	0	0	0
B4 Erhvervslejemål	0	0	0	0
	<u>3.464</u>	<u>3.464</u>	<u>46</u>	<u>3.452</u>
B5 Øvrige lejemål, kældre, garage mm.	92	92	1	136
B6 I alt	<u>3.556</u>	<u>3.556</u>	<u>47</u>	<u>3.588</u>

Fordelingstal	BBR	Opmålt areal	Indskud	Andet
C1 Fordelingstal benyttet opgørelse andelsværdi			x	
C2 Fordelingstal benyttet ved opgørelse boligafgiften			x	

D1 Foreningens stiftelsesår	1989
D2 Ejendommens opførelsesår	1989

Hæftelser

E1 Hæfter andelshaverne for mere end deres andelsindskud?	Nej
E2 Foreningens medlemmer hæfter for foreningens forpligtelser med deres indskud.	

F1 Anvendt værdiansættelsesprincip til beregning af andelsværdien

F1b Tidspunkt for værdiansættelse	Valuarvurdering
F1a Er vurdering fastholdt pr. 1. juli 2020	31.12.2025
	Nej

	Kr.	Gns.kr.pr.kvm
F2 Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	77.933.000	21.720
F2b - Heraf forbedringer, jf. andelsboliglovens §5, stk. 4	0	0
F3 Generalforsamlingsbestemte reserver	10.562.493	2.944
F4 Reserver i procent af ejendomsværdi	13,55%	

Eventualforpligtelser

G1 Foreningen har modtaget offentlige tilskud, som skal tilbagebetales ved foreningens ophør.
G2 Foreningens ejendom er ikke pålagt tilskudsbestemmelser, jf. bekendtgørelse nr. 978 af 19/10 2009.
G3 Der er ikke tinglyst hjemfaldspligt på foreningens ejendom.

Noter til årsrapporten

17 Ref. Nøgleoplysninger og nøgletal

Andelsboligforeningens driftsoplysninger og nøgletal

	kr. / kvm
H1 Boligafgift i gennemsnit pr. andelskvm / andelskvm	616
H2 Erhvervslejeindtægt i gennemsnit pr. andelskvm / erhvervslejekvm	0
H3 Boliglejeindtægt i gennemsnit pr. andelskvm / boligelejekvm	0

Omkostninger m.v. i pct. af (omkostninger + finansielle poster netto + afdrag):

	Kr.	I pct.
Vedligeholdelsesomkostninger og genopretning	86.655	4%
Øvrige omkostninger	1.132.203	58%
Finansielle poster, netto	91.274	5%
Afdrag	627.763	32%
I alt	<u>1.937.895</u>	<u>100%</u>

Boligafgift i pct. af samlede ejendomsindtægter 98%

	Forrige år	Sidste år	I år
J Årets overskud (før afdrag), gns. kr. pr. andel kvm	<u>137</u>	<u>165</u>	<u>247</u>

Beregnete nøgletal for foreningen:

	Kr.pr.kvm andel	Kr.pr.kvm total
Offentlig ejendomsvurdering	14.340	13.796
Valuarvurdering	22.576	21.720
Anskaffelsessum (kostpris)	10.141	9.756
K1 Foreslået andelsværdi	17.400	
K2 Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver	2.117	
K3 Teknisk andelsværdi	19.516	
Reserver uden for andelsværdi	3.060	

	Forrige år	Sidste år	I år
M1 Vedligeholdelse løbende, gns. kr. pr. kvm	49	31	24
M2 Vedligeholdelse, genopretning, renovering gns. kr. pr. kvm (<i>Særlig vedligeholdelse</i>)	<u>81</u>	<u>91</u>	<u>0</u>
M3 Vedligeholdelse i alt, kr. pr. kvm	<u>130</u>	<u>122</u>	<u>24</u>

	Forrige år	Sidste år	I år
R Årets afdrag, gns. kr. pr. andel kvm	<u>180</u>	<u>181</u>	<u>182</u>

Noter til årsrapporten

Note 18. Specifikation af andelsværdien i henhold til andelsboligforeningslovens § 5, stk. 2

<u>Adresse</u>	<u>BBR areal</u>	<u>Andels- indskud</u>	<u>Andelsværdi pr. 31. dec. 2025</u>
Vegavænget 1	61	127.210	1.098.421
Vegavænget 2	87	174.777	1.509.147
Vegavænget 3, 1.	48	95.146	821.557
Vegavænget 4	48	103.421	893.010
Vegavænget 5, 1.	48	95.146	821.557
Vegavænget 6	48	103.421	893.010
Vegavænget 7	84	165.469	1.428.776
Vegavænget 8	59	122.039	1.053.770
Vegavænget 9	87	174.777	1.509.147
Vegavænget 10	100	198.566	1.714.558
Vegavænget 11	100	198.566	1.714.558
Vegavænget 12	48	103.421	893.010
Vegavænget 13, 1.	48	95.146	821.557
Vegavænget 14	87	174.777	1.509.147
Vegavænget 15	87	174.777	1.509.147
Vegavænget 16	61	127.210	1.098.421
Vegavænget 17	87	174.777	1.509.147
Vegavænget 18	87	174.777	1.509.147
Vegavænget 19	100	198.566	1.714.558
Vegavænget 20	87	174.777	1.509.147
Vegavænget 21	73	147.892	1.277.003
Vegavænget 22	73	147.892	1.277.003
Vegavænget 23	61	127.210	1.098.421
Vegavænget 24	87	174.777	1.509.147
Vegavænget 25	88	174.777	1.509.147
Vegavænget 26	100	198.566	1.714.558
Vegavænget 27	100	198.566	1.714.558
Vegavænget 28	87	174.777	1.509.147
Vegavænget 29	87	174.777	1.509.147
Vegavænget 30	73	147.892	1.277.003
Vegavænget 31	73	147.892	1.277.003
Vegavænget 32	59	122.039	1.053.770

<u>Adresse</u>	<u>Areal</u>	<u>Andels- indskud</u>	<u>Andelsværdi pr. 31. dec. 2025</u>
Vegavænget 33	84	165.469	1.428.776
Vegavænget 34	59	122.039	1.053.770
Vegavænget 35	73	147.892	1.277.003
Vegavænget 36	73	147.892	1.277.003
Vegavænget 37	67	134.445	1.160.893
Vegavænget 38	73	147.892	1.277.003
Vegavænget 39	73	147.892	1.277.003
Vegavænget 40	67	134.445	1.160.893
Vegavænget 41	87	165.469	1.428.776
Vegavænget 42	84	165.469	1.428.776
Vegavænget 43	73	147.892	1.277.003
Vegavænget 44	73	147.892	1.277.003
Vegavænget 45	59	122.039	1.053.770
Vegavænget 46	84	165.469	1.428.776
Vegavænget 47	136	0	0
	3.588	6.956.019	60.063.157

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.”

Torben Thomasen

Administrator

Serienummer: 702340bb-000a-4757-b02a-92abeeea1212

IP: 104.28.xxx.xxx

2026-04-07 19:03:19 UTC



Henrik Bræmer Rasmussen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 25ba9f11-d757-4302-8852-9e4cc4151c00

IP: 93.165.xxx.xxx

2026-04-08 14:59:45 UTC



Jeanne Mikkelsen

Bestyrelsesformand

Serienummer: 4cc17cbf-a0e1-498a-9a8f-c20e9f3d6dd1

IP: 62.198.xxx.xxx

2026-04-27 05:54:52 UTC



Berit Deneke

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: aa6c170f-a72f-4821-a348-f73d9c794773

IP: 80.62.xxx.xxx

2026-05-01 19:44:55 UTC



Jesper Thustrup

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: cf054dd1-9d69-4d42-9a12-ce5b050ffd79

IP: 87.49.xxx.xxx

2026-05-02 07:25:36 UTC



Jonna Irene Hauge Jensen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 66609728-668f-4baa-b9d5-dee41e466e1a

IP: 80.167.xxx.xxx

2026-05-03 07:40:27 UTC



Penneo dokumentnøgle: Y50YR-LFZLL-U704H-ZFVYH-4AM3M-LAFQ1

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

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

Sådan kan du verificere, at dokumentet er originalt

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

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

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."

Anders Holmgaard Christiansen

Grant Thornton, Godkendt Revisionspartnerselskab CVR:
34209936

Statsautoriseret revisor

Serienummer: 8bbbd46c-7c17-4a94-90cc-be53fedff2e6

IP: 176.22.xxx.xxx

2026-05-03 10:11:14 UTC



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

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

Sådan kan du verificere, at dokumentet er originalt

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

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