Andelsboligforeningen Færgebakken

Poppelvænget 92, 5700 Svendborg

Årsrapport

1. januar - 31. december 2025

This document has esignatur Agreement-ID: cd5676h66869836563788

Indholdsfortegnelse

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

This document has esignatur Agreement-ID: cd5676h66869836563788

Foreningsoplysninger

Andelsboligforeningen	Andelsboligforeningen Færgebakken Poppelvænget 92 5700 Svendborg
	CVR-nr.: 32 40 83 54 Etableret: 1. januar 2009 Hjemsted: Svendborg Kommune Regnskabsår: 1. januar - 31. december
	Andelskapital: 2.304.000 Andelshavere: 16
Bestyrelse	Dorthe Hjorslev, Bestyrelsesformand Rikke Egmose Stempin, Kasserer Anne Staal, Bestyrelsesmedlem Malene Nordenbæk, Bestyrelsesmedlem Jørn Bæk, Bestyrelsesmedlem
Revisor	REVISION & RÅD Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Ryttervej 4 5700 Svendborg

This document has esignatur Agreement-ID: cd5676h66869836563788

Bestyrelsespåtegning

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

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.

Svendborg, den 4. marts 2026

Bestyrelsen

Dorthe Hjorslev Bestyrelsesformand	Rikke Egmose Stempin Kasserer	Anne Staal Bestyrelsesmedlem
Malene Nordenbæk Bestyrelsesmedlem	Jørn Bæk Bestyrelsesmedlem	

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på andelsboligforeningens ordinære generalforsamling den 18. marts 2026.

Dirigent

This document has esignatur Agreement-ID: cd5676h66869836563788

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til medlemmerne i Andelsboligforeningen Færgebakken

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Færgebakken for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven, andelsboligloven og foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2025 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligloven og foreningens vedtægter.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af andelsboligforeningen i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Fremhævelse af forhold vedrørende revisionen

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

Bestyrelsens ansvar for årsregnskabet

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

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

This document has esignatur Agreement-ID: cd5676h66869836563788

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 denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.

- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af andelsboligforeningens interne kontrol.

- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af bestyrelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som bestyrelsen har udarbejdet, er rimelige.

- Konkluderer vi, om bestyrelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, og om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om andelsboligforeningens evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at andelsboligforeningen ikke længere kan fortsætte driften.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

This document has esignatur Agreement-ID: cd5676h66869836563788

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Svendborg, den 4. marts 2026

REVISION & RÅD
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 46 12 58 94

Morten Heitmann
statsautoriseret revisor
mne26762

This document has esignatur Agreement-ID: cd5676h66869836563788

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Færgebakken er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, med tilvalg af enkelte bestemmelser fra regnskabsklasse B og C, andelsboliglovenårsrapporten.

Formålet med årsrapporten er at give et retvisende billede af foreningens aktiviteter for regnskabsperioden og vise, om den budgetterede og hos medlemmerne opkrævede boligafgift er tilstrækkelig.

Endvidere er formålet at give krævede nøgleoplysninger, oplysning om andelenes værdi og oplysninger om tilbagebetalingspligt vedrørende modtaget støtte.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

Resultatopgørelsen

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

Indtægter
Boligafgift fra andelshavere og lejeindtægt vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Omkostninger
Omkostninger vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen. Omkostninger består af ejendoms- og forbrugsafgifter, renholdelse, vedligeholdelse, administrations- og foreningsomkostninger.

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 indekslån, 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.

This document has esignatur Agreement-ID: cd5676h66869836563788

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.

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

Likvide beholdninger
Likvide beholdninger består af indestående i bank.

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

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

"Overført resultat mv." indeholder akkumuleret resultat fra tidligere år samt den restandel af årets resultat, der ikke er disponeret til andre formål (fx reserve til vedligeholdelse). Endvidere indeholder posten tillægsværdi ved nyudstedelse af andele og kursregulering af prioritetsgæld. I posten fragår beløb, der er overført til andre reserver, herunder reserverede beløb til imødegåelse af værdiforringelse af andelsboligforeningens ejendom m.v. Posten kan også indeholde beløb, som er overført fra andre reserver.

"Andre reserver" omfatter reserverede beløb til formål, som generalforsamlingen har besluttet, herunder reserve til vedligeholdelse af andelsboligforeningens ejendom og reserve til imødegåelse af værdiforringelse m.v. Reserve for Grundejernes Investeringsfond er en bunden reserve, som kun kan anvendes i henhold til reglerne for Grundejernes Investeringsfond. I henhold til vedtægternes § XX indgår de reserverede beløb ikke i beregningen af andelsværdien.

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 låbeoptagelse indregnes i resultatopgørelsen. I efterfølgende perioder værdiansættes prioritetsgælden til pantebrevsrestgæld.

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

This document has esignatur Agreement-ID: cd5676h66869836563788

Øvrige noter

Nøgleoplysninger

Nøgleoplysningerne, der fremgår af note 15, er opgjort i henhold til bekendtgørelsen om oplysningspligt ved salg af andelsboliger m.v.

Andelsværdi

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 16. 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 årsregnskabets balance. Justeringerne skyldes, at andelsværdien skal opgøres efter reglerne i andelsboligloven og andelsboligforeningens vedtægter, mens årsregnskabets balance og resultatopgørelse skal opgøres efter reglerne i årsregnskabsloven. Afhængig af den valgte regnskabspraksis vil der ofte være væsentlige justeringer i værdien af andelsboligforeningens ejendom og prioritetsgælden.

"Andre reserver" i årsregnskabets balance omfatter reserve til vedligeholdelse af andelsboligforeningens ejendom, reserve til imødegåelse af værdiforringelse af ejendommen, samt reserve for Grundejernes Investeringsfond. I henhold til vedtægternes § 30 indgår disse reserver ikke i beregningen af andelsværdi.

This document has esignatur Agreement-ID: cd5676h66869836563788

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

Note		Budget 2026 (ej revideret)	2025	Budget 2025 (ej revideret)	2024
1	Indtægter, andelshavere	720.000	643.200	643.200	614.402
	Indtægter i alt	**720.000**	**643.200**	**643.200**	**614.402**
2	Ejendomsomkostninger	-190.406	-174.522	-173.315	-164.753
3	Renholdelse og udenomsarealer	-33.600	-19.442	-20.200	-9.909
4	Vedligeholdelse, løbende	-29.900	-59.940	-66.300	-19.231
5	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	-63.000	-3.212.747	-3.000.000	0
6	Administrationsomkostninger	-34.945	-36.565	-34.000	-33.543
7	Øvrige foreningsomkostninger	-30.182	-28.057	-27.000	-26.141
	Omkostninger i alt	**-382.033**	**-3.531.273**	**-3.320.815**	**-253.577**
	Resultat før finansielle poster	**337.967**	**-2.888.073**	**-2.677.615**	**360.825**
8	Finansielle indtægter	3.000	1.880	5.000	6.331
9	Finansielle omkostninger	-167.121	-91.130	-53.477	-55.331
	Årets resultat	**173.846**	**-2.977.323**	**-2.726.092**	**311.825**
	Forslag til resultatdisponering:				
	Overført til reserve, vedligeholdelse af ejendom	0	500.000	0	311.000
	Overført restandel af årets resultat til egenkapital	173.846	-3.477.323	-2.726.092	825
	Disponeret i alt	**173.846**	**-2.977.323**	**-2.726.092**	**311.825**
	Årets resultat	173.846	-2.977.323	-2.726.092	311.825
	Betalte prioritetsafdrag	-153.047	-121.997	-228.019	-106.739
	Kurstab og låneomkostninger ved låneomlægning	13.918	10.428	10.077	10.077
	Optagelse af nyt lån	0	2.424.306	2.000.000	0
	Likviditetsresultat i alt	**34.717**	**-664.586**	**-944.034**	**215.163**

This document has esignatur Agreement-ID: cd5676h66869836563788

Balance 31. december

Aktiver

Note		2025	2024
	Anlægsaktiver		
10	Ejendom	11.536.982	11.536.982
	Materielle anlægsaktiver i alt	11.536.982	11.536.982
	Anlægsaktiver i alt	**11.536.982**	**11.536.982**
	Omsætningsaktiver		
	Andre tilgodehavender	12.201	0
	Periodeafgrænsningsposter	3.024	2.904
	Tilgodehavender i alt	15.225	2.904
11	Likvide beholdninger	853.857	2.417.017
	Omsætningsaktiver i alt	**869.082**	**2.419.921**
	Aktiver i alt	**12.406.064**	**13.956.903**

This document has esignatur Agreement-ID: cd5676h66869836563788

Balance 31. december

Passiver

Note		2025	2024
	Egenkapital		
	Andelsindskud	2.304.000	2.304.000
	Overført resultat m.v.	4.220.114	7.697.437
	Egenkapital før andre reserver	6.524.114	10.001.437
	Reserve for vedligeholdelse af ejendom	1.153.000	653.000
	Andre reserver	1.153.000	653.000
	Egenkapital i alt	**7.677.114**	**10.654.437**
	Gældsforpligtelser		
12	Gæld til realkreditinstitutter	4.479.680	2.235.097
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	4.479.680	2.235.097
	Kortfristet del af langfristet gæld	153.047	108.019
13	Anden gæld	96.223	959.350
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	249.270	1.067.369
	Gældsforpligtelser i alt	**4.728.950**	**3.302.466**
	Passiver i alt	**12.406.064**	**13.956.903**

14 Eventualforpligtelser, sikkerhedsstillelser m.v.

15 Nøgleoplysninger

16 Beregning af andelsværdi

This document has esignatur Agreement-ID: cd5676h66869836563788

Egenkapitalopgørelse 31. december

	2025	2024
Andelsindskud		
Andelsindskud	2.304.000	2.304.000
	2.304.000	2.304.000
Overført resultat m.v.		
Overført overskud eller underskud	7.697.437	7.696.612
Restandel af årets resultat	-3.477.323	825
	4.220.114	7.697.437
Egenkapital før andre reserver	**6.524.114**	**10.001.437**
Reserve for vedligeholdelse af ejendom		
Reserve primo	653.000	342.000
Reserveret i året	500.000	311.000
	1.153.000	653.000
Andre reserver (ikke bunden) i alt	**1.153.000**	**653.000**
Andre reserver i alt	**1.153.000**	**653.000**
Egenkapital i alt	**7.677.114**	**10.654.437**

This document has esignatur Agreement-ID: cd5676h66869836563788

		Budget 2026 (ej revideret)	2025	Budget 2025 (ej revideret)	2024
1.	**Indtægter, andelshavere**				
	Boligafgifter	720.000	643.200	643.200	614.402
		720.000	**643.200**	**643.200**	**614.402**

Boligafgift udgør pr. 1. januar 2026 3.500 kr. Herefter stiger boligafgiften til 4.000 kr. pr. 1. juli 2026.

2.	**Ejendomsomkostninger**				
	Ejendsomsskat	75.106	71.553	70.000	68.081
	Forsikring	41.800	39.370	38.600	32.839
	Renovation	69.500	59.340	60.215	59.904
	Elforbrug	4.000	4.259	4.500	3.929
		190.406	**174.522**	**173.315**	**164.753**
3.	**Renholdelse og udenomsarealer**				
	Snerydning	20.000	6.040	10.000	3.063
	Havedag	5.000	4.547	4.200	3.002
	Græsslåning	8.600	8.855	6.000	3.844
		33.600	**19.442**	**20.200**	**9.909**
4.	**Vedligeholdelse, løbende**				
	Elektriker	1.000	0	3.000	2.058
	Murer	4.000	0	1.200	7.485
	Tømrer	4.000	3.226	0	4.938
	VVS	2.400	15.805	15.000	2.650
	Kloakarbejde	4.000	3.213	2.100	2.100
	Gaseftersyn	14.500	37.696	45.000	0
		29.900	**59.940**	**66.300**	**19.231**

This document has esignatur Agreement-ID: cd5676h66869836563788

		Budget 2026 (ej revideret)	2025	Budget 2025 (ej revideret)	2024
5.	**Vedligeholdelse, genopretning og renovering**				
	Tagprojekt	63.000	3.212.747	3.000.000	0
		63.000	**3.212.747**	**3.000.000**	**0**
6.	**Administrationsomkostninger**				
	Administration	12.670	14.390	14.000	13.718
	Revision- og regnskabsmæssig assistance	20.475	19.675	20.000	20.850
	Revisorhonorar, rest sidste år	0	0	0	-1.025
	Anden assistance	0	2.500	0	0
	Lovpligtigt bogføringssystem	1.800	0	0	0
		34.945	**36.565**	**34.000**	**33.543**
7.	**Øvrige foreningsomkostninger**				
	ABF kontingent og Grundejerforening	24.032	23.912	24.000	23.748
	Møder og generalforsamling	5.000	2.882	2.000	1.474
	Repræsentation	1.150	1.263	1.000	919
		30.182	**28.057**	**27.000**	**26.141**
8.	**Finansielle indtægter**				
	Renter, pengeinstitutter	3.000	1.880	5.000	6.331
		3.000	**1.880**	**5.000**	**6.331**
9.	**Finansielle omkostninger**				
	Prioritetsrenter og bidrag	153.203	80.572	43.400	45.254
	Renter, pengeinstitutter	0	130	0	0
	Kurstab og låneomkostninger	13.918	10.428	10.077	10.077
		167.121	**91.130**	**53.477**	**55.331**

This document has esignatur Agreement-ID: cd5676h66869836563788

10. Materielle anlægsaktiver

	Ejendom	Gasfyr
Kostpris 1. januar	11.536.982	513.450
Kostpris 31. december 2025	**11.536.982**	**513.450**
Opskrivninger 31. december 2025	**0**	**0**
Af- og nedskrivninger 1. januar	0	513.450
Af- og nedskrivninger 31. december 2025	**0**	**513.450**
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2025	**11.536.982**	**0**

11. Likvide beholdninger

Sydbank, konto nr. 6840 0150253	0	1.676.626
Nordea, konto nr. 2680 0724 791 069	0	740.391
Nykredit, driftskonto	660.236	0
Nykredit, foreningskonto	193.621	0
	853.857	**2.417.017**

This document has esignatur Agreement-ID: cd5676h66869836563788

					31/12 2025	31/12 2024
12.	**Gæld til realkreditinstitutter**	Renter og bidrag	Afdrag i året	Kursværdi		
	Nykredit kontantlån 1,194% år 2053	43.384	108.019	1.908.961	2.358.530	2.528.018
	Låneomkostninger mv.	0	0	0	-174.825	-184.902
	Nykredit kontantlån 4,042% 2055	37.188	13.978	2.459.255	2.510.491	0
	Låneomkostninger mv.	0	0	0	-61.469	0
	Prioritetsgæld i alt	**80.572**	**121.997**	**4.368.216**	**4.632.727**	**2.343.116**
	Betalte renter	**80.572**				

Specifikation af prioritetsgæld i balancen

Kort del af gæld (under 1 år)	153.047	108.019
Lang del af gæld (mere end 1 år)	4.479.680	2.235.097
	4.632.727	**2.343.116**

Ved omprioritering i 2015 er kurstab og låneomkostninger på tidligere lån tillagt det nye kurstab og låneomkostninger, idet det nye lån er optaget samme kreditforening, og har samme løbetid som det tidligere lån. Årlig afskrivning af låneomkostninger udgør 10.077 kr.

Lån 3 - skriv tekst
Lån 4 - skriv tekst

13.	**Anden gæld**		
	Afsat revisorhonorar	19.675	19.675
	Skyldige omkostninger	76.548	0
	Mellemregning, salg af andele	0	939.675
		96.223	**959.350**

This document has esignatur Agreement-ID: cd5676h66869836563788

14. Eventualforpligtelser, sikkerhedsstillelser m.v.

Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 4.869 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi 31. december 2025 udgør 11.537 t.kr.

Eventualforpligtelser

Andelsboligforeningen har modtaget støtte fra staten til etablering af andelsboligforeningen. Af denne støtte kan 7.134.761 kr., jf. § 160 i lov om almene boliger. kræves tilbagebetalt ved salg af andelsboligforeningens ejendom eller ved sammenlægning med en anden andelsboligforening.

Den modtagne støtte fra staten er ligeledes oplyst i note 15, Nøgleoplysninger, Feltnr. G1.

15. Nøgleoplysninger

Nøgletallene viser centrale dele af foreningens økonomi og er primært udregnet på baggrund af arealer. I Andelsboligforeningen Færgebakken anvendes andelsindskuddene som fordelingsnøgle, og de arealbaserede nøgletal for andelsværdi og boligafgift svarer derfor ikke til de, der konkret gælder for den enkelte andelshaver.

Lovkrævede nøgleoplysninger

I bilag 1 til bekendtgørelse nr. 336 af 20. marts 2025 er opregnet en række nøgleoplysninger om foreningens økonomi, der skal optages som noter til årsregnskabet. Disse nøgleoplysninger følger her:

Feltnr.	Boligtype	31/12 2023 BBR Areal m²	31/12 2024 BBR Areal m²	31/12 2025 Antal	31/12 2025 BBR Areal m²
B1	Andelsboliger	1.530	1.530	16	1.530
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	1.530	1.530	16	1.530

Feltnr.	Sæt kryds	Boligernes areal (BBR)	Boligernes areal (anden kilde)	Det oprindelige indskud	Andet
C1	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af andelsværdien?	☐	☐	☑	☐
C2	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af boligafgiften?	☐	☐	☑	☐

This document has esignatur Agreement-ID: cd5676h66869836563788

15. Nøgleoplysninger (fortsat)

Feltnr.		År
D1	Foreningens stiftelsesår	1987
D2	Ejendommens opførelsesår	1987

Feltnr.	Sæt kryds	Ja	Nej
E1	Hæfter andelshaverne for mere end deres indskud?	☐	☑

Feltnr.	Sæt kryds	Anskaffel-sesprisen	Valuar-vurdering	Offentlig vurdering	Indekseret offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien	☐	☐	☐	☑
F1b	Tidspunkt for værdiansættelse		1. oktober 2025		

Feltnr.	Sæt kryds	Ja	Nej
F1a	Er vurderingen fastholdt fra før 1. juli 2020?	☐	☑

			Ejendomsværdi (F2)
Feltnr.	Forklaring på udregning:	Anvendt værdi 31/12 2025 kr.	m^2 ultimo året i alt (B6) kr. pr. m^2
F2	Ejendommens værdi baseret på det anvendte værdiansættelsesprincip	15.900.000	10.392
F2b	- Heraf forbedringer, jf. andelsboliglovens § 5, stk. 4	0	0

			Andre reserver (F3)
Feltnr.	Forklaring på udregning:	Anvendt værdi 31/12 2025 kr.	m^2 ultimo året i alt (B6) kr. pr. m^2
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	1.153.000	754

Feltnr.	Forklaring på udregning:	(F3 * 100) / F2 %
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	7,3

Feltnr.	Sæt kryds	Ja	Nej
G1	Har foreningen modtaget offentligt tilskud, som skal tilbagebetales ved foreningens opløsning?	☑	☐
G2	Er foreningens ejendom pålagt tilskudsbestemmelser, jf. lov om frigørelse for visse tilskudsbestemmelser m.v. (lovbekendtgørelse nr. 978 af 19. oktober 2009)?	☐	☑
G3	Er der tinglyst en tilbagekøbsklausul (hjemfaldspligt) på foreningens ejendom?	☐	☑

This document has esignatur Agreement-ID: cd5676h66869836563788

15. Nøgleoplysninger (fortsat)

Forklaring på udregning:

Ultimo månedens indtægt (uden fradrag for tomgang, tab m.v.) * 12
m² pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)

Feltnr.					kr. pr. m²
H1	Boligafgift	53.600	* 12 /	1.530	420
H2	Erhvervslejeindtægter	0	* 12 /	1.530	0
H3	Boliglejeindtægter	0	* 12 /	1.530	0

Forklaring på udregning:

Årets resultat
m² pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)

Feltnr.		År 2023 kr. pr. m²	År 2024 kr. pr. m²	År 2025 kr. pr. m²
J	Årets resultat (før afdrag), gns. kr. pr. andels m² de sidste 3 år	-26	204	-1.946

Forklaring på udregning af K1:

Andelsværdi pr. balancedagen
m² pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)

Forklaring på udregning af K2:

(Gældsforpl. - omsætningsaktiver) pr. balancedagen
m² pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)

Feltnr.		kr. pr. m²
K1	Andelsværdi	9.890
K2	+ (Gæld - omsætningsaktiver)	2.523
K3	Teknisk andelsværdi	12.413

Feltnr.	Sæt kryds	Ja	Nej
L1	Er der udarbejdet en plan for vedligeholdelse/renovering	☐	☑

Forklaring på udregning:

Vedligeholdelse pr. år
m² ultimo året i alt (B6)

Feltnr.		År 2023 kr. pr. m²	År 2024 kr. pr. m²	År 2025 kr. pr. m²
M1	Vedligeholdelse, løbende	50	13	39
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	158	0	2.100
M3	Vedligeholdelse i alt	208	13	2.139

Forklaring på udregning:

Årets afdrag
m² pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)

Feltnr.		År 2023 kr. pr. m²	År 2024 kr. pr. m²	År 2025 kr. pr. m²
R	Årets afdrag pr. andels m² de sidste 3 år	69	70	80

This document has esignatur Agreement-ID: cd5676h66869836563788

16. 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	6.524.114
Ejendommens offentlig ejendomsvurdering	15.900.000
Nettoprisindeks oktober 2012 98,2	
Nettoprisindeks oktober 2025 122,6	
Pristalsregulering	3.980.713
Ejendommens kostpris	-11.536.982
	14.867.845
Korrektioner i henhold til andelsboligloven:	
Prioritetsgæld, regnskabsmæssig værdi	4.632.727
Prioritetsgæld, kursværdi	-4.368.216
	15.132.356

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

Fordelingstal er indskudt andelskrone.	2.304.000
Værdi pr. fordelingstal	**6,5679**
Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning (vedtaget på generalforsamlingen den)	**6,36**

Fordelingen af andelsværdien på typer af andele:

Antal andele	Indskud i alt (kr.)	Andelsværdi pr. andelstype (kr.)	Andelsværdi inkl. indskud (kr.)
16	2.304.000	945.778	15.132.356
16	**2.304.000**	**945.778**	**15.132.356**

This document has esignatur Agreement-ID: cd5676h66869836563788

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

Anne Staal

Navn returneret af MitId: Anne Staal
Bestyrelsesmedlem
ID: ca27d243-50aa-4769-948d-1b1adbcff3fe
IP-adresse: 2.110.141.119:59846:59846
Dato for underskrift: 05-03-2026 15:01:03 CET (+01:00)
Underskrevet med MitID

Jørn Ahle Bæk

Navn returneret af MitId: Jørn Ahle Bæk
Bestyrelsesmedlem
ID: 887c51b2-62ad-4fc3-85cc-4ce03e5f4047
IP-adresse: 86.58.220.129:3770:3770
Dato for underskrift: 05-03-2026 16:10:01 CET (+01:00)
Underskrevet med MitID

Malene Nordenbæk

Navn returneret af MitId: Malene Nordenbæk
Bestyrelsesmedlem
ID: 0a7cca88-352f-4beb-b7df-d13954b57405
IP-adresse: 212.27.16.17:40260:40260
Dato for underskrift: 05-03-2026 16:52:20 CET (+01:00)
Underskrevet med MitID

Dorthe Hjorslev

Navn returneret af MitId: Dorthe Elisabeth Hjorslev
Bestyrelsesformand
ID: c616d220-9d30-40c9-b9de-a871628de357
IP-adresse: 37.96.98.148:2167:2167
Dato for underskrift: 05-03-2026 14:30:38 CET (+01:00)
Underskrevet med MitID

Rikke Egmose Stempin

Navn returneret af MitId: Rikke Stempin
Kasserer
ID: 7bab34c1-1823-4142-9e59-e002d65599fb
IP-adresse: 77.241.128.186:13266:13266
Dato for underskrift: 05-03-2026 14:16:23 CET (+01:00)
Underskrevet med MitID

Morten Heitmann

Navn returneret af MitId: Morten Heitmann
Revisor
ID: 3669b11f-3fc8-42f7-8ef2-b228df6db5cd
IP-adresse: 108.143.106.143:20047:20047
Dato for underskrift: 05-03-2026 17:00:01 CET (+01:00)
Underskrevet med MitID

This document has esignatur Agreement-ID: cd5676h66869836563788

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at www.esignatur.dk.

Secured by esignatur