

A/B Ægirsparken afd. 1
Ægirsvej 15-41
4300 Holbæk
CVR-nr. 31 70 22 40

Årsrapport 2025

Administrator:
Nordstjernens Ejendomsadministration
Østre Havnepromenade 26
9000 Aalborg

Indholdsfortegnelse

Oplysninger og påtegninger

Foreningsoplysninger	3
Ledelsespåtegning	4
Administratorerklæring	5
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	6 - 7

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis	8 - 9
Resultatopgørelse	10
Balance	11 - 12
Egenkapitalopgørelse	13
Noter	14 - 24

Foreningsoplysninger

Navn	A/B Ægirsparken afd. 1
Beliggende	Ægirsvej 15-41 4300 Holbæk 4fz Allerup By, Tuse
CVR-nummer	31 70 22 40
Bestyrelse	Ibi Trier Skakke, formand Bruno Cupello Tinhøj Ole Rasmussen
Administrator	Nordstjernens Ejendomsadministration Østre Havnepromenade 26 9000 Aalborg Ejendomsadministrator : Thomas Helgason
Revision	Grant Thornton Godkendt Revisionspartnerselskab Danalien 1, 1. sal 9000 Aalborg
Forsikringselskab:	Codan Forsikring A/S
Pengeinstitut:	Spar Nord Bank A/S, Holbæk afdeling

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2025 - 31. december 2025 for A/B Ægirsparken afd. 1.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af foreningens aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultatet.

Samtlige aktiver, der tilhører foreningen, er indregnet i balancen og forsvarligt værdiansat. Foreningens aktiver er ikke pantsat eller behæftet med ejendomsforbehold udover de i årsrapporten anførte, og der påhviler ikke foreningen eventualforpligtelser, som ikke fremgår af årsrapporten.

Der er ikke indtil underskriftstidspunktet konstateret besvigelser eller formodning om besvigelser mod foreningen. Der er ligeledes ikke i perioden fra regnskabsårets udløb indtil dato indtruffet ekstraordinære forhold eller opstået tab eller tabsrisici af væsentlig betydning for bedømmelsen af foreningens indtjening eller finansielle stilling.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2025 samt af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2025 – 31. december 2025.

Årsrapport indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Holbæk, den 12. februar 2026

Bestyrelsen:

Ibi Trier Skakke, formand

Bruno Cupello Tinhøj

Ole Rasmussen

Administratorpåtegning

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 årsregnskabet er opstillet i overensstemmelse med bogføringen.

Aalborg, den 12. februar 2026

Administrator:

Nordstjernens Ejendomsadministration

Thomas Helgason

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til medlemmerne i A/B Ægirsparken afd. 1.

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for A/B Ægirsparken afd. 1 for regnskabsåret 1. januar 2025 til 31. december 2025, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabslovens bestemmelser, andelsboliglovens § 5, stk. 12 og § 6, stk. 2 og 8 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 resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2025 - 31. december 2025 i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser, andelsboliglovens § 5, stk. 12 og § 6, stk. 2 og 8, og andelsboligforeningens 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 internationale 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.

Fremhævelse af forhold vedrørende revisionen

A/B Ægirsparken afd. 1 har som sammenligningstal i resultatopgørelsen for regnskabsåret 2025 valgt at medtage det godkendte resultatbudget for 2025. Resultatbudgettet har, som det fremgår af årsregnskabet, ikke været underlagt revision.

Bestyrelsens ansvar for årsregnskabet

Bestyrelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser, andelsboliglovens § 5, stk. 12 og § 6, stk. 2 og 8 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 foreningens 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 foreningen, 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 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 foreningens 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, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om foreningens 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 foreningen ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

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

Aalborg, den 12. februar 2026

Grant Thornton
Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 34 20 99 36

Sten V. Kristensen
Registreret revisor
MNE-nr. 16226

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for A/B Ægirsparken afd. 1 er aflagt i overensstemmelse med bestemmelserne i 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 evt. 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, fællesudgifter m.v. vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Omkostninger

Omkostninger vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen. Omkostninger består af grundskyld og forbrugsudgifter, renholdelse og udenomsarealer, vedligeholdelse, samt administrations- og foreningsomkostninger.

Finansielle poster

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

Finansielle indtægter består af renter af bankindeståender og eventuelle andre indeståender.

Finansielle omkostninger består af renteomkostninger og bidrag vedrørende prioritetsgæld, samt rente på kreditter.

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 og med fradrag af årets betalte prioritetsafdrag. Opgørelsen illustrerer om den opkrævede boligafgift er tilstrækkelig til at dække foreningens betalte prioritetsafdrag.

Anvendt regnskabspraksis

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Foreningens ejendom (grund og bygning) værdiansættes til kostpris på anskaffelsestidspunktet med tillæg af senere forbedringer og med fradrag af eventuelle nedskrivninger.

Hvis der er indikationer på, at ejendommen er faldet i værdi, udarbejdes en nedskrivningstest. Ejendommen nedskrives til genindvindingsværdi, som er den højeste værdi af en forventet 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 foreningens ejendom.

Egenkapital

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

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

"Andre reserver" omfatter reservede 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 egenkapitalpost "overført resultat" og indgår således ikke i resultatdisponeringen.

Prioritetsgæld

Prioritetsgæld måles til den nominelle restgæld på balancedagen.

Øvrige gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser værdiansættes til nominal værdi.

Eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelser

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

Nøgleoplysninger

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

Andelsværdi

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 15.

Vedtægterne bestemmer desuden i §30, at selvom der lovligt kan vedtages en højere andelsværdi, er det den på generalforsamlingen vedtagne andelsværdi, der er gældende.

"Andre reserver" i årsregnskabet's balance omfatter reserve til vedligeholdelse af foreningens ejendom, reserve til imødegåelse af værdiforringelse af ejendommen mv. i overensstemmelse med generalforsamlingsbeslutning. I henhold til vedtægternes §30 indgår disse reserver ikke i beregningen af andelsværdien.

Resultatopgørelse for 2025

		Realiseret 2025	Budget 2025 (ej revideret)	Realiseret 2024
	Note	kr.	kr.	kr.
Indtægter				
Boligafgift/fællesudgifter	1	852.662	868.500	811.575
Øvrige indtægter	2	2.666	0	0
Indtægter i alt		855.328	868.500	811.575
Omkostninger				
Grundskyld og forbrugsudgifter	3	177.060	177.500	174.372
Renholdelse og udenomsarealer	4	0	22.000	113
Vedligeholdelse, løbende	5	175.293	228.000	999.405
Administrations- og foreningsomkostninger	6	64.818	74.000	76.171
Omkostninger i alt		417.170	501.500	1.250.060
Resultat før finansielle poster		438.158	367.000	-438.485
Finansielle indtægter	7	176	0	531
Finansielle omkostninger	8	175.250	186.000	174.751
Finansielle poster netto		175.074	186.000	174.220
Årets resultat		263.084	181.000	-612.705
Forslag til resultatdisponering:				
Overført til reserve, henlæggelse		80.000	80.000	75.000
Anvendt fra reserve, henlæggelse		160.000	160.000	884.500
Overført restandel af årets resultat til egenkapital		343.084	261.000	196.795
Disponeret i alt		263.084	181.000	-612.705
Likviditetsresultat:				
Årets resultat		263.084	181.000	-612.705
Betalte prioritetsafdrag		-260.871	-261.000	-256.994
Likviditetsresultat i alt		2.213	-80.000	-869.699

Balance pr. 31. december 2025

		2025	2024
	Note	kr.	kr.
Aktiver			
Ejendommens værdi	9	<u>10.127.021</u>	<u>10.127.021</u>
Materielle anlægsaktiver		<u>10.127.021</u>	<u>10.127.021</u>
Anlægsaktiver		<u>10.127.021</u>	<u>10.127.021</u>
Aktiver		<u>10.127.021</u>	<u>10.127.021</u>

Balance pr. 31. december 2025

		2025	2024
	Note	kr.	kr.
Passiver			
Andelsindskud		2.051.924	2.051.924
Overført resultat m.v.		13.558	-329.526
		<u>2.065.482</u>	<u>1.722.398</u>
Andre reserver			
Henlæggelse		357.632	437.632
Andre reserver		<u>357.632</u>	<u>437.632</u>
Egenkapital og reserver			
		<u>2.423.114</u>	<u>2.160.030</u>
Prioritetsgæld	10	7.053.666	7.318.472
Langfristede gældsforpligtelser		<u>7.053.666</u>	<u>7.318.472</u>
Prioritetsgæld	10	264.806	260.871
Gæld til pengeinstitutter	11	374.560	356.941
Øvrig gæld	12	10.875	30.707
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>650.241</u>	<u>648.519</u>
Gældsforpligtelser		<u>7.703.907</u>	<u>7.966.991</u>
Passiver		<u>10.127.021</u>	<u>10.127.021</u>
Eventualforpligtelser, sikkerhedsstillelser mv.	13		
Nøgleoplysninger	14		
Beregning af andelsværdi	15		

Egenkapitalopgørelse pr. 31. december 2025

	2025 kr.	2024 kr.
Andelsindskud	2.051.924	2.051.924
Reserve for opskrivning af ejendom		
Opskrivning/nedskrivning af ejendom pr. 1. januar	0	15.372.979
Årets regulering	0	-15.372.979
	0	0
Overført resultat mv.		
Overført resultat m.v. pr. 1. januar	-329.526	-1.733.117
Afdrag lån	260.871	256.994
Overført sikringsfond	0	1.206.796
Rest af årets resultat	82.213	-60.199
	13.558	-329.526
Egenkapital før andre reserver	2.065.482	1.722.398
Henlæggelse		
Reserve primo	437.632	1.247.132
Årets bevægelse	-80.000	-809.500
	357.632	437.632
Sikringsfond, henlæg til kursregulering		
Reserve primo	0	1.206.796
Årets bevægelse	0	-1.206.796
	0	0
Andre reserver	357.632	437.632
Egenkapital i alt	2.423.114	2.160.030

Noter til resultatopgørelse for 2025

	Realiseret 2025	Budget 2025 (ej revideret)	Realiseret 2024
	kr.	kr.	kr.
Note 1. Indtægter, andelshavere			
Boligafgift	852.662	868.500	811.575
	852.662	868.500	811.575
Note 2. Øvrige indtægter			
Vinduer	2.666	0	0
	2.666	0	0
Note 3. Grundskyld og forbrugsudgifter			
Grundskyld	119.526	119.000	119.961
Renovation	35.345	36.500	33.113
Forsikringer	19.249	19.000	18.358
Fællesbelysning	2.940	3.000	2.940
	177.060	177.500	174.372
Note 4. Renholdelse og udenomsarealer			
Gartner	0	22.000	0
Snerydning og saltning	0	0	113
	0	22.000	113
Note 5. Vedligeholdelse, løbende			
Budgetteret vedligeholdelse, ej fordelt	0	68.000	0
Nyanskaffelser	143.019	160.000	901.704
Vvs	5.705	0	58.119
Maler	0	0	1.318
Fællesarealer	26.013	0	21.463
Låse og nøgler	556	0	0
Diverse vedligeholdelse (Udvalg)	0	0	16.800
	175.293	228.000	999.405

Noter til resultatopgørelse for 2025

	Realiseret 2025	Budget 2025 (ej revideret)	Realiseret 2024
	kr.	kr.	kr.
Note 6. Administrations- og foreningsomkostninger			
Revision	10.375	12.000	10.250
Administrationshonorar	31.920	32.000	30.685
Betalingservicegebyr (MPS)	4.213	4.000	3.479
Kontorhold, gebyrer	7.393	8.000	22.715
<i>Administrationsomkostninger</i>	<u>53.901</u>	<u>56.000</u>	<u>67.128</u>
Vurderingshonorar	0	6.000	0
Kontingenter	3.528	3.500	3.388
Generalforsamling, møder, arrangementer	3.428	0	1.905
Blomster, gaver	461	500	100
Fælleshus	3.500	8.000	3.650
<i>Foreningsomkostninger</i>	<u>10.917</u>	<u>18.000</u>	<u>9.042</u>
	<u>64.818</u>	<u>74.000</u>	<u>76.171</u>
Note 7. Finansielle indtægter			
Renteindtægter	176	0	531
	<u>176</u>	<u>0</u>	<u>531</u>
Note 8. Finansielle omkostninger			
Prioritetsrenter	112.227	112.500	116.104
Prioritetsbidrag	48.632	48.500	50.312
Renter kassekredit	14.390	25.000	8.335
	<u>175.250</u>	<u>186.000</u>	<u>174.751</u>

Noter til balance pr. 31. december 2025

	2025 kr.	2024 kr.
Note 9. Ejendommens værdi		
Kostpris pr. 31. december	<u>10.127.021</u>	<u>10.127.021</u>
Opskrivning/nedskrivning pr. 1. januar	0	15.372.979
Årets regulering	0	-15.372.979
Opskrivninger pr. 31. december	<u>0</u>	<u>0</u>
Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december	<u>10.127.021</u>	<u>10.127.021</u>
Seneste offentlige vurdering	<u>13.600.000</u>	<u>13.600.000</u>

Noter til balance pr. 31. december 2025

Note 10. Prioritetsgæld

	Renter og Bidrag	Afdrag i året	Kursværdi	2025	2024
DLR Kredit, opr. 9.000.000	160.859	260.871	6.153.371	7.318.472	7.579.343
Pantebrevsrestgæld				<u>7.318.472</u>	<u>7.579.343</u>
Kursregulering af prioritetsgæld				-1.165.101	-936.807
Prioritetsgæld i alt	160.859	260.871	6.153.371	6.153.371	6.642.536

	2025 kr.	2024 kr.
Specifikation af prioritetsgæld i balancen:		
Kort del af gæld (under 1 år)	264.806	260.871
Lang del af gæld (mere end 1 år)	<u>7.053.666</u>	<u>7.318.472</u>
	7.318.472	7.579.343
Restgæld efter 5 år, afrundet	5.953.889	6.235.038

Informationer om indregnede lån:

DLR Kredit, opr. 9.000.000

Obligationslån, rente 1,5% og restløbetid 23,50 år.

Note 11. Gæld til pengeinstitutter

Spar Nord Bank 9040-1290259696

Maksimum kr. 750.000, variabelrente pt. 4,50% og udløb om 3,25 år.

Note 12. Øvrig gæld

Skyldige omkostninger	<u>10.875</u>	<u>30.707</u>
	10.875	30.707

Note 13. Eventualforpligtelser, sikkerhedsstillelser mv.

Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter hovedstol på kr. 9.000.000, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis bogførte værdi udgør kr. 10.127.021.

Til sikkerhed for bankmellemværende er der tinglyst ejerpantbrev nominelt kr. 750.000 med pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør kr. 10.127.021. Kassekreditten udgør maks. kr. 750.000.

Noter til balance pr. 31. december 2025

Ydelsesstøtte

Foreningen har modtaget støtte fra staten og kommunen til etablering af andelsboligforeningen. Af denne støtte kan kr. 2.351.711, jf. §160 i love om almene boliger, kræves tilbagebetalt ved salg af andelsboligforeningens ejendom eller ved sammenlægning med en anden andelsboligforening.

Den modtagne støtte fra staten og kommunen er ligeledes oplyst i Nøgleoplysninger, Felt nr. G1

Hæftelsesforhold

Foreningens medlemmer hæfter for foreningens forpligtelser med deres indskud. Hæftelsesforhold er ligeledes oplyst i note Nøgleoplysninger, Flt. nr. E1 og E2.

Afgivne garantier

Der er ikke stillet garanti for andelshaverne.

Bestyrelsesansvarsforsikring

Foreningen har tegnet en bestyrelsesansvarsforsikring med en forsikringssum på kr. 2.323.730.

Noter til balance pr. 31. december 2025

Note 14. Nøgletal

Nøgletallene viser centrale dele af foreningens økonomi og er primært udregnet på baggrund af arealer. I A/B Ægirsparken afd. 1 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:

		Antal	BBR Areal (kvm)
B1	Andelsboliger	14	1.190
B6	I alt	14	1.190

	Sæt kryds	Boligernes areal (BBR)	Boligernes areal (anden kilde)	Oprindeligt indskud	Andet
C1	Hvilket fordelingsstal benyttes ved opgørelse af andelsværdien?			x	
C2	Hvilket fordelingsstal benyttes ved opgørelse af boligafgiften?			x	
C3	Hvis andet, beskrives fordelingsnøglen her:				

		År
D1	Foreningens stiftelsesår	1992
D2	Ejendommens opførelsesår	1992

	Sæt kryds	Ja	Nej
E1	Hæfter den enkelte andelshaver for mere, end der er betalt for andelen?		x
E2	Foreningens medlemmer hæfter for foreningens forpligtelser med deres indskud.		

	Sæt kryds	Anskaffelsesprisen	Valuarvurdering	Offentlig vurdering	Indekseret offentlig vurdering
F1	Anvendt værdiansættelsesprincip til beregning af andelsværdien		x		
F1b	Tidspunkt for værdiansættelse	10. august 2023			

	Sæt kryds	Ja	Nej
F1a	Er vurderingen fastholdt fra før 1. juli 2020?		x

Noter til balance pr. 31. december 2025

	Forklaring på udregning	Anvendt værdi pr. 31.12.25 kr.	Ejendomsværdi (F2) divideret med kvm ultimo året i alt (B6) kr. pr. kvm.
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip.	25.500.000	21.429
F2b	Heraf forbedringer, jf. andelsboliglovens § 5, stk. 4	0	0
F2c	<i>Hvis det ikke er muligt at oplyse værdien af eventuelle forbedringer, anføres årsagen her:</i>		
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	1.522.733	1.280

	Forklaring på udregning	Andre reserver (F3) divideret med ejen- domsværdi (F2) ganget med 100 %
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	6

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

	Forklaring på udregning	Ultimomånedens indtægt (uden fradrag for tomgang, tab m.v.) ganget med 12 og divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)			kr. pr. kvm.
H1	Boligafgift	71.055	x 12 /	1.190	717
H2	Erhvervslejeindtægter	0	x 12 /	1.190	0
H3	Boliglejeindtægter	0	x 12 /	1.190	0

	Forklaring på udregning	Årets resultat divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)		
		2023 kr. pr. kvm.	2024 kr. pr. kvm.	2025 kr. pr. kvm.
J	Årets resultat pr. andels-kvm. de sidste tre år	58	-515	221

Noter til balance pr. 31. december 2025

		kr. pr. kvm.	Forklaring på udregning
K1	Andelsværdi	14.654	Andelsværdi på balancedagen divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)
K2	Gæld - omsætningsaktiver	6.474	(gældsforpligtelser jf. balancen minus omsætningsaktiver jf. balancen) divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)
K3	Teknisk andelsværdi	21.128	K1 + K2

	Forklaring på udregning	Vedligehold (hvv. løbende og genopretning renovering) jf. resultatopgørelsen divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)		
		2023 kr. pr. kvm.	2024 kr. pr. kvm.	2025 kr. pr. kvm.
M1	Vedligeholdelse, løbende	225	840	147
M2	Vedligeholdelse, genopretn. og renovering	0	0	0
M3	Vedligeholdelse i alt	225	840	147

	Forklaring på udregning	Årets afdrag divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)		
		2023 kr. pr. kvm.	2024 kr. pr. kvm.	2025 kr. pr. kvm.
R	Årets afdrag pr. andels-kvm. de sidste 3 år	213	216	219

Noter til balancen for 2025

Note 15. Beregning af andelsværdi

Værdiansættelse i henhold til andelsboligforeningslovens § 5, stk. 2 litra b (handelsværdi), samt foreningens vedtægter.

Foreningens valuarvurdering er indhentet den 10. august 2023 af valuar valuar Erik Jacobsen, Valuar, ejendomsmægler MDE. Ejendommens kontante handelsværdi som udlejningsejendom udgør ifølge valuarrapporten 25.500.000 kr. baseret på en diskonteringsfaktor på 6,4 pct. inkl. inflation. Gyldig indtil 10. februar 2027.

		Kr.
Foreningens egenkapital før generalforsamlingsbestemte reserver		2.065.482
<i>Korrekationer i henhold til andelsboligforeningsloven:</i>		
Ejendom til valuarvurdering, fastholdt	25.500.000	
- ejendommens regnskabsmæssig værdi iflg. balancen	<u>10.127.021</u>	15.372.979
Prioritetsgæld, regnskabsmæssig værdi	7.318.472	
Prioritetsgæld, kursværdi	<u>-6.153.371</u>	1.165.101
Generalforsamlingsbestemt værdiregulering:		
Reserveret til kursudsving på prioritetsgæld	<u>-1.165.101</u>	<u>-1.165.101</u>
Reguleret egenkapital		<u>17.438.461</u>
Reguleret egenkapital	<u>17.438.461</u>	
Værdi pr. indskudt andelskrone	<u>2.051.924</u>	<u>8,4986</u>

Værdiansættelse i henhold til andelsboligforeningslovens § 5, stk. 2 litra d (indekseret offentlig ejendomsvurdering), samt foreningens vedtægter.

		Kr.
Foreningens egenkapital før generalforsamlingsbestemte reserver jf. egenkapitalopgørelsen		2.065.482
Reguleret (indekseret) offentlig vurdering	16.979.226	
- ejendommens regnskabsmæssig værdi iflg. balancen	<u>10.127.021</u>	6.852.205
Prioritetsgæld, regnskabsmæssig værdi	7.318.472	
Prioritetsgæld, kursværdi	<u>-6.153.371</u>	1.165.101
Reguleret egenkapital		<u>10.082.788</u>
Reguleret egenkapital	<u>10.082.788</u>	
Værdi pr. indskudt andelskrone	<u>2.051.924</u>	<u>4,9138</u>

Bestyrelsen indstiller, at andelskronen udgør 8,4986 indtil 10. februar 2027 og efterfølgende 4,9138.

Noter til balancen for 2025

Fordelingen af andelsværdien på typer af andele:

Antal andele	Opr. indskud	Handels- værdi	(indekseret) Offentlig vurdering
4	129.323	1.099.063	635.470
6	146.566	1.245.604	720.199
4	163.809	1.392.146	804.928
14	2.051.924	17.438.461	10.082.788

Bilag til note 15

Adresse	Areal	Oprindeligt indskud	Ny andelsværdi ved andelskrone indfil 10. februar 2027	Ny andelsværdi ved andelskrone efter 10. februar 2027
Ægirsvej 15	75 m ²	129.323	1.099.063	635.470
Ægirsvej 17	75 m ²	129.323	1.099.063	635.470
Ægirsvej 19	75 m ²	129.323	1.099.063	635.470
Ægirsvej 21	75 m ²	129.323	1.099.063	635.470
Ægirsvej 23	95 m ²	163.809	1.392.146	804.928
Ægirsvej 25	85 m ²	146.566	1.245.604	720.199
Ægirsvej 27	95 m ²	163.809	1.392.146	804.928
Ægirsvej 29	85 m ²	146.566	1.245.604	720.199
Ægirsvej 31	85 m ²	146.566	1.245.604	720.199
Ægirsvej 33	95 m ²	163.809	1.392.146	804.928
Ægirsvej 35	85 m ²	146.566	1.245.604	720.199
Ægirsvej 37	95 m ²	163.809	1.392.146	804.928
Ægirsvej 39	85 m ²	146.566	1.245.604	720.199
Ægirsvej 41	85 m ²	146.566	1.245.604	720.199
	1.190 m²	2.051.924	17.438.461	10.082.788

List of Signatures

Årsrapport 2025.pdf

Name	Role	Method	Signed at
Thomas Suersak Helgason	Administrator	MitID	2026-02-13 10:26
Ibi Trier Skakke	Bestyrelsesformand På vegne af A/B Ægirsparken I (22-299)	MitID	2026-02-13 14:30
Ole Rasmussen		MitID	2026-02-15 10:56
Bruno Cupello Tinhøj	Bestyrelsesmedlem På vegne af A/B Ægirsparken I (22-299)	MitID	2026-02-15 13:20
Sten Vedsted Kristensen	Bestyrelsesmedlem På vegne af A/B Ægirsparken I (22-299)	MitID	2026-02-16 08:17
	Registreret revisor		



This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS)). If signer has Name and Address protection enabled, MitID Unique User ID will be displayed instead of their name.

Document ID: 2a864e31-2b91-4f24-aef6-705b96e3e1e8