

Andelsboligforeningen Asgård
Asgårdvej 1-41
7800 Skive

CVR-nummer 32 96 62 09

Årsrapport 2025
1. januar 2025 - 31. december 2025

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på andelsboligforeningens ordinære generalforsamling
den 15. marts 2026



Dirigent

Indholdsfortegnelse

Foreningsoplysninger	3
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	5
Årsregnskab	
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Egenkapitalopgørelse	11
Noter	12
Anvendt regnskabspraksis	23

Foreningsoplysninger

Forening

Andelsboligforeningen Asgård
Asgårdvej 1-41
7800 Skive

CVR-nummer: 32 96 62 09
Regnskabsperiode: 1. januar 2025 - 31. december 2025
Stiftelsesdato: 16. november 1987
Matrikelnummer: 14dz, Glattrup, Skive jorder

Formål

At eje og administrere ejendommen i Andelsboligforeningen.

Bestyrelse

Ove Dahl Jørgensen, formand
Maxi Nowak
Annelise Møller
Anette Bech
Hans Kristensen

Pengeinstitut

Spar Nord Bank A/S
Kirketorvet 1
7900 Nykøbing

Revision

Dansk Revision Skive
Registreret Revisionsaktieselskab
Reservevej 79
7800 Skive

Kontaktpersoner

Palle Christensen
Jacob Madsen

Ledelsespåtegning

Undertegnede har aflagt årsrapport for 1. januar 2025 - 31. december 2025 for Andelsboligforeningen Asgård.

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 2025 - 31. december 2025.

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, der væsentligt vil kunne påvirke vurderingen af foreningens finansielle stilling.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Skive, den 18. februar 2026

Bestyrelsen:


Ove Dahl Jørgensen

Formand


Maxi Nowak


Annelise Møller

Anette Bech



Hans Kristensen



Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til medlemmerne i Andelsboligforeningen Asgård.

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Asgård for regnskabsåret 1. januar 2025 - 31. december 2025, der omfatter resultatopgørelse, balance, 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 2025 - 31. december 2025 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligloven og foreningens vedtægter.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af 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.

Fremhævelse af forhold vedrørende revisionen

Andelsboligforeningen har i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens vejledning om årsregnskaber for andelsboligforeninger, der aflægges regnskab efter årsregnskabsloven, medtaget budgettal som sammenligningstal i resultatopgørelsen og noter. Disse budgettal har, som det også fremgår af resultatopgørelse og noter, ikke været underlagt revision.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

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

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

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

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

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om 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 andelsboligforeningens bestyrelse, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som andelsboligforeningens bestyrelse har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om andelsboligforeningens bestyrelses udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om andelsboligforeningens evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at virksomheden 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Vi kommunikerer med andelsboligforeningens bestyrelse 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.

Skive den 18. februar 2026

Dansk Revision Skive

Registreret Revisionsaktieselskab, CVR-nr. 25 17 27 95



Palle Christensen
Registreret revisor
mne34522

Note	Resultatopgørelse	Realiseret	Realiseret
		2025	2024
		DKK	DKK

Perioden 1. januar 2025 til 31. december 2025

1	Indtægter, andelshavere	1.146.261	1.123.980
	Indtægter	1.146.261	1.123.980
2	Ejendomsskat og forsikringer	105.301	102.513
3	Forbrugsafgifter	36.684	23.121
4	Renholdelse	57.852	50.931
5	Vedligeholdelse, løbende	359.890	287.116
6	Administrationsomkostninger	44.226	43.130
7	Øvrige foreningsomkostninger	15.796	12.174
	Afskrivninger	15.049	15.049
	Omkostninger i alt	634.797	534.034
	Resultat før finansielle poster	511.464	589.946
8	Finansielle omkostninger	560.030	569.129
	Finansielle poster, netto	-560.030	-569.129
	Årets resultat	-48.566	20.817

Note	Balance	2025 DKK	2024 DKK
Aktiver pr. 31. december 2025			
9	14dz, Glattrup, Skive jorder	24.429.571	24.429.571
10	Inventar, driftsmidler m.v.	186.317	110.363
	Materielle anlægsaktiver	24.615.888	24.539.934
	Anlægsaktiver	24.615.888	24.539.934
	Restance, andelshavere	0	8.074
	Varmeregnskab	2.826	16.491
	Tilgodehavender	2.826	24.565
	Omsætningsaktiver	2.826	24.565
	Aktiver	24.618.714	24.564.499

Note	Balance	2025 DKK	2024 DKK
Passiver pr. 31. december 2025			
	Andelsindskud	3.491.170	3.491.170
	Overført resultat m.v.	11.018.594	11.067.160
	Egenkapital	14.509.764	14.558.330
11	Prioritetsgæld	7.161.000	7.161.000
	Langfristede gældsforpligtelser	7.161.000	7.161.000
	Kassekredit	2.933.950	2.831.169
12	Øvrig gæld	14.000	14.000
	Kortfristede gældsforpligtelser	2.947.950	2.845.169
	Gældsforpligtelser	10.108.950	10.006.169
	Passiver i alt	24.618.714	24.564.499
13	Eventualforpligtelser, sikkerhedsstillelser mv.		
14	Beregning af andelsværdi		
15	Nøgleoplysninger		

	2025	2024
Egenkapitalopgørelse	DKK	DKK
<hr/>		
Andelsindskud		
Saldo pr. 1. januar	3.491.170	3.491.170
Tilgang	1.934.520	690.000
Afgang	-1.934.520	-690.000
	<u>3.491.170</u>	<u>3.491.170</u>
Overført resultat m.v.		
Saldo pr. 1. januar	11.067.160	11.046.343
Rest af årets resultat	-48.566	20.817
	<u>11.018.594</u>	<u>11.067.160</u>
Egenkapital i alt	<u>14.509.764</u>	<u>14.558.330</u>

Note	Noter til resultatopgørelse	Realiseret	Realiseret	Budget
		2025	2024	2025
		DKK	DKK	DKK
1	Indtægter, andelshavere			
	Boligafgift mv.	591.716	594.580	0
	Fælles indtægter	554.545	529.400	0
	I alt	1.146.261	1.123.980	0
2	Ejendomsskat og forsikringer			
	Ejendomsskatter	51.541	51.253	0
	Forsikringer	53.760	51.260	0
	I alt	105.301	102.513	0
3	Forbrugsafgifter			
	Varmeudgift Fælleshus	25.183	22.151	0
	Vandforbrug	3.204	6.998	0
	Elforbrug og salg el solceller	8.297	-6.028	0
	I alt	36.684	23.121	0
4	Renholdelse			
	Renovation	44.613	44.831	0
	Drift mv. vedrørende fælleshus	13.239	6.100	0
	I alt	57.852	50.931	0
5	Vedligeholdelse, løbende			
	Vedligeholdelse fælleshus	83.180	17.186	0
	Vedligeholdelse lejligheder	16.152	26.185	0
	Vedligeholdelse fælles arealer	68.013	62.769	0
	Vedligeholdelse bygninger	186.076	151.443	0
	Omkostninger arbejdsdage	6.468	9.183	0
	Småanskaffelser	0	20.350	0
	I alt	359.890	287.116	0
6	Administrationsomkostninger			
	Administration, telefon mv.	9.766	9.095	0
	Revision og regnskabsmæssig assistance	18.036	18.563	0
	Gebyrer m.v.	9.559	8.918	0
	Kontorartikler	1.247	1.537	0
	Øvrige omkostninger	5.618	5.017	0
	I alt	44.226	43.130	0

Note	Noter til resultatopgørelse	Realiseret	Realiseret	Budget
		2025	2024	2025
		DKK	DKK	DKK
7	Øvrige foreningsomkostninger			
	ABF kontingent	5.040	4.840	0
	Generalforsamling og bestyrelsesmøder	3.470	3.934	0
	Arrangementer	5.854	1.150	0
	Gaver og blomster	1.432	2.250	0
	I alt	15.796	12.174	0
8	Finansielle omkostninger			
	Renteudgifter, bank	141.112	150.211	0
	Prioritetsrenter og bidrag	418.918	418.918	0
	I alt	560.030	569.129	0

Note	Noter til balance	2025 DKK	2024 DKK			
9	14dz, Glattrup, Skive jorder					
	Kostpris pr. 1. januar	24.429.571	24.429.571			
	Kostpris pr. 31. december	24.429.571	24.429.571			
	Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december	24.429.571	24.429.571			
	Seneste offentlig ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2025	21.000.000	21.000.000			
10	Inventar, driftsmidler m.v.					
	Kostpris pr. 1. januar	300.987	300.987			
	Tilgang	91.003	0			
	Kostpris pr. 31. december	391.990	300.987			
	Afskrivninger pr. 1. januar	190.624	175.575			
	Årets afskrivning	15.049	15.049			
	Afskrivninger pr. 31. december	205.673	190.624			
	Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december	186.317	110.363			
11	Prioritetsgæld					
	Prioritetsgæld	Renter og bi- drag	Afdrag i året	Kursværdi / basisværdi	2025	2024
	DLR Kredit opr. 7.161.000	418.918	0	7.161.000	7.161.000	7.161.000
	Pantebrevsrestgæld				7.161.000	7.161.000
	Kursregulering af pri- oritetsgæld				0	0
	Prioritetsgæld i alt	418.918	0	7.161.000	7.161.000	7.161.000
	Specifikation af prioritetsgæld:					
	Kort del af gæld (under 1 år)				0	0
	Lang del af gæld (mere end 1 år)				7.161.000	7.161.000
					7.161.000	7.161.000
	Restgæld efter 5 år, afrundet				7.161.000	7.161.000
12	Øvrig gæld					
	Revision og regnskabsmæssig assistance				14.000	14.000
	I alt				14.000	14.000

Eventualposter og forpligtigelser mv.

Note 13 Eventualposter og forpligtigelser mv.

Sikkerhedsstillelser

Der er stillet pant for en gæld med en hovedstol på 7.161.000 kr. i ejendommen overfor realkreditinstitut. Restløbetiden er på 27 år.

Eventualforpligtelser

Foreningen har modtaget støtte fra staten [og/eller kommunen] til etablering af andelsboligforeningen. Af denne støtte kan kr. 6.626.024, jf. § 160 i lov om almene boliger, kræves tilbagebetalt ved salg af andelsboligforeningens ejendom eller ved sammenlægning med en anden andelsboligforening.

Hæftelsesforhold

Andelshaverne hæfter jf. vedtægternes §5 med deres indskud samt for de lån i kreditforeninger eller pengeinstitutter, der optages og hvor andelshaverne hæfter personligt og pro rata efter deres andel i formuen.

Der er ikke optaget lån med personlig hæftelse.

Hæftelsesforholdene er ligeledes oplyst i note 18 om nøgleoplysninger, felt nr. E1 og E2.

Afgivne garantier

Der er ikke stillet garanti for andelshaverne.

Beregning af andelsværdi**Note 14 Beregning af Andelsværdi**

Bestyrelsen foreslår følgende værdiansættelse i henhold til andelsboligforeningslovens § 5, stk. 2, litra a, (kostpris), samt vedtægternes § 12:

	2025 DKK	2025 DKK
Opgjort på baggrund af anskaffelsessum		
Egenkapital før korrektion		14.509.764
Tilbageført ejendomsopskrivning		0
Tilbageført hensat til værdiforringelse		0
Tilbageført kursregulering af prioritetsgæld		0
Reguleret egenkapital til kostpris		<u>14.509.764</u>
Foreningens egenkapital før generalforsamlingsbestemte reserver		14.509.764
Tilbageført amortiseret kurstab obligationslån	0	
Renteswaps, kostpris	0	
Renteswaps, basisværdi	0	0
Egenkapital	<u>0</u>	<u>14.509.764</u>
Egenkapital	<u>14.509.764</u>	
Værdi af indskudt andelskrone	<u>3.491.170</u>	<u>4,16</u>
Seneste vedtagne andelsværdi til sammenligning (vedtaget på sidste års generalforsamling)		<u>4,17</u>
	2025	2024
Egenkapital ifølge årsregnskab	14.509.764	14.558.330
Andelsindskud ifølge årsregnskab	<u>3.491.170</u>	<u>3.491.170</u>
Værdi af indskudt andelskrone	4,16	4,17

Beregning af andelsværdi

Fordelingen af andelsværdien på typer af andele:

Nr.	Adresse	Andel	Indskud pr. andels- type DKK	Indskud i alt DKK	Andelsværdi pr. andelstype DKK	Andelsværdi inkl. indskud DKK
1		1 1	208.308	208.308 (6,0%)	865.756	865.756
2		5 1	208.308	208.308 (6,0%)	865.756	865.756
3		3 1	120.178	120.178 (3,4%)	499.476	499.476
4		7 1	120.178	120.178 (3,4%)	499.476	499.476
5		9 1	120.178	120.178 (3,4%)	499.476	499.476
6		11 1	190.282	190.282 (5,5%)	790.837	790.837
7		13 1	190.282	190.282 (5,5%)	790.837	790.837
8		19 1	190.282	190.282 (5,5%)	790.837	790.837
9		21 1	190.282	190.282 (5,5%)	790.837	790.837
10		29 1	190.282	190.282 (5,5%)	790.837	790.837
11		35 1	190.282	190.282 (5,5%)	790.837	790.837
12		37 1	190.282	190.282 (5,5%)	790.837	790.837
13		41 1	190.282	190.282 (5,5%)	790.837	790.837
14		15 1	170.252	170.252 (4,9%)	707.590	707.590
15		17 1	170.252	170.252 (4,9%)	707.590	707.590
16		23 1	170.252	170.252 (4,9%)	707.590	707.590
17		27 1	170.252	170.252 (4,9%)	707.590	707.590
18		31 1	170.252	170.252 (4,9%)	707.590	707.590
19		33 1	170.252	170.252 (4,9%)	707.590	707.590
20		39 1	170.252	170.252 (4,9%)	707.590	707.590
				3.491.170		14.418.761

Nøgleoplysninger

Note 15 Nøgleoplysninger

Nøgletallene viser centrale dele af foreningens økonomi og er primært udregnet på baggrund af arealer. I Andelsboligforeningen Asgård 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, der er opgjort pr. andelsforeningens balancedag, følger her:

Oplysningerne i skemaet er udfyldt pr.

31-12-2025

1. Grundlæggende oplysninger om andelsboligforeningen

	31-12-2025		31-12-2024	31-12-2023
	Antal	BBR areal m2	BBR areal m2	BBR areal m2
B1 Andelsboliger	20	2.176	2.176	2.176
B2 Erhvervsandele	0	0	0	0
B3 Boliglejemål	0	0	0	0
B4 Erhvervslejemål	0	0	0	0
B5 Øvrige lejemål (kældre, garager mv.)	0	0	0	0
B6 I alt	20	2.176	2.176	2.176

Sæt kryds	Boligernes areal (BBR)	Boligernes areal (anden kilde)	Det oprindelige 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	Ikke relevant.			

	År
D1 Foreningens stiftelses år	1987
D2 Ejendommens opførelses år	1988

Sæt kryds

Ja

Nej

Nøgleoplysninger

E1	Hæfter andelshaverne for mere end deres indskud?		X
E2	Hvis ja, beskriv hvilken hæftelse der er i foreningen:		

Sæt kryds	Anskaffelses- prisen	Valuar-vurde- ring	Offentlig vur- dering
F1	Anvendt vurderingsprincip ved beregning af andelsværdien	X	

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

Forklaring på udregning	Anvendt værdi pr. 31.12.2025 DKK	Ejendomsværdi (F2) divide- ret med m ² ultimo året i alt (B6) DKK pr. m ²
F2	Ejendomsværdi ved det anvendte vurderingsprincip	24.429.571 11.227

Forklaring på udregning	Anvendt værdi pr. 31.12.2025 DKK	Andre reserver (F3) divideret med m ² ultimo året i alt (B6) DKK pr. m ²
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	0 0

Forklaring på udregning	Andre reserver (F3) divideret med ejendomsværdi (F2) ganget med 100%	
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	0,0%

	Ja	Nej

Nøgleoplysninger

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

2. Andelsboligforeningens drift, herunder udlejningsvirksomhed

Forklaring på udregning	Ultimo månedens indtægt (uden fradrag for tomgang, tab m.v.) ganget med 12 og divideret med andelsboligernes areal på balancedagen (B1)				Gns. DKK pr andels-m ² pr. år
H1 Boligafgift	95.923	x 12	/	2.176	529
H2 Erhvervslejeindtægter	0	x 12	/	2.176	0
H3 Boliglejeindtægter	0	x 12	/	2.176	0

Forklaring på udregning	Årets resultat divideret med andelsboligernes areal på balancedagen (B1)		
	2023 DKK pr. m2	2024 DKK pr. m2	2025 DKK pr. m2
J Årets overskud (før afdrag), gns. pr. andels-m ² de sidste tre år	-543	10	-22

	Gns. DKK pr andels-m ² pr. år	Forklaring på udregning
K1 Andelsværdi	6.668	Andelsværdi på balancedagen (note 17) divideret med andelsboligernes areal på balancedagen (B1)
K2 Gæld- og omsætningsaktiver	4.644	(Gældsforpligtelser jf. balancen minus omsætningsaktiver jf. balancen) divideret med andelsboligernes areal på balancedagen (B1)
K3 Teknisk andelsværdi	11.312	K1+K2

3. Byggeteknik og vedligeholdelse

Nøgleoplysninger

Forklaring på udregning		Vedligehold (hvv. løbende og genopretning og renovering) jf. resultatopgørelsen, divideret med det samlede areal ultimo året (B6)		
		2023 DKK pr. m2	2024 DKK pr. m2	2025 DKK pr. m2
M1	Vedligeholdelse, løbende	157	132	207
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	0	0	0
M3	Vedligeholdelse i alt	157	132	207

4. Finansielle forhold

Friværdi	Regnskabsmæssig værdi af ejendommen (jf. balancen) - gældsforpligtelser i alt (jf. balancen) divideret med den regnskabsmæssige værdi af ejendommen (jf. balancen) ganget med 100%
P Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	58,6%

4.1 Afdrag

Forklaring på udregning		Årets afdrag divideret med andelsboligernes areal på balancedagen (B1)		
		2023 DKK pr. m2	2024 DKK pr. m2	2025 DKK pr. m2
R	Årets afdrag pr. andels-m ² de sidste tre år	179	0	0

DKK pr. m² andel DKK pr. m² total

Nøgleoplysninger

Offentlig ejendomsvurdering	9.651	9.651
Valuarvurdering	0	0
Anskaffelsessum (kostpris)	11.227	11.227
Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver	4.644	4.644
Foreslået andelsværdi	6.668	6.668
Reserver uden for andelsværdi	0	0
Ultimo månedens indtægt (uden fradrag for tomgang, tab m.v.)		DKK/m²
Boligafgift i gennemsnit pr. andelsbolig-m ²		529
Boliglejeindtægt pr. udlejede bolig-m ²		0
Erhvervslejeindtægt pr. udlejede erhvervs-m ²		0
Omkostninger mv i pct. af (omkostninger + finansielle poster netto + afdrag):		I pct.
Vedligeholdelsesomkostninger		30
Øvrige omkostninger		23
Finansielle poster, netto		47
Afdrag		0
I alt		100
Boligafgift i pct. af samlede ejendomsindtægter		100

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Asgård 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.

Resultatopgørelsen

Opstillingsform

Resultatopgørelsen er opstillet, så denne bedst viser andelsboligforeningens aktivitet i det forløbne regnskabsår.

De i resultatopgørelsen anførte, ureviderede budgettal for regnskabsåret er medtaget for at vise afvigelser i forhold til realiserede tal, og dermed hvorvidt de opkrævede boligafgifter i henhold til budget har været tilstrækkelige til at dække omkostningerne forbundet med de realiserede aktiviteter.

Indtægter

Boligafgift fra andelshavere og lejeindtægt vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Omkostninger

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

Finansielle poster

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

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

Finansielle omkostninger består af renteomkostninger og bidrag vedrørende prioritetsgæld, låneomkostninger og kursstab ved optagelse/indfrielse/omlægning af lån (prioritetsgæld), indeksregulering af restgælden vedrørende indeksslån, renter af bankgæld og kreditter, negative renter af bankindestående.

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.

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.

Tilgodehavender

Tilgodehavender værdiansættes til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af tab.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger består af indestående i bank samt indestående på særskilt bundet konto hos Grundejernes Investeringsfond.

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 tillægsværdi ved nyudstedelse af andele og kursregulering af prioritetsgæld.

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

Prioritetsgæld er medtaget til den fulde gældsforpligtelse i balancen. Den del af gælden, der forfalder inden for 1 år og efter 5 år, er specificeret i noten.

Lån med fuld ydelsesstøtte efter lov om byfornyelse indregnes ikke i balancen, men oplyses i noten for prioritetsgæld.

Øvrige gældsforpligtelser

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

Anvendt regnskabspraksis

Øvrige noter

Eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelser

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

Nøgleoplysninger

Nøgleoplysningerne, der fremgår af note 16, følger kravene i bilag 1 i bekendtgørelsen om oplysningspligt ved salg af andelsboliger m.v.

Andelsværdi

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note. Vedtægterne bestemmer, 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.