

ANDELSBOLIGFORENINGEN SMEDEGÅRDEN VIG.

ÅRSRAPPORT 2025.
(20.regnskabsår)

SAMT

DRIFTSBUDGET FOR 2026

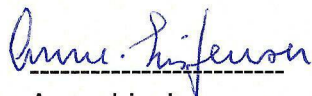
INDHOLDSFORTEGNELSE:

Indholdsfortegnelse og bestyrelsens underskrifter	1
Regnskabspåtegning	2
Resultatopgørelse 1. januar til 31. december 2025	3
Driftsbudget 2026	3
Balance pr. 31. december 2025	4
Noter 1 – 8	5-7

Nærværende årsregnskab for perioden 1. januar til 31. december 2025 for A/B SMEDEGÅRDEN VIG forelægges herved til godkendelse på generalforsamlingen.

Bestyrelsens underskrifter:

Vig, den 20.03.2026



Anne-Lis Jensen



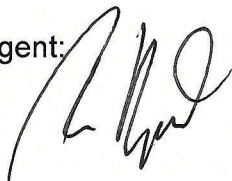
Inge Nielsen



Jonna Epløv Pedersen

Vedtaget på generalforsamlingen, den 10.4.2026

Dirigent:



REGNSKABSPÅTEGNING:

Jeg har udarbejdet årsrapporten 2025 for Andelsboligforeningen SMEDEGÅRDEN VIG.

Jeg har i overensstemmelse med almindeligt anerkendte regnskabsprincipper tilrettelagt og udført gennemgangen med henblik på at opnå en begrundet overbevisning om, at årsregnskabet er uden væsentlige fejl eller mangler.

Under gennemgangen har jeg ud fra en vurdering af væsentlighed og risiko efterprøvet grundlaget og dokumentationen for de i årsrapporten anførte beløb og øvrige oplysninger. Jeg har desuden foretaget en vurdering af, om årsrapportens informationer er fyldestgørende.

Gennemgangen har ikke givet anledning til forbehold.

Det er min opfattelse, at årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med lovgivningens krav til regnskabsaflæggelsen, og at det giver et retvisende billede af foreningens aktiver og passiver, økonomiske stilling samt resultat.

Nykøbing Sjælland, den 20. januar 2026



Robert Krogsgaard
revisor.

RESULTATOPGØRELSE 01.01.2025 - 31.12.2025.

Note nr.	Budget 2025 1/1 - 31/12	Faktisk 2025 1/1 - 31/12	Budget 2026 1/1 - 31/12
Indtægter:			
Boligyldelse:			
Nordea Kredit	327.024,00	327.024,00	324.000,00
Fællesudgifter	177.600,00	177.600,00	171.072,00
Vedligeholdelse	48.000,00	48.000,00	60.000,00
Boligyldelse i alt	552.624,00	552.624,00	555.072,00
Andre:			
Interesseliste	-	250,00	-
Administrationsgebyrer	-	11.000,00	-
Renteindtægt	-	-	-
Indtægter i alt	552.624,00	563.874,00	555.072,00
Udgifter:			
Telefon og internet	3.500,00	3.510,31	3.600,00
Porto og gebyrer	5.500,00	6.000,50	6.200,00
Kontorartikler	3.000,00	464,00	2.000,00
Hjemmeside	3.500,00	2.544,00	3.000,00
Kontingenter	2.000,00	2.016,00	2.100,00
Netbankforsikring	750,00	702,37	750,00
Administrator	16.000,00	16.000,00	16.500,00
Rådgivning	-	6.875,00	-
Regnskab	6.650,00	6.650,00	6.850,00
Kursus	-	-	-
Møder/ generalforsamling	5.000,00	5.978,20	6.000,00
Gaver	1.000,00	496,00	1.000,00
Ejendomsskat	14.286,81	14.286,81	16.000,00
Renovation	30.328,00	30.328,00	26.208,00
Rottebekæmpelse	137,04	137,04	408,83
El	6.000,00	5.073,14	6.000,00
Vand	1.500,00	1.603,90	1.700,00
Vinduespudser	1.200,00	1.200,00	1.200,00
Ejendomsforsikring	11.000,00	10.993,60	11.000,00
Haveanlæg	40.000,00	60.846,52	50.000,00
Hensættelse vedligehold	48.000,00	48.000,00	60.000,00
Prioritetsrenter	200.702,99	200.702,99	193.371,54
Afdrag, prioritetsgæld	124.874,75	124.874,75	130.618,59
Udgifter i alt	524.929,59	549.283,13	544.506,96
Regnskabsmæssigt resultat i alt	27.694,41	14.590,87	10.565,04

Som bestyrelsen foreslår fordelt således:

Overførsel til 2026	27.694,41	14.590,87	10.565,04
	27.694,41	14.590,87	10.565,04

BALANCE PR. 31.DECEMBER 2025

Aktiver:

Ejendommens værdi (note 1)		8.236.000,00
Nordea 9036571672		747.685,83
Nordea 9036505505		198.881,93
Aktiver i alt		<u>9.182.567,76</u>

Passiver:

Egenkapital:

Kapitalkonto (note 2)	1.648.000,00	
Overført resultat (note 3)	3.042.417,54	
Afdrag Nordea Kredit	294.543,81	
Egenkapital i alt	<u>4.984.961,35</u>	4.984.961,35

Henlæggelser:

Henlæggelse til vedligehold (note 4)	191.042,78	
Henlæggelser i alt	<u>191.042,78</u>	191.042,78

Gæld:

Nordea Kredit (note 6)	3.398.456,19	
Mellemværende salg af lejl 7	589.500,00	
Skyldige omkostninger	18.607,44	4.006.563,63
Passiver i alt		<u>9.182.567,76</u>

NOTER1. Ejendommen SMEDEGÅRDEN VIG.

Matr. nr. 12 at Vig By, Vig

Off. vurdering pr. 01.10.2025	8.100.000 x 1,24847	10.112.607,00
-------------------------------	---------------------	---------------

Anskaffelsespris pr. 01.02.1994:		8.236.000,00
----------------------------------	--	--------------

2. Andelshaverindskud/værdi

Indskud hidrørende fra 8 andele opgøres således:

4 andele a kr. 223.500	894.000,00
4 andele a kr. 188.500	754.000,00
8 andele på i alt	1.648.000,00

Andelens værdi opgjort på grundlag af ejendommens anskaffelsessum og kontantvurderingsprincippet opgøres således:

	<u>Anskaffelse</u>	<u>Offentlig vurdering</u>
Egenkapital	4.984.961,35	6.721.689,73
<u>Indskudskapital</u>	<u>1.648.000,00</u>	<u>1.648.000,00</u>
<u>Andelskrone</u>	<u>3,024855188</u>	<u>4,078695225</u>

	<u>Indskud</u>	<u>Anskaffelse</u>	<u>Offentlig vurdering</u>
Andelsbolig 78 kvm	223.500	676.055	911.588
Andelsbolig 66 kvm	188.500	570.185	768.834

Egenkapital ved anskaffelsespris.

Regnskabsmæssig egenkapital	4.984.961,35
Egenkapital pr. 31.12.2025	4.984.961,35

Egenkapital ved offentlig vurdering.

Regnskabsmæssig egenkapital	4.984.961,35
Anskaffelsessum for ejendom	-8.236.000,00
Kontantvurdering ejendom	10.112.607,00
Prioritetsgæld	3.398.456,19
Prioritetsgæld til kursværdi	-3.538.334,81
Egenkapital pr. 31.12.2025	6.721.689,73

NOTER3. Overført resultat

Saldo 01.01.2025	2.996.304,49
Årets resultat	14.590,87
Saldo 31.12.2025	<u>3.010.895,36</u>

4. Henlæggelse vedligehold.

Saldo 01.01.2025	189.249,30
Årets henlæggelse	48.000,00
Årets vedligeholdelse:	-46.206,52
Saldo 31.12.2025	<u>191.042,78</u>

Årets vedligeholdelse:

Rep elevator	16.872,50
Vvs-arbejde	17.811,74
Vinduer og døre	3.669,38
Udendørs lamper	7.839,15
Gebyr bank	13,75
	<u>46.206,52</u>

5. Haveanlæg

Havemand	56.562,52
Robotmanden	3.190,00
Pavillontag	648,00
Blomster	180,00
Arbejdsdag	88,00
Batterier	99,00
Lyskæde	79,00
	<u>60.846,52</u>

6. Prioritetsgæld

Nordea Kredit har ydet 20-årigt 4% kontantlån med hovedstol på 3.693.000 kr.

Saldo 01.01.2025	3.523.330,94
Afdrag 2025	-124.874,75
Restgæld pr. 31.12.2025	<u>3.398.456,19</u>
Kursværdi pr. 31.12.2025	<u>3.538.334,81</u>

7. Budget 2026Boligydelse:

	Kreditf.	Drift	Vedligehold
78 kvm	3.662,00	1.782,00	625,00
66 kvm	3.088,00	1.782,00	625,00

Den samlede boligydelse i 2026 udgør pr. måned således:

78 kvm	6.069,00
66 kvm	5.495,00

NOTER8. Nøgletal

Der er 8 andelsboliger med et samlet boligareal på 576 kvm jvf BBR
Der er ingen lejemaal alle boliger bebos af andelshavere.

Opførelsesår: 2005

Fordelingstal:

Opgørelse af andelsværdi: det oprindelige indskud
Opgørelse af boligafgift: afdrag og renter prioritetsgæld efter det oprindelige indskud.
øvrige omkostninger deles ligeligt.

Hæftelse:

Medlemmerne hæfter solidarisk for den pantegæld, der indestår i ejendommen samt for bankgæld sikret ved ejerpantebrev i ejendommen, såfremt panthaverne har taget forbehold herom I øvrigt hæfter de for foreningens forpligtelser alene med deres foreningsindskud, der indgår i foreningens formue, som ansvarlig kapital og ikke forrentes. Overfor Nordea Kredit hæfter andelshaverne kun med deres indskud.

	2023	2024	2025
Anskaffelsespris/ Off Vurdering	8.236.000	9.889.857	10.112.607
Pr kvm:	14.299	17.170	17.557
Generalforsamlingsbestemte reserver	188.785	189.249	191.043
Pr kvm:	326	329	332

Offentlig støtte:

Foreningen har ikke modtaget offentlig støtte, som skal tilbagebetales ved foreningens opløsning.

Ejendommen er ikke pålagt tilskudsbestemmelser eller hjemfaldspligt.

Boligafgift december 2025 pr kvm:	959	959	959
Årets resultat 2025 pr. kvm.	361	262	242
Andelsværdi pr. kvm:	7.679	11.019	11.670
Gæld-omsætningsaktiver pr. kvm	5.882	5.616	5.368
Teknisk andelsværdi pr. kvm	13.561	16.636	17.038
Vedligehold incl henlæggelse pr. kvm	53	83	83
Friværdi i % af regnskabsmæssig værdi af ejendom	55	57	51
Årets afdrag pr. kvm	298	207	217