

Andelsboligforeningen Jydestien

Jydestien 4-18, 8970 Havndal

Årsrapport

1. januar - 31. december 2025

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
Foreningsoplysninger	3
 Årsregnskab 1. januar - 31. december 2025	
Anvendt regnskabspraksis	4
Resultatopgørelse	6
Balance	7
Egenkapitalopgørelse	9
Noter	9

Ledelsespåtegning

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

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.

Vedligeholdelsesplan

Der er tidligere afholdt betydelige vedligeholdelsesudgifter til bl.a. energirigtige vinduer og døre. I 2016 er afholdt 35.000 kr. til vedligeholdelse hjørnegrund og i 2018 er der afholdt 132.500 kr. til udbedring af skader på fliser m.v. i nr. 14 og nr. 18.

Ejendommen er generelt i meget god stand, så der er ingen planlagte væsentlige vedligeholdelser de næste 5 år.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Havndal, den 19. marts 2026

Bestyrelsen

Annette Jensen
Formand

Inga Jensen

Anette Juul Sørensen

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på andelsboligforeningens ordinære generalforsamling den 26. april 2026.

Dirigent

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til medlemmerne i Andelsboligforeningen Jydestien

Vi har opstillet årsregnskabet for Andelsboligforeningen Jydestien for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025 på grundlag af foreningens bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligloven og foreningens vedtægter. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres etiske adfærd (IESBA Code), herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

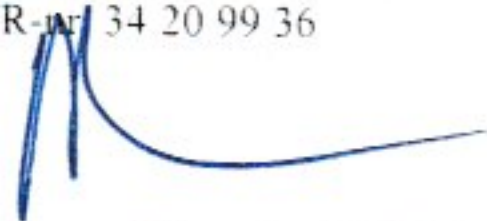
Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er Deres ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, De har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligloven og foreningens vedtægter.

Hadsund, den 19. marts 2026

Grant Thornton

Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 34 20 99 36



Anders Flensted Nielsen
statsautoriseret revisor
mne31397

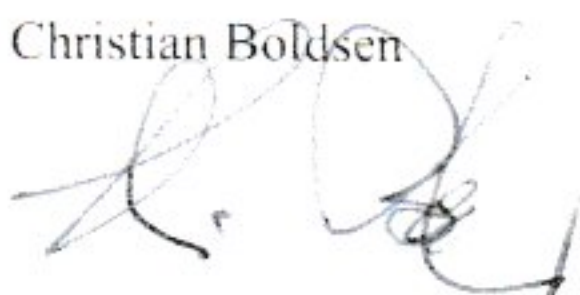
Genralforsamlingsvalgt revisors erklæring

Jeg har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Jydestien for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

Jeg har bl.a. kontrolleret indestående i pengeinstitut med kontoudtog og stikprøvevis kontrolleret bilag til bogføring. Kontrollen har ikke givet anledning til bemærkninger.

Havndal den 26.03.2026

Christian Boldsen



Foreningsoplysninger

Andelsboligforeningen

Andelsboligforeningen Jydestien
Jydestien 4-18
8970 Havndal

CVR-nr.: 29 91 19 83
Hjemsted: Randers Kommune
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

Andelskapital: 934.200
Andelshavere: 8

Bestyrelse

Annette Jensen, Formand
Inga Jensen
Anette Juul Sørensen

Administrator

Grant Thornton
Ringvejen 8
9560 Hadsund

Intern revisor

Christian Boldsen

Bankforbindelse

Sparekassen Kronjylland

Anvendt regnskabspraksis

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

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

Opstillingsform

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

Indtægter

Boligafgift fra andelshavere vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Omkostninger

Omkostninger vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Finansielle poster

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

Finansielle omkostninger består af rentekomkostninger og bidrag vedrørende prioritetsgæld.

Likviditetsresultat

Opgørelsen af likviditetsresultatet viser årets resultat korrigeret for ikke-likvide transaktioner (fx afskrivninger, indeksregulering af indeksslån, 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.

Anvendt regnskabspraksis

Der afskrives ikke på andelsboligforeningens ejendom.

Tilgodehavender

Tilgodehavender værdiansættes til nominel værdi.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger består af indestående i pengeinstitut.

Egenkapital

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

"Overført resultat mv. indeholder akkumuleret resultat, tillægsværdi ved nyudstedelse af andele samt resterende overførsel af årets resultat.

Prioritetsgæld

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

Øvrige gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser værdiansættes til nominel værdi.

Øvrige noter

Nøgleoplysninger

Nøgleoplysningerne, der fremgår af note 8, er opgjort i henhold til bekendtgørelsen om oplysningspligt ved salg af andelsboliger m.v.

Andelsværdi

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 9. Vedtægterne bestemmer i § 15, at selvom der lovligt kan vedtages en højere andelsværdi, er det den på generalforsamlingen vedtagne andelsværdi, der er gældende.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

Note	2025	Budget 2025	2024
Lejeindtægter	124.800	124.800	124.800
Indtægter i alt	124.800	124.800	124.800
1 Ejendomsskat og forsikringer	-22.929	-22.800	-21.703
2 Forbrugsafgifter	-25.826	-26.000	-24.307
Vedligeholdelse, løbende	0	0	-632
3 Administrationsomkostninger	-21.725	-21.000	-19.858
Omkostninger i alt	-70.480	-69.800	-66.500
Resultat før finansielle poster	54.320	55.000	58.300
4 Finansielle omkostninger	-8.647	-8.700	-8.946
Finansielle poster netto	-8.647	-8.700	-8.946
Årets resultat	45.673	46.300	49.354
Forslag til resultatdisponering:			
Overført restandel af årets resultat til egenkapital	45.673	46.300	49.354
Disponeret i alt	45.673	46.300	49.354
Årets resultat	45.673	46.300	49.354
Betalte prioritetsafdrag	17.963	-18.000	-17.781
Likviditetsresultat i alt	63.636	28.300	31.573

Balance 31. december

Aktiver			
<u>Note</u>		<u>2025</u>	<u>2024</u>
Anlægsaktiver			
5 Ejendom		4.894.016	4.894.016
Materielle anlægsaktiver i alt		4.894.016	4.894.016
Anlægsaktiver i alt		4.894.016	4.894.016
Omsætningsaktiver			
Periodeafgrænsningsposter		2.600	1.300
Likvide beholdninger		129.572	136.162
Omsætningsaktiver i alt		132.172	137.462
Aktiver i alt		5.026.188	5.031.478

Passiver

Note	2025	2024
Egenkapital		
Andelsindskud	934.200	934.200
Overført resultat m.v.	3.568.633	3.522.961
Egenkapital før andre reserver	4.502.833	4.457.161
Egenkapital i alt	4.502.833	4.457.161
Gældsforpligtelser		
6 Gæld til realkreditinstitutter	505.755	523.718
Langfristede gældsforpligtelser i alt	505.755	523.718
Anden gæld	15.000	47.999
Periodeafgrænsningsposter	2.600	2.600
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	17.600	50.599
Gældsforpligtelser i alt	523.355	574.317
Passiver i alt	5.026.188	5.031.478

7 Eventualforpligtelser, sikkerhedsstillelser m.v.

8 Nøgleoplysninger

9 Beregning af andelsværdi

Noter

	2025	Budget 2025	2024
1. Ejendomsskat og forsikringer			
Ejendomsskatter	9.674	9.800	9.674
Ejendomsforsikring	13.255	13.000	12.029
	22.929	22.800	21.703
2. Forbrugsafgifter			
Spildevandsstik	746	0	763
Renovation	25.080	26.000	23.544
	25.826	26.000	24.307
3. Administrationsomkostninger			
Administrationshonorar	18.000	17.500	17.250
Gebyrer netbank	1.000	1.000	1.000
Gaver	2.725	2.500	1.608
	21.725	21.000	19.858
4. Finansielle omkostninger			
Prioritetsrenter og bidrag	8.647	8.700	8.946
	8.647	8.700	8.946

Noter

5. Materielle anlægsaktiver

	<u>Ejendom</u>
Kostpris 1. januar	4.894.016
Kostpris 31. december 2025	4.894.016
Opskrivninger 31. december 2025	0
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2025	4.894.016
Ejendomsvurdering 1. oktober 2025	5.150.000

6. Gæld til realkreditinstitutter

	<u>Kurs- værdi</u>		
DLR, kontantlån, udløb 2050, 1%	405.804	505.755	523.718
Prioritetsgæld i alt	405.804	505.755	523.718

7. Eventualforpligtelser, sikkerhedsstillelser m.v.

Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 506 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi 31. december 2025 udgør 4.894 t.kr.

8. Nøgleoplysninger

Nøgletallene viser centrale dele af foreningens økonomi og er primært udregnet på baggrund af arealer. I Andelsboligforeningen Jydestien 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:

Noter

8. Nøgleoplysninger (fortsat)

Felt nr.	Boligtype	31/12 2023	31/12 2024	31/12 2025	
		BBR Areal m ²	BBR Areal m ²	Antal	BBR Areal m ²
B1	Andelsboliger	674	674	8	674
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	674	674	8	674

Felt nr.	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?	☐	☐	☒	☐

Felt nr.		År
D1	Foreningens stiftelsesår	1987
D2	Ejendommens opførelsesår	1987

Felt nr.	Sæt kryds	Ja	Nej
E1	Hæfter andelshaverne for mere end deres indskud?	☐	☒

Felt nr.	Sæt kryds	Anskaffel- sesprisen	Valuar- vurdering	Offentlig vurdering	Indekseret offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien	☐	☐	☒	☐
F1b	Tidspunkt for værdiansættelse				

Felt nr.	Sæt kryds	Ja	Nej
F1a	Er vurderingen fastholdt fra før 1. juli 2020?	☐	☒

Felt nr.	Forklaring på udregning:	Anvendt værdi 31/12 2025 kr.	Ejendomsværdi (F2) m ² ultimo året i alt (B6) kr. pr. m ²
F2	Ejendommens værdi baseret på det anvendte værdiansættelsesprincip	5.150.000	7.641
F2b	- Heraf forbedringer, jf. andelsboliglovens § 5, stk. 4	0	0

Noter

8. Nøgleoplysninger (fortsat)

Felt nr.	Forklaring på udregning:	Anvendt værdi 31/12 2025 kr.	Andre reserver (F3)	
			m ² ultimo året i alt (B6) kr. pr. m ²	
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	0	0	

Felt nr.	Forklaring på udregning:	(F3 * 100) / F2 %
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	0,0

Felt nr.	Sæt kryds	Andre reserver (F3)	
		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?	☐	☒

Forklaring på udregning:

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

Felt nr.				kr. pr. m ²
H1	Boligafgift	15.600	* 12 /	674
H2	Erhvervslejeindtægter	0	* 12 /	674
H3	Boliglejeindtægter	0	* 12 /	674

Forklaring på udregning:

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

Felt nr.		År 2023 kr. pr. m ²	År 2024 kr. pr. m ²	År 2025 kr. pr. m ²
J	Årets resultat (før afdrag), gns. kr. pr. andels m ² de sidste 3 år	35	73	68

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)

Felt nr.		kr. pr. m ²
K1	Andelsværdi	7.209
K2	+ (Gæld - omsætningsaktiver)	580
K3	Teknisk andelsværdi	7.789

Noter

8. Nøgleoplysninger (fortsat)

Forklaring på udregning:		Vedligeholdelse pr. år m ² ultimo året i alt (B6)		
Feltnr.		År 2023 kr. pr. m ²	År 2024 kr. pr. m ²	År 2025 kr. pr. m ²
M1	Vedligeholdelse, løbende	30	1	0
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	0	0	0
M3	Vedligeholdelse i alt	30	1	0

Forklaring på udregning:		Årets afdrag m ² pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)		
Feltnr.		År 2023 kr. pr. m ²	År 2024 kr. pr. m ²	År 2025 kr. pr. m ²
R	Årets afdrag pr. andels m ² de sidste 3 år	26	26	27

9. Beregning af andelsværdi

Bestyrelsen foreslår følgende værdiansættelse i henhold til andelsboliglovens § 5, stk. 2, litra c, (offentlig ejendomsvurdering) samt vedtægternes § 15:

Andelsboligforeningens egenkapital før generalforsamlingsbestemte reserver	4.502.833
Ejendommens offentlige ejendomsvurdering	5.150.000
Ejendommens kostpris	-4.894.016
	<u>4.758.817</u>
Korrektioner i henhold til andelsboligloven:	
Prioritetsgæld, regnskabsmæssig værdi	505.755
Prioritetsgæld, kursværdi	-405.804
	<u>4.858.768</u>
Ejendommen er indregnet til kostpris pr. 31. december 2025.	
Fordelingstal er indskudt andelskrone.	<u>934.200</u>
Værdi pr. fordelingstal	<u>5,2010</u>
Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning (vedtaget på generalforsamlingen den 12. april 2025)	<u>5,10</u>

Noter**9. Beregning af andelsværdi (fortsat)**

Fordelingen af andelsværdien på typer af andele:

Antal andele	Indskud pr. andels- type (kr.)	Indskud i alt (kr.)	Andelsværdi pr. andelstype (kr.)	Andelsværdi inkl. indskud (kr.)
8	116.775	934.200	607.346	4.858.768
8	116.775	934.200	607.346	4.858.768

Bestyrelsen gør opmærksom på, at den seneste offentlige vurdering forud for 1. juli 2020, som ikke er lagt til grund for fastsættelse af andelskroneberegningen, er omfattet af § 5, stk. 3 i lov om andelsboligforeninger (fastfrysning af offentlig vurdering). Jævnfør denne bestemmelse kan ejendommens værdi på baggrund af en gyldig vurdering foretaget inden den 1. juli 2020 fastholdes i en ubegrænset periode, med mindre foreningen den 1. juli 2020 eller senere vælger at anvende en ny vurdering som grundlag for fastsættelsen af andelsværdier.

ANDELSBOLIGFORENINGEN JYDESTIEN, HAVNDAL
KOMBINERET DRIFTS- OG LIKVIDITETSBUDGET

01.01.2026
31.12.2026

01.01.2027
31.12.2027

INDTÆGTER:

Indbetalt fra andelshavere	124.800	124.800
	124.800	124.800

DRIFTSUDGIFTER:

Ejendomsskat	10.000	10.000
Renovation m.v. samt stik spildevand	24.000	26.000
Forsikring	14.000	15.000
Gaver, møder mv	2.500	2.500
Gebyr bank	1.000	1.000
Administrationshonorar	17.500	17.500
	69.000	72.000

RESULTAT FØR FINANSIERING

55.800	52.800
---------------	---------------

FINANSIERING:

Renteudgift, kreditforening	-8.300	-8.000
Afdrag kreditforening	-18.200	-18.400
	-26.500	-26.400

**ÅRETS OVERSKUD, DER DÆKKER ÅRETS RESULTAT,
VEDLIGEHOLDELSE OG UFORUDSETE UDGIFTER**

29.300	26.400
---------------	---------------