

# A/B Åvænget

Ro's Torv 1 2, 4000 Roskilde  
CVR-nr. 16 78 98 79

## Årsrapport for 2025

---

Andelsboligforeningsoplysninger m.v.

3

---

Bestyrelsespåtegning

4

---

Administratorpåtegning

5

---

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

6 - 8

---

Resultatopgørelse

9 - 10

---

Balance

11 - 12

---

Egenkapitalopgørelse

13

---

Noter

14 - 27

---

---

**Andelsboligforeningen**

---

A/B Åvænget  
Ro's Torv 1 2  
4000 Roskilde  
Hjemsted: Roskilde  
CVR-nr.: 16 78 98 79  
Regnskabsår: 01.01 - 31.12

---

**Bestyrelse**

---

Anne Charlotte Mouritzen  
Lisbeth Christensen  
Karen Bloch-Frederiksen  
Bjarne Carow  
Frank Christoffersen

---

**Administrator**

---

Real Administration A/S

---

**Revision**

---

Beierholm  
Godkendt Revisionspartnerselskab

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.25 - 31.12.25 for A/B Åvænget.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligloven samt andelsboligforeningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.25 og resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.25 - 31.12.25.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Roskilde, den 23. februar 2026

**Bestyrelse**

Anne Charlotte Mouritzen  
Formand

Lisbeth Christensen

Karen Bloch-Frederiksen

Bjarne Carow

Frank Christoffersen

Som administrator i A/B Åvænget skal vi hermed erklære, at vi har forestået administrationen af foreningen for regnskabsåret 01.01.25 - 31.12.25. Ud fra vores administration og føring af bogholderi for foreningen er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiviteter i regnskabsåret samt af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.25.

Roskilde, den 23. februar 2026

**Administrator**

Real Administration A/S

**Til medlemmerne i A/B Åvænget****Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for A/B Åvænget for regnskabsåret 01.01.25 - 31.12.25, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven, andelsboligloven samt andelsboligforeningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.25 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.25 - 31.12.25 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligloven samt 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 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 har medtaget budgettal som sammenligningstal i resultatopgørelse og tilhørende noter. Disse budgettal har, som det også fremgår af resultatopgørelse og tilhørende noter, ikke været underlagt revision, hvorfor vi ikke udtrykker nogen sikkerhed herom.

**Ledelsens ansvar for årsregnskabet**

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligloven samt andelsboligforeningens 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.

## 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 ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens 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 væsentlig usikkerhed, vil vi oplyse om dette i vores revisionspåtegning.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

derer, 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.

- 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.

Roskilde, den 23. februar 2026

### **Beierholm**

Godkendt Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 32 89 54 68

Kenneth Brøndum

Statsaut. revisor  
MNE-nr. mne41286

Note	2025	Ikke revideret budget 2025	2024
	DKK	DKK	DKK
Boligafgifter, beboelse	1.478.049	1.478.049	1.478.049
Andre indtægter	900	0	1.200
<b>Indtægter i alt</b>	<b>1.478.949</b>	<b>1.478.049</b>	<b>1.479.249</b>
1 Reparation og vedligeholdelse	-219.375	-329.500	-50.176
2 Skatter, afgifter og forsikringer m.v.	-215.151	-216.445	-198.903
3 Renholdelse	-43.875	-63.000	-45.375
4 Administrationsomkostninger	-97.938	-104.661	-90.953
<b>Omkostninger i alt</b>	<b>-576.339</b>	<b>-713.606</b>	<b>-385.407</b>
<b>Resultat før af- og nedskrivninger</b>	<b>902.610</b>	<b>764.443</b>	<b>1.093.842</b>
Af- og nedskrivninger	-23.988	-23.988	-26.316
<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>878.622</b>	<b>740.455</b>	<b>1.067.526</b>
Finansielle indtægter	242	0	7.166
Finansielle omkostninger	-746.035	-745.737	-745.736
<b>Finansielle poster i alt</b>	<b>-745.793</b>	<b>-745.737</b>	<b>-738.570</b>
<b>Årets resultat</b>	<b>132.829</b>	<b>-5.282</b>	<b>328.956</b>

	2025 DKK	Ikke revideret budget 2025 DKK	2024 DKK
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført til "Andre reserver":			
Overført til "Hensat til ny varmekilde"	95.760	95.760	95.760
Overført til "Andre reserver" i alt	95.760	95.760	95.760
Overført til "Overført resultat":			
Overført restandel af årets resultat	37.069	-101.042	233.196
Overført til "Overført resultat" i alt	37.069	-101.042	233.196
<b>I alt</b>	<b>132.829</b>	<b>-5.282</b>	<b>328.956</b>

<b>AKTIVER</b>		31.12.25	31.12.24
Note		DKK	DKK
5	Ejendom	41.250.000	40.500.000
6	Driftsmateriel og inventar	0	23.988
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>		<b>41.250.000</b>	<b>40.523.988</b>
Værdipapirer og kapitalandele		5.318	5.858
<b>Finansielle anlægsaktiver i alt</b>		<b>5.318</b>	<b>5.858</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b>41.255.318</b>	<b>40.529.846</b>
Periodeafgrænsningsposter		27.775	0
<b>Tilgodehavender i alt</b>		<b>27.775</b>	<b>0</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>1.971.192</b>	<b>1.842.885</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>1.998.967</b>	<b>1.842.885</b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b>43.254.285</b>	<b>42.372.731</b>

<b>PASSIVER</b>		31.12.25	31.12.24
		DKK	DKK
Note			
	Indskudskapital	3.217.590	3.217.590
	Reserve for opskrivninger	25.212.827	24.462.827
	Overført resultat	-7.537.281	-7.574.350
	<b>Egenkapital før andre reserver</b>	<b>20.893.136</b>	<b>20.106.067</b>
	Vedligeholdelsesfond	4.502.624	4.502.624
	Hensat til ny varmekilde	1.014.960	919.200
	<b>Andre reserver i alt</b>	<b>5.517.584</b>	<b>5.421.824</b>
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>26.410.720</b>	<b>25.527.891</b>
7	Gæld til realkreditinstitutter	16.832.000	16.832.000
	<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>16.832.000</b>	<b>16.832.000</b>
8	Anden gæld	11.565	12.840
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>11.565</b>	<b>12.840</b>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>16.843.565</b>	<b>16.844.840</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>43.254.285</b>	<b>42.372.731</b>
9	Eventualforpligtelser		
10	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
11	Beregning af andelsværdi		
12	Fordeling af andelsværdi m.v.		
13	Lovkrævede nøgleoplysninger om foreningens økonomi og supplerende nøgletal		

Beløb i DKK	Indskudskapi tal	Reserve for opskrivninge r	Overført resultat	Andelskrone (egenkapital uden reserver) i alt	Vedligehold lesfond	Hensat til ny varmekilde	Egenkapital i alt
Egenkapitalopgørelse for 01.01.25 - 31.12.25							
Saldo pr. 01.01.25	3.217.590	24.462.827	-7.574.350	20.106.067	4.502.624	919.200	25.527.891
Regulering, opskrivning af ejendom	0	750.000	0	750.000	0	0	750.000
Skat af egenkapitalbevægelser	0	0	-95.760	-95.760	0	95.760	0
Årets resultat	0	0	132.829	132.829	0	0	132.829
Saldo pr. 31.12.25	3.217.590	25.212.827	-7.537.281	20.893.136	4.502.624	1.014.960	26.410.720

	2025	Ikke revideret budget 2025	2024
	DKK	DKK	DKK

### 1. Reparation og vedligeholdelse

Murer	48.906	70.000	0
Tømrer/snedker	5.000	130.000	0
Service og reparation af gasfyr	128.488	70.000	35.401
Udendørsbelysning	0	7.000	0
Selvrisiko	7.500	7.500	5.000
Udgift til fælleshus	11.769	10.000	226
Diverse	7.199	30.000	9.549
Indkøb af rullestillads	10.513	5.000	0
I alt	219.375	329.500	50.176

### 2. Skatter, afgifter og forsikringer m.v.

Ejendomsskatter og rottebekæmpelse	176.030	175.966	166.463
Forsikringer	27.979	27.979	21.215
Elektricitet, gas, vand - fælleshus	11.142	12.500	11.225
I alt	215.151	216.445	198.903

### 3. Renholdelse

Ejendomsservice	23.000	23.000	20.000
Snerydning	20.875	40.000	25.375
I alt	43.875	63.000	45.375

	2025	Ikke revideret budget 2025	2024
	DKK	DKK	DKK

#### 4. Administrationsomkostninger

Kontorartikler	343	1.500	382
Generalforsamling og bestyrelsesmøder m.v.	351	3.000	1.482
Arrangementer	1.012	1.500	1.001
Administration	45.586	45.586	44.984
Revision og regnskabsmæssig assistance	15.375	16.000	15.000
Gebyrer	6.110	6.500	5.652
Kontingenter	5.292	5.200	5.082
Kørselsgodtgørelse og domæne	815	1.250	1.190
Gaver og blomster	929	2.000	930
Valuarvurdering	8.125	8.125	7.750
Bestyrelsesgodtgørelse	14.000	14.000	7.500
I alt	97.938	104.661	90.953

	31.12.25	31.12.24
	DKK	DKK

## 5. Ejendom

Kostpris pr. 01.01	16.037.173	16.037.173
Kostpris pr. 31.12.25	16.037.173	16.037.173
Opskrivninger pr. 01.01	24.462.827	23.762.827
Opskrivninger i året	750.000	700.000
Opskrivninger pr. 31.12.25	25.212.827	24.462.827
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.25	41.250.000	40.500.000

Foreningens ejendom er indregnet til dagsværdi på baggrund af en valuarvurdering af 25.01.2026 af ejendomsmægler og valuar Erik Jacobsen.

Valuarvurderingen er baseret på en afkastsats på 6,50% incl. inflation på 2,00%.

Afkastkravet svarer til det forrentningskrav, en køber ville stille til ejendommens afkast. Jo højere krav der stilles til afkastet, jo lavere bliver ejendommens dagsværdi. Afkastkravet er fastlagt under hensyntagen til ejendommens beliggenhed, alder og vedligeholdelsesstand.

## 6. Driftsmateriel og inventar

Kostpris pr. 01.01	315.647	315.647
Kostpris pr. 31.12.25	315.647	315.647
Af- og nedskrivninger pr. 01.01	-291.659	-265.343
Afskrivninger i året	-23.988	-26.316
Af- og nedskrivninger pr. 31.12.25	-315.647	-291.659
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.25	0	23.988

## 7. Gæld til kreditinstitutter

Beløb i DKK	Hovedstol	Rest-løbetid	Rente % p.a.	Renter og bidrag 2025	Kursværdi 31.12.25	Regnskabs-mæssig værdi 31.12.25	Regnskabs-mæssig værdi 31.12.24
Nykredit tilpasningslån	16.832.000	27 år	3,7804%	745.736	17.829.476	16.832.000	16.832.000
Gæld til realkreditinstitutter i alt				745.736	17.829.476	16.832.000	16.832.000

Beløb i DKK	Regnskabs-mæssig værdi 31.12.25	Kortfristet gæld	Langfristet gæld	Restgæld efter 5 år
Fordeling mellem langfristet og kortfristet gæld:				
Gæld til realkreditinstitutter	16.832.000	0	16.832.000	16.832.000
I alt	16.832.000	0	16.832.000	16.832.000

	31.12.25 DKK	31.12.24 DKK
<b>8. Anden gæld</b>		
Skyldige omkostninger i øvrigt	11.565	12.840
Øvrig anden gæld i alt	11.565	12.840
Anden gæld, kortfristet i alt	11.565	12.840

## 9. Eventualforpligtelser

### *Modtaget støtte til etablering af andelsboligforeningen*

Foreningen har modtaget støtte til etablering af andelsboligforeningen.

Efter § 160 k i lov om almene boliger m.v. kan t.DKK 3.661 kræves tilbagebetalt ved salg af andelsboligforeningens ejendom eller ved sammenlægning med en anden andelsboligforening.

## 10. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Foreningens medlemmer hæfter alene for foreningens forpligtelser med deres indskud. Andelshaverne hæfter pro-rata for kassekredit i pengeinstitut. Gælden udgør pr. 31.12.25 t.DKK 0.

Foreningen har ikke stillet garanti for andelshavernes køb af andele.

**11. Beregning af andelsværdi**

Bestyrelsen foreslår følgende værdiansættelse i henhold til andelsboligloven § 5, stk. 2, litra b, (den kontante handelsværdi som udlejningsejendom jf. valuarvurdering):

	31.12.25 DKK
<hr/>	
Foreningens egenkapital før andre reserver	20.893.136
<hr/>	
Gæld til kreditinstitutter, regnskabsmæssig værdi	16.832.000
Gæld til kreditinstitutter, kursværdi	-17.829.476
Hensat til kursudsving	0
<hr/>	
Korrektioner i henhold til andelsboligloven i alt	-997.476
<hr/>	
Samlet andelsværdi	19.895.660
<hr/>	
Den samlede indskudskapital udgør i alt	3.217.590
<hr/>	
Værdi pr. indskudt andelskrone	6,183
<hr/>	
Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning (vedtaget på generalforsamlingen 2025)	18.805.371
<hr/>	

**12. Fordeling af andelsværdi m.v.**

Fordeling af andelsværdien på de enkelte andele:

Nr. Adresse	Areal, andel	Fordelingstal, andel	Andelsværdi
1 Åvænget 1	70,00	133.352	824.569
2 Åvænget 2	85,00	161.927	1.001.260
3 Åvænget 3	85,00	161.927	1.001.260
4 Åvænget 4	98,00	186.693	1.154.398
5 Åvænget 5	70,00	133.352	824.569
6 Åvænget 7	85,00	161.927	1.001.260
7 Åvænget 8	85,00	161.927	1.001.260
8 Åvænget 9	70,00	133.352	824.569
9 Åvænget 10	98,00	186.693	1.154.398
10 Åvænget 11	85,00	161.927	1.001.260
11 Åvænget 12	85,00	161.927	1.001.260
12 Åvænget 13	85,00	161.927	1.001.260
13 Åvænget 14	70,00	133.352	824.569
14 Åvænget 15	70,00	133.352	824.569
15 Åvænget 16	85,00	161.927	1.001.260
16 Åvænget 17	98,00	186.693	1.154.398
17 Åvænget 19	70,00	133.352	824.569
18 Åvænget 21	70,00	133.352	824.569
19 Åvænget 23	85,00	161.927	1.001.260
20 Åvænget 25	70,00	133.352	824.569
21 Åvænget 27	70,00	133.352	824.569
I alt	1.689,00	3.217.590	19.895.655

### 13. Lovkrævede nøgleoplysninger om foreningens økonomi og supplerende nøgletal

#### Lovkrævede nøgleoplysninger om foreningens økonomi

Nøgleoplysninger om foreningens økonomi, jf. bekendtgørelse om oplysningspligt ved salg af andelsboliger, § 3 (bilag 1):

	Antal	BBR-areal, kvm	
		31.12.25	31.12.24
B1 Andelsboliger	21	1.689	1.689
B2 Erhvervsandele	0	0	0
B3 Boliglejemål	0	0	0
B4 Erhvervslejemål	0	0	0
B5 Øvrige lejemål (kældre, garager m.v.)	0	0	0
B6 I alt	21	1.689	1.689

C1 Benyttet fordelingstal ved opgørelse af andelsværdien:  
Det oprindelige indskud

C2 Benyttet fordelingstal ved opgørelse af boligafgiften:  
Boligernes areal (BBR)

C3 *Hvis andet, beskrives fordelingsnøglen her:*  
Ingen

D1 Foreningens stiftelsesår:  
1992

D2 Ejendommens opførelsesår:  
1993

Ja Nej

E1 Hæfter andelshaverne for mere end deres indskud?

X

E2 Hvis ja, beskriv hvilken hæftelse der er i foreningen:  
For de lån i kreditforeninger eller pengeinstitut, der optages i forbindelse med stiftelsen eller efter stiftelsen i henhold til lovlig vedtagelse på generalforsamling, og som er sikret ved pantebrev, eller håndpant i ejerpantebrev i foreningens ejendom, hæfter andelshaverne uanset stk. 1 personlig og pro-rata efter deres andel i formuen, såfremt kreditor har taget forbehold herom.

F1	Anvendt vurderingsprincip for foreningens ejendom til beregning af andelsværdien: Valuarvurdering.				
F1b	Tidspunkt for værdiansættelse			31-12-2025	
				Ja	Nej
F1a	Er vurderingen fastholdt fra før 1. juli 2020?				X
				DKK pr. kvm	
		31.12.25	31.12.24	31.12.25	31.12.24
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip, jf. note 11	41.250.000	40.500.000	24.423	23.979
F2b	- Heraf forbedringer, jf. andelsboliglovens § 5, stk. 4	0	0	0	0
F2c	Hvis det ikke er muligt at oplyse værdien af eventuelle forbedringer, anføres årsagen her:				
				DKK pr. kvm	
		31.12.25	31.12.24	31.12.25	31.12.24
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	5.517.584	5.421.824	3.267	3.210
				31.12.25	31.12.24
F4	Generalforsamlingsbestemte reserver i procent af ejendomsværdi			13	13

### 13. Lovkrævede nøgleoplysninger om foreningens økonomi og supplerende nøgletal - fortsat -

	Ja	Nej
G1 Har foreningen modtaget offentlige 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

	Gns. indtægt (uden fradrag for tomgang, tab m.v.)		DKK pr. andelskvm pr. år	
	2025	2024	2025	2024
Indtægtsart:				
H1 Boligafgift	1.478.049	1.478.049	875	875
H2 Erhvervslejeindtægter	0	0	0	0
H3 Boliglejeindtægter	0	0	0	0

	DKK pr. andelskvm	
Beløb i DKK	31.12.25	31.12.24
Værdier på balancedagen/andelsboligernes areal på balancedagen (B1 + B2):		
K1 Andelsværdi	11.780	11.134
K2 Gældsforpligtelser – omsætningsaktiver	8.789	8.882
K3 Teknisk andelsværdi (K1 + K2)	20.569	20.016

### 13. Lovkrævede nøgleoplysninger om foreningens økonomi og supplerende nøgletal - fortsat -

Beløb i DKK	DKK pr. andelskvm		
	2025	2024	2023
Værdier for regnskabsåret/andelsboligernes areal på balancedagen (B1+B2):			
J    Årets resultat	79	195	-1.687
R    Årets afdrag	0	0	0

Beløb i DKK	DKK pr. kvm		
	2025	2024	2023
Vedligeholdelse/ejendommens samlede areal på balancedagen (B6):			
M1    Vedligeholdelse, løbende	130	30	273
M2    Vedligeholdelse, genopretning og renovering	0	0	0
M3    Vedligeholdelse i alt	130	30	273

## 14. Anvendt regnskabspraksis

### GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med bestemmelserne i årsregnskabsloven for regnskabsklasse A, andelsboligloven samt foreningens vedtægter.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående år.

### RESULTATOPGØRELSEN

#### Boligafgifter, lejeindtægter m.v.

Boligafgifter og lejeindtægter, der vedrører regnskabsperioden, er indtægtsført i resultatopgørelsen.

#### Omkostninger

Omkostninger, der vedrører regnskabsperioden, indgår i resultatopgørelsen.

#### Finansielle poster

Under finansielle poster indregnes renteindtægter og renteomkostninger, herunder renter vedrørende renteswapaftaler og renter vedrørende ombygningslån, samt gevinster og tab på værdipapirer og kapitalandele.

Amortisering af kurstab og låneomkostninger vedrørende optagelse af lån indregnes løbende som finansiel omkostning.

#### Resultatdisponering

Under resultatdisponering indgår bestyrelsens forslag til disponering af regnskabsperiodens resultat, herunder eventuelle forslag om overførsel til "Andre reserver", f.eks. reservation af beløb til dækning af fremtidige vedligeholdelsesomkostninger på foreningens ejendom. Forslag om overførsel af beløb til "Overført resultat m.v." er alene specificeret af hensyn til at kunne vurdere, hvorvidt den opkrævede boligafgift er tilstrækkelig til at dække betalte prioritetsafdrag med fradrag af ikke likvide omkostninger (regnskabsmæssige afskrivninger, amortisering af kurstab, indeksregulering vedrørende indeksslån m.v.).

**14. Anvendt regnskabspraksis** - fortsat -**BALANCEN****Ejendom**

Ejendommen indregnes på anskaffelsestidspunktet til kostpris. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil ejendommen er klar til brug, samt efterfølgende forbedringer.

Ejendommen måles efterfølgende i balancen til dagsværdi på grundlag af en ekstern valuarvurdering. Opskrivninger til dagsværdi føres direkte på egenkapitalen under "Reserve for opskrivninger". Der afskrives ikke på ejendommen.

Opskrivninger tilbageføres i det omfang, ejendommens dagsværdi falder. I tilfælde hvor dagsværdien er lavere end den historiske kostpris, nedskrives ejendommen til denne lavere dagsværdi. Den del af nedskrivningen, der ikke kan rummes i opskrivningsreserven, indregnes i resultatopgørelsen.

**Driftsmateriel og inventar**

Driftsmateriel og inventar måles i balancen til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

	Brugstid, år	Rest- værdi DKK
Driftsmateriel og inventar	15	0

Afskrivningsgrundlaget er aktivets kostpris fratrukket forventet restværdi ved afsluttet brugstid. Afskrivningsgrundlaget reduceres endvidere med eventuelle nedskrivninger. Brugstiden og restværdien fastsættes, når aktivet er klar til brug, og revurderes årligt.

**Værdipapirer og kapitalandele**

Værdipapirer og kapitalandele måles til dagsværdi svarende til kursværdien på balancedagen.

**Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti samt kontante beholdninger.

**14. Anvendt regnskabspraksis** - fortsat -**Andre reserver**

Andre reserver er indregnet med det beløb, der stilles forslag om på foreningens ordinære generalforsamling.

Reguleringer af andre reserver indregnes på egenkapitalen.

**Egenkapital**

Egenkapital i alt udgøres af egenkapital (andelskroneværdi) med tillæg af andre reserver.

**Gældsforpligtelser**

Prioritetsgæld indregnes ved lånoptagelsen til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder værdiansættes prioritetsgælden til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente. Forskellen mellem proventuet og den nominelle værdi indregnes dermed i resultatopgørelsen over lånets løbetid,

Prioritetsgælden er således værdiansat til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld, der opgøres som det oprindeligt modtagne provenu ved lånoptagelsen reduceret med betalte afdrag og korrigeret for en over afdragstiden foretagen afskrivning af lånets kurstab og låneomkostninger på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser måles til nominal værdi (restgæld).

# PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

## Christina Hegner

**REAL ADMINISTRATION A/S CVR: 31892872**

**Administrator**

På vegne af: Real Administration A/S

Serienummer: a245575e-4ba1-4132-83d8-72536719a7a5

IP: 91.215.xxx.xxx

2026-02-23 12:23:12 UTC



## Kenneth Brøndum

**Beierholm Godkendt Revisionspartnerselskab CVR: 32895468**

**Statsautoriseret revisor**

På vegne af: Beierholm Statsautoriseret Revisionspar...

Serienummer: b24ad23f-2ca7-4329-839c-342aa2675810

IP: 212.98.xxx.xxx

2026-02-23 12:31:24 UTC



## Frank Erik Christoffersen

**Bestyrelsesmedlem**

På vegne af: A/B Åvænget

Serienummer: cb5adef4-c065-4ce0-b785-6fd24123bb74

IP: 188.183.xxx.xxx

2026-02-23 13:06:31 UTC



## Karen Marie Leonora

**Bloch-Frederiksen**

**Bestyrelsesmedlem**

På vegne af: A/B Åvænget

Serienummer: 305ddfdad-dd68-4438-9d7b-5d9c9ec1d2c9

IP: 85.129.xxx.xxx

2026-02-23 15:20:26 UTC



## Bjarne Kim Carow

**Bestyrelsesmedlem**

På vegne af: A/B Åvænget

Serienummer: ce225701-7b87-4e27-8d5c-a77639737a1d

IP: 85.82.xxx.xxx

2026-02-24 06:37:05 UTC



## Navnet er skjult

**Bestyrelsesformand**

På vegne af: A/B Åvænget

Serienummer: d055c764-f1ea-41c2-92ed-ac508e5f1e06

IP: 212.27.xxx.xxx

2026-02-24 09:49:42 UTC



Penneo dokumentnøgle: PREOH-CD4BP-EY64M-TJ40R-VNPN2-118E9

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. De underskrevne data er valideret vha. den matematiske hashværdi af det originale dokument. Alle kryptografiske beviser er indlejret i denne PDF for validering i fremtiden.

Dette dokument er forseglet med et kvalificeret elektronisk segl. For mere information om Penneos kvalificerede tillidstjenester, se <https://eutl.penneo.com>.

### Sådan kan du verificere, at dokumentet er originalt

Når du åbner dokumentet i Adobe Reader, kan du se, at det er certificeret af **Penneo A/S**. Dette beviser, at indholdet af dokumentet er uændret siden underskriftstidspunktet. Bevis for de individuelle underskrivers digitale underskrifter er vedhæftet dokumentet.

Du kan verificere de kryptografiske beviser vha. Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringstjenester for digitale underskrifter.

# PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

"Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument."

## Lisbeth Christensen

### Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Åvænget

Serienummer: e4234d87-3121-4719-87d8-dfb54e1882bb

IP: 80.62.xxx.xxx

2026-02-24 18:29:39 UTC



Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. De underskrevne data er valideret vha. den matematiske hashværdi af det originale dokument. Alle kryptografiske beviser er indlejret i denne PDF for validering i fremtiden.

Dette dokument er forseglet med et kvalificeret elektronisk segl. For mere information om Penneos kvalificerede tillidstjenester, se <https://eutl.penneo.com>.

### Sådan kan du verificere, at dokumentet er originalt

Når du åbner dokumentet i Adobe Reader, kan du se, at det er certificeret af **Penneo A/S**. Dette beviser, at indholdet af dokumentet er uændret siden underskriftstidspunktet. Bevis for de individuelle underskriveres digitale underskrifter er vedhæftet dokumentet.

Du kan verificere de kryptografiske beviser vha. Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringstjenester for digitale underskrifter.