

Ølstykke Ny Andelsboligforening

Rubinvej 2 - 59, Safirvej 1 - 51

3650 Ølstykke

CVR-nr. 13 25 30 72

Årsrapport

for 1. november 2024 - 31. oktober 2025

39. regnskabsår

Administrator:

Sven Westergaards Ejendomsadministration A/S
Store Kongensgade 24 B
1264 København K

Tlf.: 33 13 78 00

Indholdsfortegnelse

	side
Oplysninger og påtegninger	
Foreningsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Administratorerklæring	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Årsregnskab	
Resultatopgørelse	6
Balance	7
Egenkapitalopgørelse	9
Noter	10
Andelsværdiberegning	19
Anvendt regnskabspraksis	20

Foreningsoplysninger

Ølstykke Ny Andelsboligforening

Beliggende

Rubinvej 2 - 59, Safirvej 1 - 51
3650 Ølstykke
CVR-nr. 13 25 30 72
Matr. nr. 7 al, Ølstykke by, Ølstykke

Bestyrelse

Henning Thode, forperson
Jacob Haahr Nielsen
Susanne Friland Jensen
Jeanne Hartvig
Morten Traun Larsen

Administrator

Sven Westergaards Ejendomsadministration A/S
Store Kongensgade 24 B
1264 København K
Tlf.: 33 13 78 00

Revision

ALBJERG
Statsautoriseret Revisionsaktieselskab
Ringager 4 C, 2. th.
2605 Brøndby
Tlf.: 38 28 42 84

Godkendt på foreningens generalforsamling, den / 2026

Dirigent:

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. november 2024-31. oktober 2025 for Ølstykke Ny Andelsboligforening.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligloven og foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. oktober 2025 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret for 1. november 2024 - 31. oktober 2025.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ølstykke, den 16. januar 2026

Bestyrelsen:

Henning Thode, forperson

Jacob Haahr Nielsen

Susanne Friland Jensen

Jeanne Hartvig

Morten Traun Larsen

Administratørklæring

Som administrator for andelsboligforeningen har vi forestået administrationen af foreningen i regnskabsåret 2024/2025. Ud fra vores administration og føring af bogholderi for foreningen er det vores opfattelse, at årsregnskabet er opstillet i overensstemmelse med bogføringen.

Vi har på bestyrelses vegne indhentet valuarvurdering og har kontrolleret stamdata heri. Vi har gennemgået valuarvurderingen og kontrolleret at vurderingen opfylder de ufravigelige krav til valuarvurderinger, der fremgår af bekendtgørelse om vurdering af ejendomme tilhørende andelsboligforeninger ved valuar.

København, den 16. januar 2026

Administrator

Sven Westergaards Ejendomsadministration A/S

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til medlemmerne i Ølstykke Ny Andelsboligforening

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Ølstykke Ny Andelsboligforening for regnskabsåret 1. november 2024 - 31. oktober 2025, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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. oktober 2025 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. november 2024 - 31. oktober 2025 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligforeningsloven 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 andelsboligforeningen i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinier for revisors etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere 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.

Fremhævelser af forhold vedrørende revisionen

Andelsboligforeningen har i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens vejledning om årsregnskaber for andelsboligforeninger, der aflægges årsregnskab efter årsregnskabsloven, medtaget budgettal som sammenligningstal i resultatopgørelse 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 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 ledelsen enten har til hensigt at likvidere andelsboligforeningen, at indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning - fortsat

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejl-information, 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. Fejlinformation 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 en 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 revisionshandlingerne 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 revisionshandlingerne, 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 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning - fortsat

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

Brøndby, den 16. januar 2026

ALBJERG

Statsautoriseret Revisionsaktieselskab

CVR-nr. 35 38 28 79

Lissen Fagerlin Hammer

statsautoriseret revisor

MNE-nr. 27747

Resultatopgørelse for 1. november 2024 - 31. oktober 2025

		Realiseret 2024/2025	Budget 2024/2025 (ej revideret)	Realiseret 2023/2024
	note	kr.	kr.	kr.
Indtægter				
Boligafgift		2.678.400	2.678.400	2.678.400
Overdrageshonorar m.v.		7.200	7.000	7.200
Grundejerforeningen Rubinen		10.400	0	9.600
Diverse indtægter		0	0	29
Indtægter i alt		<u>2.696.000</u>	<u>2.685.400</u>	<u>2.695.229</u>
Omkostninger				
Ejendoms- og forbrugsomkostninger	1	1.060.910	1.090.265	1.060.936
Renholdelse/Grønne områder	2	37.780	60.000	37.236
Vedligeholdelse, løbende	3	101.756	150.000	243.044
Vedligeholdelse, genopretning og renovering	4	0	0	930.000
Forenings- og administrationsomkostninger	5	228.195	252.038	235.666
Afskrivning gaskedler og Fjernvarme	9	849.650	99.955	99.955
Omkostninger i alt		<u>2.278.291</u>	<u>1.652.258</u>	<u>2.606.837</u>
Resultat før finansielle poster		<u>417.709</u>	<u>1.033.142</u>	<u>88.392</u>
Finansielle indtægter	6	18.301	8.970	7.253
Finansielle omkostninger	7	213.973	216.345	223.401
Finansielle poster, netto		<u>195.672</u>	<u>207.375</u>	<u>216.148</u>
Årets resultat		<u>222.037</u>	<u>825.767</u>	<u>-127.756</u>
Forslag til resultatdisponering:				
Overført til reserve, vedligeholdelse af ejendom		0	0	0
Anvendt fra reserve, vedligeholdelse af ejendom		0	0	0
Overført restandel af årets resultat til egenkapital		222.037	825.767	-127.756
		<u>222.037</u>	<u>825.767</u>	<u>-127.756</u>
Likviditetresultat				
Årets resultat		222.037	825.767	-127.756
Betalte prioritetsafdrag		-588.534	-586.824	-581.735
Regnskabsmæssige afskrivninger på inventar		849.650	99.955	99.955
Likviditetresultat i alt		<u>483.153</u>	<u>338.898</u>	<u>-609.536</u>

Balance
pr. 31. oktober

	note	2025 kr.	2024 kr.
Aktiver			
Ejendommen, Matr. nr. 7 al			
Ølstykke by, Ølstykke	8	111.168.000	108.539.350
Installationer, gaskedler m.v.	9	<u>0</u>	<u>849.650</u>
Materielle anlægsaktiver		<u>111.168.000</u>	<u>109.389.000</u>
 Anlægsaktiver		 <u>111.168.000</u>	 <u>109.389.000</u>
 Mellemværende, andelsoverdragelser		 4.375	 0
Øvrige tilgodehavender		123.548	108.678
Periodeafgrænsningsposter		<u>178.953</u>	<u>179.276</u>
Tilgodehavender		<u>306.876</u>	<u>287.954</u>
 Likvide beholdninger	 10	 <u>3.873.760</u>	 <u>3.393.332</u>
 Omsætningsaktiver		 <u>4.180.636</u>	 <u>3.681.286</u>
 Aktiver		 <u>115.348.636</u>	 <u>113.070.286</u>

Balance
pr. 31. oktober

	note	2025 kr.	2024 kr.
Passiver			
Andelsindskud		9.145.000	9.145.000
Reserve for opskrivning af foreningens ejendom		63.941.753	61.313.103
Overført resultat mv.		<u>13.927.247</u>	<u>12.916.897</u>
Egenkapital før andre reserver		<u>87.014.000</u>	<u>83.375.000</u>
Andre reserver			
Reserve for værdiforringelse og vedligeholdelse af ejendom		<u>17.957.149</u>	<u>18.758.906</u>
Andre reserver		<u>17.957.149</u>	<u>18.758.906</u>
Egenkapital			
		<u>104.971.149</u>	<u>102.133.906</u>
Prioritetsgæld	11	<u>9.721.010</u>	<u>10.302.978</u>
Langfristede gældsforpligtelser		<u>9.721.010</u>	<u>10.302.978</u>
Prioritetsgæld	11	595.412	588.534
Forudbetalt boligafgift m.v.		142	0
Mellemværende handler		5.000	0
Øvrig gæld	12	<u>55.923</u>	<u>44.868</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>656.477</u>	<u>633.402</u>
Gældsforpligtelser			
		<u>10.377.487</u>	<u>10.936.380</u>
Passiver			
		<u>115.348.636</u>	<u>113.070.286</u>
Eventualaktiver og -forpligtelser	13		
Nøgleoplysninger	14		
Beregning af andelsværdi	15		

Egenkapitalopgørelse pr. 31. oktober 2025

	2025 kr.	2024 kr.
Andelsindskud		
Saldo pr. 1. november	<u>9.145.000</u>	<u>9.145.000</u>
	<u>9.145.000</u>	<u>9.145.000</u>
Reserve for opskrivning af ejendom		
Reserve for opskrivning af ejendom primo	61.313.103	59.325.148
Årets opskrivning	2.628.650	1.987.955
Årets tilbageførsel af tidligere års opskrivninger	0	0
	<u>63.941.753</u>	<u>61.313.103</u>
Overført resultat		
Overført resultat m.v., primo	12.916.897	12.086.852
Ændring i kursværdi, prioritetsgæld	-13.444	-1.363.105
Overført til/fra andre reserver (værdiforringelse og vedligeholdelse)	801.757	2.320.906
Rest af årets resultat	<u>222.037</u>	<u>-127.756</u>
	<u>13.927.247</u>	<u>12.916.897</u>
Egenkapital før andre reserver	<u>87.014.000</u>	<u>83.375.000</u>
Reserve for imødegåelse af værdiforringelse og vedligeholdelse af ejendom		
Reserve, primo	18.758.906	21.079.812
Overført til/fra "Overført resultat"	-801.757	-2.320.906
	<u>17.957.149</u>	<u>18.758.906</u>
Andre reserver (ikke bunden) i alt	<u>17.957.149</u>	<u>18.758.906</u>
Andre reserver	<u>17.957.149</u>	<u>18.758.906</u>
Egenkapital i alt	<u>104.971.149</u>	<u>102.133.906</u>

Noter til resultatopgørelsen

	Realiseret 2024/2025	Budget 2024/2025 (ej revideret)	Realiseret 2023/2024
	kr.	kr.	kr.
Note 1. Ejendoms- og forbrugsomkostninger			
Grundskyld	603.701	632.915	601.994
Renovation	293.087	293.456	313.683
Forsikringer	153.893	153.894	138.349
Elforbrug, fællesarealer	10.229	10.000	6.910
	<u>1.060.910</u>	<u>1.090.265</u>	<u>1.060.936</u>
Note 2. Renholdelse/Grønne områder			
Haveanlæg	1.344		8.371
Bortkørsel af affald	14.723		3.527
Snerydning	13.407		22.590
Drift og reparation, traktor	8.306		2.748
Budgetteret renholdelse/ Grønne områder, ej fordelt	0	60.000	0
	<u>37.780</u>	<u>60.000</u>	<u>37.236</u>
Note 3. Vedligeholdelse, løbende			
Kloakrensning	0		3.278
Murer	55.769		0
Maler	0		2.844
Snedker og tømrer	5.551		0
VVS	33.613		83.636
Elektriker	2.500		0
Ventilationsanlæg	0		125.683
Gasfyr/varmeanlæg	0		9.324
Værktøj og inventar	270		9.803
Låseservice	98		1.725
Selvrisiko, skader	0		4.164
Diverse vedligeholdelse	3.955		2.587
Budgetteret vedligeholdelse, ej fordelt	0	150.000	0
	<u>101.756</u>	<u>150.000</u>	<u>243.044</u>

Noter til resultatopgørelsen - fortsat

	Realiseret 2024/2025 kr.	Budget 2024/2025 (ej revideret) kr.	Realiseret 2023/2024 kr.
Note 4. Vedligeholdelse, genopretning og renovering			
Tilslutningsbidrag, fjernvarme	0	0	930.000
	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>930.000</u>
Note 5. Forenings- og administrationsomkostninger			
Administrationshonorar	135.810	136.800	134.161
Revision og regnskabsmæssig assistance	25.125	25.338	24.600
Honorar valuarvurdering	14.750	21.000	20.250
Møder og generalforsamling	495	10.000	3.041
Fællesaktiviteter	11.380	14.000	8.442
Repræsentation	9.137	0	8.261
Gebyrer m.v.	11.804	11.500	11.002
Kontorartikler m.v.	3.590	10.000	6.805
Drift af EDB	4.860	8.400	4.860
Abonnementer	3.744	0	3.744
Web-adgang	-4.500	3.000	-1.500
Telefon- og kontorholdsgodtgørelse	12.000	12.000	12.000
	<u>228.195</u>	<u>252.038</u>	<u>235.666</u>
Note 6. Finansielle indtægter			
Renteindtægter, bank	18.301	8.970	7.253
	<u>18.301</u>	<u>8.970</u>	<u>7.253</u>
Note 7. Finansielle omkostninger			
Prioritetsrenter m.v.	213.973	216.345	223.401
	<u>213.973</u>	<u>216.345</u>	<u>223.401</u>

Noter til balancen

	2025 kr.	2024 kr.
Note 8. Ejendommen, Matr. nr. 7 al Ølstykke by, Ølstykke		
Kostpris 1. november	47.226.247	47.226.247
Tilgang	0	0
Kostpris 31. oktober	<u>47.226.247</u>	<u>47.226.247</u>
Opskrivninger 1. november	61.313.103	59.325.148
Årets opskrivning	2.628.650	1.987.955
Opskrivninger 31. oktober	<u>63.941.753</u>	<u>61.313.103</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. oktober	<u>111.168.000</u>	<u>108.539.350</u>

Ejendommen er værdiansat til dagsværdi pr. 31. oktober 2025 i henhold til vurderingsrapport foretaget af Peter Ryaa, Ejendomsmægler & Diplom Valuar, Valuaren International ApS, den 28. november 2025. Ejendommens kontante handelsværdi som udlejningsejendom udgør ifølge valuarrapporten kr. 111.168.000 baseret på DCF-model med en forrentningskrav på 5,70 % og 2,00 % inflation.

Opsummering af væsentlige forudsætninger i valuarvurderingen:

Ejendommens værdi er beregnet på grundlag af en række forudsætninger om ejendommens økonomi og markededata. De væsentligste forudsætninger er gengivet nedenfor:

Budgetperiode	20 år
OMK-leje pr. m2	1.371 kr./m2

Opsummering af følsomhedsberegning i valuarvurderingen:

Valuarrapportens følsomhedsberegning viser, at hvis forrentningskravet stiger med 0,50 %, så vil ejendommens dagsværdi falde med kr. 8.636.000. Hvis i stedet lejeindtægten falder med kr. 100 pr. m2 vil ejendommens dagsværdi falde med kr. 6.726.000.

Dagsværdien er følsom overfor rente- og konjunkturudsving, da værdien bestemmes af markedsudviklingen på ejendomsmarkedet, der påvirkes af rente- og konjunkturudsving som følge af samsundøkonomiens generelle udvikling.

Noter til balancen - fortsat

Hvis ejendommen ikke var opskrevet til dagsværdi ville den regnskabsmæssige værdi i balancen have udgjort kr. 47.226.247.

	2025	2024
	kr.	kr.
Note 9. Installationer, gaskedler m.v.		
Kostpris 1. november	1.499.359	1.499.359
Årets tilgang	0	0
Årets afgang	-1.499.359	0
Kostpris 31. oktober	<u>0</u>	<u>1.499.359</u>
Akkumulerede afskrivninger 1. november	649.709	549.754
Afskrivning indeværende år	849.650	99.955
Akkumulerede afskrivninger, afhændet installation	-1.499.359	0
Akkumulerede afskrivninger 31. oktober	<u>0</u>	<u>649.709</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. oktober	<u>0</u>	<u>849.650</u>
Forventet levetid, år	<u>15</u>	<u>15</u>
Note 10. Likvide beholdninger		
Danske Bank	3.117.163	2.644.866
Nykredit Bank, aftalekonto	756.597	748.466
	<u>3.873.760</u>	<u>3.393.332</u>

Noter til balancen, fortsat

Note 11. Prioritetsgæld

	Renter og bidrag kr.	Afdrag i året kr.	Kursværdi kr.	2025 kr.	2024 kr.
Realkredit Danmark A/S, 015	213.973	588.534	10.316.422	<u>12.892.250</u>	<u>13.480.784</u>
<i>Pantebrevsrestgæld</i>				12.892.250	13.480.784
Kursregulering af prioritetsgæld				<u>-2.575.828</u>	<u>-2.589.272</u>
		<u>588.534</u>	<u>10.316.422</u>	<u>10.316.422</u>	<u>10.891.512</u>
Betalte renter	<u>213.973</u>				

Specifikation af prioritetsgæld i balancen:

Kort del af gæld (under 1 år)				595.412	588.534
Lang del af gæld (mere end 1 år)				<u>9.721.010</u>	<u>10.302.978</u>
				<u>10.316.422</u>	<u>10.891.512</u>
Pantebrevsrestgæld efter 5 år, afrundet				<u>9.844.700</u>	<u>10.469.000</u>

Informationer om indregnede lån:

Realkredit Danmark A/S, kontantlån 15: Hovedstol kr. 16.094.000. Pålydende rente 1 % p.a. konvertibelt. Effektiv rentesats 1,1636 % p.a. Restløbetid 19 år og 5 mdr. Næste års afdrag udgør kr. 595.412.

Noter til balancen - fortsat

	2025	2024
	kr.	kr.
Note 12. Øvrig gæld		
Revision og regnskabsmæssig assistance	25.125	24.600
Valuarvurdering	21.000	20.000
Øvrige kreditorer	9.798	268
	<u>55.923</u>	<u>44.868</u>

Note 13. Eventualaktiver og -forpligtelser

Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for kredit til realkreditinstitutter oprindeligt kr. 16.094.000 er der stillet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør kr. 111.168.000.

Der er herudover tinglyst afgiftspantebreve på henholdsvis nominelt kr. 1.959.000 og nominelt kr. 2.815.000.

Hæftelsesforhold

Foreningens medlemmer hæfter for foreningens forpligtelser med deres indskud.

Afgivne garantier

Der er ikke er stillet garanti for andelshaverne.

Øvrige forhold

I henhold til Andelsboliglovens § 5, stk. 12 har Statens Administration oplyst, at der er opgjort et tilbagebetalingskrav vedrørende ydet støtte fra staten og / eller kommunen til etablering af andelsboligforeningen og som kan kræves tilbagebetalt ved opløsning af foreningen, på kr. 20.384.582 pr. 31. december 2013.

Øvrige noter til årsregnskabet

Note 14. Nøgleoplysninger

Felt nr.	Boligtype	Antal	BBR Areal	BBR Areal	BBR Areal
		Stk.	m ²	m ²	m ²
			31/10 2025	31/10 2024	31/10 2023
B1	Andelsboliger	62	5.952	5.952	5.952
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	62	5.952	5.952	5.952

	Sæt kryds	Boligernes areal (BBR)	Boligernes areal (anden kilde)	Det oprindelige indskud	Andet
C1	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af andelsværdien ?			X	
C2	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af boligafgiften ?			X	
C3	Hvis "Andet" beskrives fordelingsnøglen her: Ikke relevant				

	År	
D1	Foreningens stiftelsesår	1986
D2	Ejendommens opførelsesår	1986

	Sæt kryds	Ja	Nej
E1	Hæfter andelshaverne for mere end deres indskud?		X
E2	Hvis ja, beskriv hvilken hæftelse der er i foreningen: Ikke relevant.		

Øvrige noter til årsregnskabet

Note 14. Nøgleoplysninger, fortsat

Feltnr.	Sæt kryds	Anskaffelsesprisen	Valuarvurdering	Offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien		X	

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

	kr.	kr. pr. m ²	
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	107.544.000	18.069

	kr.	kr. pr. m ²	
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	17.957.149	3.017

	%	
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	16,70

	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

Øvrige noter til årsregnskabet, fortsat

Note 14. Nøgleoplysninger, fortsat

Feltnr.				kr. pr. m ²	
H1	Boligafgift	223.200	* 12 /	5.952	450
H2	Erhvervslejeindtægter	0	* 12 /	5.952	0
H3	Boliglejeindtægter	0	* 12 /	5.952	0

	År 2022/23	År 2023/24	År 2024/25	
	kr. pr. m ²	kr. pr. m ²	kr. pr. m ²	
J	Årets resultat pr. andels m ² de sidste 3 år	143	-21	37

	kr. pr. m ²	
K1	Andelsværdi	14.010
K2	+ (Gæld - omsætningsaktiver)	1.041
K3	Teknisk andelsværdi	15.051

	År 2022/23	År 2023/24	År 2024/25	
	kr. pr. m ²	kr. pr. m ²	kr. pr. m ²	
M1	Vedligeholdelse, løbende	15	41	17
M2	Vedligeholdelse, genopretning og reovering	0	156	0
M3	Vedligeholdelse i alt	15	197	17

	År 2022/23	År 2023/24	År 2024/25	
	kr. pr. m ²	kr. pr. m ²	kr. pr. m ²	
R	Årets afdrag for de sidste 3 år	97	98	99

Øvrige noter til årsregnskabet

Note 15. Beregning af andelsværdi

Bestyrelsen foreslår følgende værdiansættelse i henhold til lov om andelsboligforeninger og andre bofællesskaber § 5, stk. 2, litra b (handelsværdi) samt vedtægternes § 15:

Andelskronen er beregnet på baggrund af en valuarvurdering indhentet før 1. juli 2020 og som derfor kan anvendes til fastsættelse af andelskronen i en ubegrænset periode, indtil en ny vurdering eller anden opgørelsesmetode for andelskronen beslattes på generalforsamling.

Foreningens fastholdte valuarvurdering er indhentet 16. maj 2020 af valuar Peter Ryaa, Valuaren International APS. Ejendommens kontante handelsværdi som udlejningsejendom udgør ifølge valuarrapporten kr. 107.544.000 baseret på en diskonteringsfaktor på kr. 7,25 % inkl. 1,5 % inflation.

Opsummering af væsentlige forudsætninger i valuarvurderingen:

Ejendommens værdi er beregnet på grundlag af en række forudsætninger om ejendommens økonomi og markedsdata. De væsentligste forudsætninger er gengivet nedenfor:

Budgetperiode	20	år
OMK-leje pr. m2	1.319	kr./m2

Opsummering af følsomhedsberegning i valuarvurderingen:

Valuarrapportens følsomhedsberegning viser, at hvis afkastkravet stiger med 0,50 %, så vil ejendommens dagsværdi falde med kr. 8.360.000. Hvis i stedet lejeindtægten falder med kr. 100 pr. m2 vil ejendommens dagsværdi falde med kr. 6.632.000.

		kr.
Foreningens egenkapital før andre reserver 31. oktober		87.014.000
Korrektioner i henhold til lov om andelsboligforeninger:		
Ejendom, regnskabsmæssig dagsværdi	-111.168.000	
Ejendom, fastholdt valuarvurdering før 1. juli 2020	107.544.000	-3.624.000
Prioritetsgæld, regnskabsmæssig værdi 31. oktober	10.316.422	
Prioritetsgæld, kursværdi 31. oktober	-10.316.422	0
		<u>83.390.000</u>
Værdi pr. indskudt andelskrone:	<u>9.145.000</u>	<u>9,1186</u>
Værdien pr. andel bliver, i henhold til § 5, stk. 2 b, herefter		<u>1.345.000</u>
Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning:		
Værdi pr. andel vedtaget på generalforsamlingen den 19. februar 2025		<u>1.315.000</u>

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ølstykke Ny Andelsboligforening 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.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Resultatopgørelsen

Opstillingsform

Resultatopgørelsen er opstillet, så denne afspejler foreningens aktivitet i det forløbne regnskabsår.

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

Indtægter

Boligafgift vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Indtægter fra vaskeri, ventelistegebyrer m.v. indtægtsføres i takt med registrering af indtægterne. Disse indtægter er således ikke nødvendigvis periodiseret fuldt ud i regnskabsperioden.

Omkostninger

Omkostninger vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen. Omkostningerne består af ejendoms- og forbrugsomkostninger, renholdelse, vedligeholdelse, administrations- og foreningsomkostninger, afskrivninger på driftsmateriel og inventar m.v.

Anvendt regnskabspraksis - fortsat

Finansielle poster

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

Finansielle indtægter består af renter af bankindeståender.

Finansielle omkostninger består af regnskabsperiodens renteomkostninger og bidrag vedr. prioritetsgæld, og kurstab og låneomkostninger ved optagelse/indfrielse/låneomlægning af lån (prioritetsgæld) samt negative renter af bankindeståender.

Skat af årets resultat

Foreningen er ikke skattepligtig.

Forslag til resultatdisponering

Under resultatdisponeringen indgår bestyrelsens forslag til disponering af 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 af foreningens ejendom.

Likviditetsresultat

Opgørelsen af likviditetsresultat viser årets resultat korrigeret for ikke-likvide transaktioner (f.eks. afskrivninger og driftsførte kurstab) og med fradrag af årets betalte prioritetsafdrag. Opgørelsen illustrerer om den opkrævede boligafgift er tilstrækkelig til at dække foreningens betalte prioritetsafdrag.

Anvendt regnskabspraksis - fortsat

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Foreningens ejendom (grund og bygning) værdiansættes til dagsværdi på balancedagen. Opskrivninger til dagsværdi føres direkte på foreningens egenkapital på en særskilt opskrivningsreserve.

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

Andelsboligforeningen anvender en ekstern valuar til brug for opgørelse af ejendommens dagsværdi.

Der afskrives ikke på foreningens ejendom.

Foreningens øvrige materielle anlægsaktiver (inventar og driftsmidler) værdiansættes til kostpris på anskaffelsestidspunktet med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Aktiverne afskrives lineært over forventet brugstid efter følgende principper:

	Brugstid	Restværdi
Installationer	15 år	0%
Inventar, driftsmateriel m.v.	3-10 år	0%

Tilgodehavender

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

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter under aktiver, omfatter omkostninger afholdt vedrørende det efterfølgende regnskabsår.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger består af indestående i bank.

Anvendt regnskabspraksis - fortsat

Egenkapital

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

"Reserve for opskrivning af ejendommen" indeholder de akkumulerede opskrivninger til dagsværdi, der er foretaget på ejendommen (og som ikke senere er tilbageført).

"Overført resultat mv." indeholder akkumuleret resultat fra tidligere år samt den restandel af årets resultat der ikke er disponeret til andre formål (f.eks. 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 m.v.

Nogle reservationer foretages via resultatdisponeringen som en del af årets resultat. Andre større reservationer overføres direkte fra egenkapitalen "Overført resultat" og indgår således ikke i resultatdisponeringen.

Prioritetsgæld

Prioritetsgæld indregnes ved låneoptagelsen til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Låneomkostninger ved låneoptagelsen indregnes i resultatopgørelsen. I efterfølgende perioder værdiansættes prioritetsgælden til kursværdien, som er oplyst af realkreditinstituttet. Regulering af prioritetsgældens kursværdi indregnes direkte på egenkapitalen under posten "overført resultat".

Øvrige gældsforpligtelser

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

Eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelser

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

Anvendt regnskabspraksis - fortsat

Øvrige noter

Nøgleoplysninger

Nøgleoplysningerne, der fremgår af note 14, 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 § 15, 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 samt prioritetsgælden.

"Andre reserver" i årsregnskabet balance omfatter reserve til vedligeholdelse af foreningens ejendom samt imødegåelse af værdiforringelse af ejendommen.

Ejendommen er i årsregnskabet balance værdiansat til dagsværdi. I andelskroneberegningen er ejendommens værdi korrigeret til fastholdt valuarvurdering.

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.”

Henning Thode

Bestyrelsesformand

Serienummer: a755cfaf-6f6f-4fa3-af29-123087df1e2b

IP: 193.89.xxx.xxx

2026-03-16 12:32:46 UTC



Mia Sloth Jensen

**SVEN WESTERGAARDS EJENDOMSADMINISTRATION A/S CVR:
26112702**

Administrator/dirigent

På vegne af: Sven Westergaard Ejendomsadministration...

Serienummer: aa71bf3f-32e0-49af-af7b-63113f284218

IP: 185.141.xxx.xxx

2026-03-16 12:32:58 UTC



Jeanne Daisy Hartvig

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 1c577548-6e87-4150-8ab6-fe0c146f0257

IP: 93.163.xxx.xxx

2026-03-16 12:56:34 UTC



Morten Traun Larsen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: a532582e-2530-40b3-a7c2-4bbb736dcd2e

IP: 188.176.xxx.xxx

2026-03-16 15:03:34 UTC



Jacob Haahr Nielsen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 7c2dbbd5-45bf-4f3c-baaa-89ea9f3604a3

IP: 87.63.xxx.xxx

2026-03-16 17:34:30 UTC



Susanne Friland Jensen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 1bd7b39e-0d4b-4cfd-9020-8a1d70325c68

IP: 188.176.xxx.xxx

2026-03-24 09:16:10 UTC



Penneo dokumentnøgle: 05FF4-R9ANK-G617F-KTKQ3-E77XF-YBPK1

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."

Sara Lissen Hammer

**ALBJERG STATSAUTORISERET REVISIONSAKTIESELSKAB CVR:
35382879**

Statsautoriseret revisor

Serienummer: 4119bebc-0ef2-4e2e-b6b9-ad00492b3f18

IP: 212.97.xxx.xxx

2026-03-24 10:16:53 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.