

**A/S Vesterled Nordvestvej 3-5
Gl Ringstedvej 61
4300 Holbæk**

CVR-nummer 10 33 54 93

Årsrapport 2025

1. januar 2025 - 31. december 2025

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på andelsboligforeningens ordinære generalforsamling den 24. 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

A/S Vesterled Nordvestvej 3-5
Gl Ringstedvej 61
4300 Holbæk

CVR-nummer: 10 33 54 93
Regnskabsperiode: 1. januar 2025 - 31. december 2025
Stiftelsesdato: 1. juli 1986
Matrikelnummer: matr. nr. 5e Ladegården, Holbæk Jorder

Formål

At eje og administrere ejendommen Vesterled Nordvestvej 3-5.

Bestyrelse

Uffe Hermansen, formand
Hanne Ourø Jensen
Tom Carsten Jensen
Per Hygum Jensen
Jens Kittelmann

Pengeinstitut

SJF Bank
Isefjords Alle 5
4300 Holbæk

Administrator

ADVODAN Holbæk
Gl. Ringstedvej 61
4300 Holbæk

Revision

Dansk Revision Holbæk
Godkendt Revisionspartnerselskab
Kalundborgvej 133
4300 Holbæk

Kontaktpersoner

Anders Glerup

Ledelsespåtegning

Undertegnede har aflagt årsrapport for 1. januar 2025 - 31. december 2025 for A/S Vesterled Nordvestvej 3-5.

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.

Holbæk, den 24. februar 2026

Bestyrelsen:

Uffe Hermansen
Formand

Hanne Ourø Jensen

Tom Carsten Jensen

Per Hygum Jensen

Jens Kittelmann

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til medlemmerne i A/S Vesterled Nordvestvej 3-5.

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for A/S Vesterled Nordvestvej 3-5 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 aflægger 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.

Holbæk den 24. februar 2026

Dansk Revision Holbæk

Godkendt Revisionspartnerselskab, CVR-nr. 28 85 33 43

John Nielsen

Partner, statsautoriseret revisor

mne35451

		Realiseret 2025	Budget 2025	Realiseret 2024
Note	Resultatopgørelse	DKK	DKK (ej revideret)	DKK
Perioden 1. januar 2025 til 31. december 2025				
1	Indtægter, andelshavere	5.436.866	5.446.300	5.364.969
2	Indtægter, andre	464.215	430.000	474.474
	Vaskeriindtægter	120.000	125.000	120.931
3	Andre indtægter	13.204	3.000	5.800
	Indtægter	6.034.285	6.004.300	5.966.174
4	Ejendomsskat og forsikringer	548.829	555.000	539.640
5	Forbrugsafgifter	1.096.376	1.051.000	1.141.456
6	Renholdelse og udenomsarealer	357.580	425.000	449.339
7	Vedligeholdelse, løbende	1.725.246	2.220.000	2.856.176
8	Administrations- og foreningsomkostninger	729.966	706.000	730.111
	Afskrivninger	146.476	0	86.886
	Omkostninger i alt	4.604.473	4.957.000	5.803.608
	Resultat før finansielle poster	1.429.812	1.047.300	162.566
9	Finansielle indtægter	25.595	20.000	15.529
10	Finansielle omkostninger	615.841	750.000	839.755
	Finansielle poster, netto	-590.245	-730.000	-824.226
	Resultat før skat	839.567	317.300	-661.660
	Skat af årets resultat	-1.816	0	-1.434
	Årets resultat	837.751	317.300	-663.094
	Forslag til resultatdisponering:			
	Overført til reserve, vedl. af ejendom	500.000	0	0
	Overført resultat	337.751	317.300	-663.094
	Disponeret i alt	837.751	317.300	-663.094
	Likviditetsresultat:			
	Årets resultat	837.751	317.300	-663.094
	Betalte prioritetsafdrag	-1.017.586	-1.017.000	-1.009.402
	Afskrivninger	146.476	0	86.886
	Likviditetsresultat i alt	-33.359	-699.700	-1.585.610

Note	Balance	2025 DKK	2024 DKK
Aktiver pr. 31. december 2025			
11	matr. nr. 5e Ladegården, Holbæk Jorder	95.000.000	90.000.000
12	Inventar, driftsmidler m.v.	955.867	694.580
	Materielle anlægsaktiver	95.955.867	90.694.580
	Anlægsaktiver	95.955.867	90.694.580
	Lån til andelshavere	980.729	0
13	Andre tilgodehavender	900.690	986.311
14	Periodeafgrænsningsposter	238.105	106.720
	Tilgodehavender	2.119.524	1.093.031
15	Likvide beholdninger	3.283.575	3.600.555
	Omsætningsaktiver	5.403.099	4.693.586
	Aktiver i alt	101.358.966	95.388.166

Note	Balance	2025 DKK	2024 DKK
Passiver pr. 31. december 2025			
	Andelsindskud	3.595.452	3.595.452
	Reserve for opskrivning af ejendommen	60.425.241	55.670.710
	Overført resultat m.v.	418.479	80.728
	Egenkapital før andre reserver	64.439.172	59.346.890
	Reserve for vedligeholdelse af ejendom	500.000	0
	Andre reserver	500.000	0
	Egenkapital inkl. andre reserver	64.939.172	59.346.890
16	Prioritetsgæld	32.603.094	33.628.931
	Langfristede gældsforpligtelser	32.603.094	33.628.931
16	Prioritetsgæld	1.025.837	1.017.586
	Deposita og fast forudbetalt leje	78.286	56.709
17	Varmeregnskab	257.983	259.503
	Forudbetalt boligafgift og leje	0	3.060
	Mellemregning andelshavere, overdragelse af andele	2.073.723	0
18	Øvrig gæld	380.871	1.075.487
	Kortfristede gældsforpligtelser	3.816.700	2.412.345
	Gældsforpligtelser	36.419.794	36.041.276
	Passiver i alt	101.358.966	95.388.166
19	Eventualforpligtelser, sikkerhedsstillelser mv.		
20	Beregning af andelsværdi		
21	Nøgleoplysninger		

Egenkapitalopgørelse	2025 DKK	2024 DKK
Andelsindskud		
Saldo pr. 1. januar	3.595.452	3.595.452
	3.595.452	3.595.452
Reserve for opskrivning af ejendommen		
Saldo pr. 1. januar	55.670.710	50.249.826
Årets opskrivninger	4.754.531	5.420.884
	60.425.241	55.670.710
Overført resultat m.v.		
Saldo pr. 1. januar	80.728	743.822
Rest af årets resultat	337.751	-663.094
	418.479	80.728
Egenkapital før andre reserver	64.439.172	59.346.890
Reserve for vedligeholdelse af ejendom		
Reserveret i året	500.000	0
	500.000	0
Andre reserver (ikke bunden) i alt	500.000	0
Andre reserver	500.000	0
Egenkapital i alt	64.939.172	59.346.890

Note	Noter til resultatopgørelse	Realiseret	Budget	Realiseret
		2025	2025	2024
		DKK	DKK	DKK
			(ej revideret)	
1	Indtægter, andelshavere			
	Boligafgift (og fællesudgifter)	5.249.194	5.255.300	5.171.620
	Garage-, P-plads-, kælder-, loftsleje (andelshavere)	187.672	191.000	193.349
	I alt	5.436.866	5.446.300	5.364.969
2	Indtægter, andre			
	Lejeindtægter, beboelseslejemål	75.192	95.000	94.537
	Antenneanlæg, lejeindtægt	234.255	235.000	231.039
	Antenneanlæg, fakturering af el udgifter	154.769	100.000	148.898
	I alt	464.215	430.000	474.474
3	Andre indtægter			
	Ventelistegebyrer mv.	2.400	3.000	3.300
	Andre driftsindtægter	10.804	0	2.500
	I alt	13.204	3.000	5.800
4	Ejendomsskat og forsikringer			
	Ejendomsskatter	324.193	315.000	302.610
	Forsikringer	224.636	240.000	237.030
	I alt	548.829	555.000	539.640
Til sikkerhed for bestyrelsesmedlemmers økonomiske ansvar overfor foreningen, andelshavere og tredje- mand, er der tegnet bestyrelsesansvarsforsikring. Dækningssummen udgør maksimalt 500.000.				
5	Forbrugsafgifter			
	Vandforbrug (fællesarealer)	281.079	250.000	305.496
	Elforbrug (fællesarealer)	305.335	300.000	347.486
	Rengøring og renovation	402.349	390.000	379.014
	Varmeregnskab og målere	92.997	100.000	109.460
	Ladestandere	5.940	6.000	0
	Forbrugsafgifter, tab	8.677	5.000	0
	I alt	1.096.376	1.051.000	1.141.456
6	Renholdelse og udenomsarealer			
	Viceværtsservice	351.118	421.000	445.909
	Sociale ydelser mv.	6.462	4.000	3.430
	I alt	357.580	425.000	449.339

Note	Noter til resultatopgørelse	Realiseret	Budget	Realiseret
		2025	2025	2024
		DKK	DKK	DKK
			(ej revideret)	
7	Vedligeholdelse, løbende			
	Småanskaffelser	22.433	50.000	74.946
	Reparation og vedligeholdelse, inventar, mv.	19.332	20.000	43.023
	Løbende vedligeholdelse	445.712	500.000	358.271
	Planlagt vedligeholdelse	1.073.673	1.500.000	2.283.761
	Elevatorer	164.096	150.000	96.175
	I alt	1.725.246	2.220.000	2.856.176
8	Administrations- og foreningsomkostninger			
	Administrationshonorar	300.000	300.000	346.964
	Gebyrer m.v.	12.655	23.000	43.849
	Kontorartikler	3.015	5.000	4.549
	Revisorhonorar	65.000	70.000	67.000
	Revisorhonorar, sidste år	30.563	0	0
	IT omkostninger	145.546	101.000	108.316
	Lønssystem	824	1.000	548
	Administrativ medarbejder, løn	60.000	60.000	0
	Servicekontrakter	25.055	0	0
	Valuarvurdering	18.115	0	35.875
	Gaver og blomster	0	1.000	525
	Servicekald	36.483	125.000	102.290
	Personale og mødeudgifter	32.711	20.000	20.195
	I alt	729.966	706.000	730.111
9	Finansielle indtægter			
	Renteindtægter, bank	25.595	20.000	15.529
	I alt	25.595	20.000	15.529
10	Finansielle omkostninger			
	Prioritetsrenter og bidrag	615.841	750.000	522.332
	Låneomkostninger	0	0	317.423
	I alt	615.841	750.000	839.755

Note	Noter til balance	2025 DKK	2024 DKK
11	matr. nr. 5e Ladegården, Holbæk Jorder		
	Kostpris pr. 1. januar	34.329.290	32.250.174
	Tilgang	245.469	2.079.116
	Kostpris pr. 31. december	34.574.759	34.329.290
	Opskrivninger pr. 1. januar	55.670.710	50.249.826
	Årets opskrivning	4.754.531	5.420.884
	Opskrivninger pr. 31. december	60.425.241	55.670.710
	Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december	95.000.000	90.000.000
	Seneste offentlig ejendomsvurdering.	48.500.000	48.500.000

Ejendommen er indregnet til dagsværdi i henhold til valuarvurdering pr. 31. december 2025 af ejendomsmægler og valuar Henrik Larsen fra danbolig Holbæk.

Valuaren har foretaget vurderingen af ejendommen i henhold til "Vejledning til branchenorm for vurdering af andelsboligforeningsejendomme iht. andelsboligforenings-lovens §5, stk. 2, litra b" udarbejdet af dansk Ejendomsmæglerforening og har anvendt en DCF-model, der tager udgangspunkt i en analyse af ejendommens pengestrømme (ind- og udbetalinger) over en periode (budgetperioden).

Pengestrømmen tilbagediskonteres til nutidsværdi og kapitaliseres. Såvel de løbende ordinære som de enkeltstående ekstraordinære indtægter og udgifter medtages i analysen.

Budgetperioden fastlægges ud fra, hvornår den konkrete ejendoms pengestrøm forventes at være stabil, dvs. frem til det tidspunkt, hvor ejendommen forventes at have en drift, der ikke ændrer sig væsentligt over tid, sædvanligvis det tidspunkt hvor alle lejligheder med omkostningsbestemt husleje er fraflyttet og lejlighederne gennemgribende er moderniseret og udlejet til en højere kvadratmeterpris ("det lejedes værdi"). Fra dette tidspunkt (terminalåret) beregnes en kapitaliseret værdi ud fra den stabiliserede drift, som så tilbagediskonteres til nutidsværdi og lægges sammen med den kapitaliserede værdi for budgetperioden.

Ejendommen værdiansættes som udlejningsejendom til den kontante markedsværdi og beregninger er baseret på en række forudsætninger, herunder forretningskrav, inflationsprocent, forventet niveau for omkostningsbestemt husleje/"det lejedes værdi"/markedsleje, forrentningsprocent af opkrævede deposita, budgetperiode, mulighed for overgang til udleje efter "det lejedes værdi", moderniseringsfrekvens og de forventede omkostninger ved en dertil knyttet gennemgribende modernisering.

Det fremgår af vurderingsrapporten, at beregningerne er baseret på et forrentningskrav på 5,99%.

Dagsværdiberegningen er følsom overfor udsving i forudsætningerne, og en ændring af disse vil ændre den beregnede dagsværdi af ejendommen, og tilsvarende medføre en ændring i andelskronen.

Af DCF modellen fremgår det eksempelvis, at en stigning i afkast-procenten fra 5,99% til 6,49% vil medføre en nedsættelse af vurderingssummen med DKK 7.318.952, svarende til ændring af værdien pr. indskudt andelskrone fra DKK 20,01 til DKK 17,98.

Note	Noter til balance	2025 DKK	2024 DKK
12	Inventar, driftsmidler m.v.		
	Kostpris pr. 1. januar	1.702.566	1.272.829
	Tilgang	<u>407.763</u>	<u>429.737</u>
	Kostpris pr. 31. december	<u>2.110.329</u>	<u>1.702.566</u>
	Afskrivninger pr. 1. januar	1.007.986	921.100
	Årets afskrivning	<u>146.476</u>	<u>86.886</u>
	Afskrivninger pr. 31. december	<u>1.154.462</u>	<u>1.007.986</u>
	Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december	<u>955.867</u>	<u>694.580</u>
13	Andre tilgodehavender		
	Øvrige tilgodehavender	1.100	101.119
	Tilgode hos "Restauranten"	477.854	449.435
	Tilgodehavende beboer/restaurantsalg	<u>421.736</u>	<u>435.757</u>
	I alt	<u>900.690</u>	<u>986.311</u>
14	Periodeafgrænsningsposter (aktiver)		
	Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.		
15	Likvide beholdninger		
	SJF Bank, driftskonto	1.755.017	1.096.511
	SJF Bank, aftalekonto	<u>1.528.558</u>	<u>2.504.044</u>
	I alt	<u>3.283.575</u>	<u>3.600.555</u>

Note	Noter til balance			2025	2024
				DKK	DKK
16	Prioritetsgæld				
	Prioritetsgæld	Renter og bidrag kr.	Afdrag i året kr.	Kursværdi / basisværdi kr.	
				2025 kr.	2024 kr.
	Nykredit, kontantlån, 0,8084 %, oprindelig hovedstol 33.309.000 kr.	377.500	1.017.586	20.608.745	28.296.931
	RD Realkredit, oprin- delig hovedstol 5.332.000 kr.	238.340	0	5.237.624	5.332.000
	Prioritetsgæld i alt	615.841	1.017.586	25.846.368	33.628.931
	Specifikation af prioritetsgæld:				
	Kort del af gæld (under 1 år)			1.025.837	1.017.586
	Lang del af gæld (mere end 1 år)			32.603.094	33.628.931
				33.628.931	34.646.517
	Restgæld efter 5 år, afrundet			28.415.883	29.475.400
	Informationer om indregnede lån:				
	Nykredit, kontantlån, 0,8084 %, oprindelig hovedstol 33.309.000 kr. Restløbetid 25 år.				
	RD Realkredit, oprindelig hovedstol 5.332.000 kr. Restløbetid 28 år og 6 måneder.				
17	Varmeregnskab				
	Indbetalt aconto (ny periode)			404.538	407.538
	Varmeudgifter			-146.555	-124.815
	Varmeafregning			0	-23.220
	I alt			257.983	259.503
18	Øvrig gæld				
	Revision og regnskabsmæssig assistance			65.000	52.500
	Skyldig A-skat mv.			0	11.514
	Øvrige gældsposter			6.178	0
	Kreditorer			268.419	980.147
	Moms			20.145	23.795
	Skyldige lønrelaterede poster			1.188	7.531
	Skyldige omkostninger			18.125	0
	Skyldig skat			1.816	0
	I alt			380.871	1.075.487

Eventualposter og forpligtelser mv.

Note 19 Eventualposter og forpligtelser mv.

Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 33.629 er der givet pant i ejendommen hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2025 udgør t.kr. 95.000.

Eventualforpligtelser

Ejendomsavancebeskatning:

I henhold til retspraksis vil overdragelse af det sidste lejemål med udlejning til ikke medlemmer medføre ejendomsavancebeskatning af alle foreningens lejemål overgået efter den 19. maj 1994. Der er ikke indregnet udskudt skat som følge heraf, idet den sidste udlejede lejlighed ikke forventes solgt.

Hæftelsesforhold

Andelshaverne hæfter jf. vedtægterne 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 21 om nøgleoplysninger, felt nr. E1 og E2.

Afgivne garantier

Der er ikke stillet garanti for andelshaverne.

Beregning af andelsværdi**Note 20 Beregning af Andelsværdi**

Bestyrelsen foreslår følgende værdiansættelse i henhold til andelsboligforeningslovens § 5, stk. 2, litra b, (handelsværdi), samt vedtægternes § 14:

	2025 DKK	2025 DKK
Opgjort på baggrund af valuarvurdering		
Foreningens egenkapital før generalforsamlingsbestemte reserver		64.439.172
Ejendommens regnskabsmæssige værdi	-95.000.000	
Valuarvurdering af ejendommen	95.000.000	
Egenkapital - Restauranten	-269.688	
Prioritetsgæld, regnskabsmæssig værdi	33.628.931	
Prioritetsgæld, kursværdi	-25.846.368	7.512.874
Reguleret egenkapital		<u>71.952.047</u>
Reguleret egenkapital	<u>71.952.047</u>	
Værdi af indskudt andelskrone	<u>3.595.452</u>	<u>20,01</u>
Seneste vedtagne andelsværdi til sammenligning (vedtaget på sidste års generalforsamling)		<u>18,39</u>
	2025	2024
Egenkapital ifølge årsregnskab inklusiv reguleringer	71.952.047	66.110.548
Andelsindskud ifølge årsregnskab	<u>3.595.452</u>	<u>3.595.452</u>
Værdi af indskudt andelskrone	20,01	18,39

Fordelingen af andelsværdien på typer af andele:

Nr.	Adresse	An- del	Indskud pr. andelstype DKK	Indskud i alt DKK	Andelsværdi pr. andels- type DKK	Andelsværdi inkl. indskud DKK
1	57,5 andele (Hovedbygning, store lejligheder)	4	55.951	223.804	1.119.687	4.478.750
2	57 andele (Gl. Vesterled, lejlighed A)	1	55.464	55.464	1.109.951	1.109.951
3	55 andele (Hovedbygning, store lejligheder)	30	53.518	1.605.547	1.071.005	32.130.152
4	50 andele (Gl. Vesterled, lejlighederne B og C)	2	48.653	97.306	973.642	1.947.283
5	44 andele (Hovedbygning, mellemstore lejligheder)	28	42.815	1.198.808	856.803	23.990.496
6	27 andele (Hovedbygning, små lejligheder)	14	26.273	367.816	525.766	7.360.721
7	24 andele (Gl. Vesterled, lejlighed D)	2	23.353	46.707	467.347	934.694
				3.595.452		71.952.047

Nøgleoplysninger

Note 21 Nøgleoplysninger

Nøgletallene viser centrale dele af foreningens økonomi og er primært udregnet på baggrund af arealer. I A/S Vesterled Nordvestvej 3-5 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	31-12-2025	31-12-2024	31-12-2023
	Antal	BBR areal m2	BBR areal m2	BBR areal m2
B1 Andelsboliger	81	7.139	7.139	7.139
B2 Erhvervsandele	0	0	0	0
B3 Boliglejemål	1	105	105	105
B4 Erhvervslejemål	0	0	0	0
B5 Øvrige lejemål (kældre, garager mv.)	13	3.232	3.232	3.232
B6 I alt	95	10.476	10.476	10.476

Sæt kryds	Boligernes areal (BBR)	Boligernes areal (anden kilde)	Det oprinde- lige 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 stiftelses år	1986
D2 Ejendommens opførelses år	1907 & 1964

Nøgleoplysninger

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

Sæt kryds	Anskaffelses- prisen	Valuar- vurdering	Offentlig vurdering	Indekseret offentlig vurdering
F1 Anvendt vurderingsprincip ved beregning af andelsværdien		X		
F1b Tidspunkt for værdiansættelse	31. december 2025			

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 m2 ultimo året i alt (B6) DKK pr. m2
F2 Ejendomsværdi ved det anvendte vurderingsprincip	95.000.000	9.068
F2b - Heraf forbedring, jf. andelsboliglovens § 5, stk. 4	0	0
<i>Hvis det ikke er muligt at oplyse værdien af eventuelle forbedringer, anføres årsagen her:</i>		
F2c		0

Forklaring på udregning	Anvendt værdi pr. 31.12.2025 med m2 ultimo året i alt DKK	Andre reserver (F3) divideret med m2 ultimo året i alt (B6) DKK pr. m2
Hensat til konjunktur udsving	269.688	
F3 Generalforsamlingsbestemte reserver	769.688	73

Nøgleoplysninger

Forklaring på udregning	Andre reserver (F3) divideret med ejendomsværdi (F2) ganget med 100%
F4 Reserver i procent af ejendomsværdi	0,8%

	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

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 + B2)	Gns. DKK pr andels-m2 pr. år
H1 Boligafgift	453.072 x 12 / 7.139	762
H2 Erhvervslejeindtægter	0 x 12 / 7.139	0
H3 Boliglejeindtægter	13 x 12 / 7.139	0

Forklaring på udregning	Årets resultat divideret med andelsboligernes areal på balancedagen (B1 + B2)		
	2023 DKK pr. m2	2024 DKK pr. m2	2025 DKK pr. m2
J Årets overskud (før afdrag), gns. pr. andels-m2 de sidste tre år	-3	-93	117

	Gns. DKK pr andels-m ² pr. år	Forklaring på udregning
K1 Andelsværdi	10.079	Andelsværdi på balancedagen (note 20) divideret med andelsboligernes areal på balancedagen (B1 + B2)
K2 Gæld - omsætningsaktiver	4.345	(Gældsforpligtelser jf. balancen minus omsætningsaktiver jf. balancen) divideret med andelsboligernes areal på balancedagen (B1 + B2)
K3 Teknisk andelsværdi	14.424	K1+K2

Nøgleoplysninger

3. Byggeteknik og vedligeholdelse

Forklaring på udregning	Vedligehold (hhv. 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	0	273	165
M2 Vedligeholdelse, genopretning og renovering	0	0	0
M3 Vedligeholdelse i alt	0	273	165

4. Finansielle forhold

4.1 Afdrag

Forklaring på udregning	Årets afdrag divideret med andelsboligernes areal på balancedagen (B1 + B2)		
	2023 DKK pr. m2	2024 DKK pr. m2	2025 DKK pr. m2
R Årets afdrag pr. andels-m ² de sidste tre år	140	141	143

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for A/S Vesterled Nordvestvej 3-5 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.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

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 kurs- tab ved optagelse/indfrielse/omlægning af lån (prioritetsgæld), indeksregulering af restgælden vedrørende indekslån, renter af bankgæld og kreditter, negative renter af bankindestående samt betalinger på en rentesikringsaftale (rente- swap).

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst. Der indregnes ikke negativ udskudt skat (skatteaktiv) af eventuelt underskud til fremførsel, ligesom der ikke indregnes udskudt skat vedrørende ejendomsavancebeskatning ved salg af sidste udlejningslejlighed.

Anvendt regnskabspraksis

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. Det fremgår også, hvis der i årets løb er anvendt og omkostningsført beløb, der i tidligere år er reserveret til vedligeholdelse på foreningens ejendom.

Likviditetsresultat

Opgørelsen af likviditetsresultatet viser årets resultat korrigeret for ikke-likvide transaktioner (fx afskrivninger, indeksregulering af indekslån, driftsførte kurstab eller amortisering af kurstab og låneomkostninger og med fradrag af årets betalte prioritetsafdrag. Opgørelsen illustrerer om den opkrævede boligafgift er tilstrækkelig til at dække foreningens betalte prioritetsafdrag.

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 dagsværdi.

Den del af nedskrivningen, der ikke kan rummes i opskrivningsreserven, 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 driftsmateriel) værdiansættes til kostpris på anskaffelsestidspunktet med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Aktivernes afskrives lineært over forventet brugstid efter følgende principper:

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

Tilgodehavender

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

Periodeafgrænsningsposter (aktiver)

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

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger består af indestående i bank.

Anvendt regnskabspraxis

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). I posten fragår beløb, der er overført til andre reserver, herunder reserverede beløb til imødegåelse af værdiforringelse af foreningens ejendom mv. Posten kan også indeholde beløb, som er overført fra andre reserver.

"Andre reserver" omfatter reserverede beløb til formål, som generalforsamlingen har besluttet, herunder reserve til vedligeholdelse af foreningens ejendom og reserve til imødegåelse af værdiforringelse mv. Reserve for Grundejernes Investeringsfond er en bunden reserve, som kun kan anvendes i henhold til reglerne for Grundejernes Investeringsfond.

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.

Øvrige gældsforpligtelser

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

Hensættelse til udskudt skat

Foreningens vedtægter bestemmer, at der til enhver tid skal være mindst et lejemål udlejet til et ikke-medlem. Dermed opretholdes den skattemæssige erhvervsaktivitet, hvorfor det ikke er sandsynligt, at der udløses ejendomsavancebeskatning. Der indregnes derfor ikke hensættelse til udskudt skat som følge heraf. Der indregnes heller ikke negativ udskudt skat af skattemæssigt underskud til fremførsel.

Øvrige noter

Eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelser

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

Nøgleoplysninger

Nøgleoplysningerne, der fremgår af note 21, er opgjort i henhold til bekendtgørelsen om oplysningspligt ved salg af andelsboliger m.v.

Anvendt regnskabspraksis

Andelsværdi

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 20. 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 samt i en eventuel aftale om rentesikring (renteswap).

”Andre reserver” i årsregnskabet balance omfatter reserve til vedligeholdelse af foreningens ejendom, reserve til imødegåelse af værdiforringelse af ejendommen, samt reserve for Grundejernes Investeringsfond. Disse reserver indgår ikke i beregningen af andelsværdien.

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.”

Uffe Hermansen

Bestyrelsesformand

På vegne af: AB Vesterled

Serienummer: 299f8fe9-d36e-4404-a436-5d2d1d501b4c

IP: 83.89.xxx.xxx

2026-02-26 07:26:42 UTC



Tom Carsten Jensen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 3e4e3c6a-36d6-4494-a348-73c7dce17e65

IP: 131.164.xxx.xxx

2026-02-26 08:44:03 UTC



Jens Kittelmann

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: AB Vesterled

Serienummer: c2e84b15-43b0-4167-a40e-373acc0864f7

IP: 83.89.xxx.xxx

2026-02-26 08:53:24 UTC



Per Hygum Jensen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: AB Vesterled

Serienummer: afdaf60c-8ee3-402a-9cef-8974645f220e

IP: 77.241.xxx.xxx

2026-02-27 07:42:26 UTC



Hanne Elin Jensen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: AB Vesterled

Serienummer: adea2b9b-98cc-4fcf-8dd7-dd991fca220f

IP: 104.28.xxx.xxx

2026-03-01 13:42:22 UTC



John Dennis Aabo Nielsen

Statsautoriseret revisor

Serienummer: 0d84c91a-19b1-4977-a5e8-66bdcef0e097

IP: 80.208.xxx.xxx

2026-03-01 13:43:29 UTC



Penneo dokumentnøgle: 1GATL-KL3F8-SDI5M-K1MSY-A1VYK-AYCZA

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.