

**Andelsboligforeningen Lupinen**  
Lupinens Kvarter 2 - 36, 7400 Herning

**Årsrapport**

**2025**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på andelsboligforeningens ordinære generalforsamling den /  
2026

---

Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

	Side
<b>Oplysninger og påtegninger</b>	
Foreningsoplysninger	1
Bestyrelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2025</b>	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Egenkapitalopgørelse	12
Noter	13

## Foreningsoplysninger

---

### Andelsboligforeningen

Andelsboligforeningen Lupinen  
Lupinens Kvarter 2 - 36  
7400 Herning

CVR-nr.: 29 64 03 86  
Hjemsted: Herning Kommune  
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

Andelskapital: 3.001.000  
Andelshavere: 18

### Bestyrelse

Lars Pedersen, Formand  
Anita Madsen, Sekretær  
Annemarie Nielsen, Kasserer  
Pernille Kjellstrøm  
Rikke Nysted

### Revisor

Partner Revision statsautoriseret revisionsaktieselskab  
Thrigesvej 3  
7430 Ikast

### Bankforbindelse

Nordea, Ejer-Og Andelsboligforeninger Vest, Frederiks Plads 40,  
8000 Aarhus C

## Bestyrelsespåtegning

---

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

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

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2025 samt af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025.

Ingen af andelsboligforeningens aktiver er pantsat eller behæftet med ejendomsforbehold ud over de anførte, og der påhviler ikke andelsboligforeningen eventualforpligtelser, som ikke fremgår af årsregnskabet.

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, der væsentligt vil kunne påvirke vurderingen af andelsboligforeningens finansielle stilling.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Herning, den 16. februar 2026

### Bestyrelsen

Lars Pedersen  
Formand

Anita Madsen  
Sekretær

Annemarie Nielsen  
Kasserer

Pernille Kjellstrøm

Rikke Nysted

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

---

### Til medlemmerne i Andelsboligforeningen Lupinen

#### **Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Lupinen for regnskabsåret 1. januar - 31. december 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. december 2025 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 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 andelsboligforeningen 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 Lupinen har i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens regnskabsvejledning for andelsboligforeninger, der aflægger årsregnskab efter årsregnskabsloven, medtaget budgettal som sammenligningstal i resultatopgørelse og noter. Disse budgettal har, som det 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 regnskabsbrugere 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, og 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.

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.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

---

Ikast, den 16. februar 2026

### **Partner Revision**

statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 15 80 77 76

### **Ole Baastrup Søndergaard**

statsautoriseret revisor  
mne10823

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Lupinen 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

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

### Indtægter

Boligafgift fra andelshavere og lejeindtægt vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Indtægter fra vaskeri, fælleshus m.v. indtægtsføres løbende. Disse indtægter er ikke nødvendigvis periodiseret fuldt ud i regnskabsperioden.

### Omkostninger

Omkostninger vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen. Omkostninger består af ejendoms- og forbrugsafgifter, renholdelse, vedligeholdelse, administrations- og foreningsomkostninger.

### 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 samt negative renter af bankindeståender.

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

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Likviditetsresultat

Opgørelsen af likviditetsresultatet viser årets resultat korrigeret for ikke-likvide transaktioner herunder fradrag af årets betalte prioritetsafdrag. Opgørelsen illustrerer, om den opkrævede boligafgift er tilstrækkelig til at dække andelsboligforeningens betalte prioritetsafdrag.

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

Andelsboligforeningens ejendom (grund og bygning) værdiansættes til kostpris på anskaffelsestidspunktet med tillæg af senere forbedringer og med fradrag af eventuelle nedskrivninger.

Hvis der er indikationer på, at ejendommen er faldet i værdi, udarbejdes en nedskrivningstest. Ejendommen nedskrives til genindvindingsværdi, som er den højeste værdi af en forventet nettosalgspris og en beregnet kapitalværdi. Kapitalværdi er nutidsværdien af de fremtidige nettoindbetalinger, som ejendommen på balancedagen forventes at indbringe ved fortsat benyttelse i den nuværende funktion.

Der afskrives ikke på andelsboligforeningens ejendom.

#### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger består af kassebeholdning og indestående i bank.

#### Egenkapital

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

"Overført resultat mv." indeholder akkumuleret resultat fra tidligere år samt den restandel af årets resultat, der ikke er disponeret til andre formål (fx reserve til vedligeholdelse). Endvidere indeholder posten tillægsværdi ved nyudstedelse af andele og kursregulering af prioritetsgæld. I posten fragår beløb, der er overført til andre reserver, herunder reserverede beløb til imødegåelse af værdiforringelse af andelsboligforeningens ejendom m.v. 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 andelsboligforeningens ejendom og reserve til imødegåelse af værdiforringelse m.v.

#### Prioritetsgæld

Prioritetsgæld indregnes ved låneoptagelsen 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 det modtagne provenu og prioritetsgældens nominelle værdi ved låneoptagelsen, indregnes dermed i resultatopgørelsen over lånets løbetid.

## Anvendt regnskabspraksis

---

For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld, der opgøres som det modtagne provenu ved låneoptagelsen reduceret med betalte afdrag og korrigeret for en over afdragstiden foretagen amortisering af lånets kurstab og låneomkostninger på optagelsestidspunktet.

### Øvrige gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser værdiansættes til nominel værdi.

### Eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelser

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

### Øvrige noter

#### Nøgleoplysninger

Nøgleoplysningerne, der fremgår af note 14, er opgjort i henhold til bekendtgørelsen om oplysningspligt ved salg af andelsboliger m.v.

Herudover indeholder noten visse supplerende nøgletal, der informerer om foreningens økonomi.

#### Andelsværdi

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 15. 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. Justeringerne skyldes, at andelsværdien skal opgøres efter reglerne i andelsboligloven og andelsboligforeningens 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 andelsboligforeningens ejendom og prioritetsgæld.

"Andre reserver" i årsregnskabet balance omfatter reserve til vedligeholdelse af andelsboligforeningens ejendom og reserve til imødegåelse af værdiforringelse af ejendommen. I henhold til vedtægterne indgår disse reserver ikke i beregningen af andelsværdi.

Ejendommen er i årsregnskabet balance værdiansat til kostpris. I andelskroneberegningen er ejendommens værdi korrigeret til en fastholdt offentlig vurdering.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

Note	Budget 2026 (ej revideret)	2025	Budget 2025 (ej revideret)	2024
Indtægter, andelshavere	622.822	622.820	622.822	622.822
1 Lejeindtægter m.v.	13.000	14.448	11.150	10.974
2 Øvrige indtægter	7.000	19.602	12.000	11.278
<b>Indtægter i alt</b>	<b>642.822</b>	<b>656.870</b>	<b>645.972</b>	<b>645.074</b>
3 Ejendomsskat og forsikringer	-88.000	-86.171	-85.000	-81.536
4 Forbrugsafgifter	-62.000	-69.394	-93.000	-82.284
5 Vedligeholdelse, løbende	-150.000	-428.412	-125.000	-277.899
6 Administrationsomkostninger	-40.500	-47.844	-38.000	-43.672
<b>Omkostninger i alt</b>	<b>-340.500</b>	<b>-631.821</b>	<b>-341.000</b>	<b>-485.391</b>
<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>302.322</b>	<b>25.049</b>	<b>304.972</b>	<b>159.683</b>
7 Finansielle indtægter	3.700	1.160.424	350	408
8 Finansielle omkostninger	-208.000	-150.809	-83.155	-86.158
<b>Årets resultat</b>	<b>98.022</b>	<b>1.034.664</b>	<b>222.167</b>	<b>73.933</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>				
Overført til reserve, vedligeholdelse af ejendom	90.000	767.500	20.000	20.000
Overført restandel af årets resultat til egenkapital	8.022	267.164	202.167	53.933
<b>Disponeret i alt</b>	<b>98.022</b>	<b>1.034.664</b>	<b>222.167</b>	<b>73.933</b>
Årets resultat	98.022	1.034.664	222.167	73.933
Betalte prioritetsafdrag	0	-100.257	-200.968	-199.164
<b>Likviditetsresultat i alt</b>	<b>98.022</b>	<b>934.407</b>	<b>21.199</b>	<b>-125.231</b>

## Balance 31. december

<b>Aktiver</b>			
<u>Note</u>		<u>2025</u>	<u>2024</u>
<b>Anlægsaktiver</b>			
9	Ejendom	15.759.094	15.407.653
	Materielle anlægsaktiver i alt	15.759.094	15.407.653
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>15.759.094</b>	<b>15.407.653</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
	Periodeafgrænsningsposter	0	2.280
10	Likvide beholdninger	624.074	5.432
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>624.074</b>	<b>7.712</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>16.383.168</b>	<b>15.415.365</b>

## Balance 31. december

Passiver		
Note	2025	2024
<b>Egenkapital</b>		
Andelsindskud	3.001.000	3.001.000
Overført resultat m.v.	5.830.168	5.563.004
Egenkapital før andre reserver	<u>8.831.168</u>	<u>8.564.004</u>
Reserve for vedligeholdelse af ejendom	2.000.000	1.232.500
Andre reserver	<u>2.000.000</u>	<u>1.232.500</u>
<b>Egenkapital i alt</b>	<b><u>10.831.168</u></b>	<b><u>9.796.504</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
11 Gæld til realkreditinstitutter	5.537.000	5.407.893
Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>5.537.000</u>	<u>5.407.893</u>
Kortfristet del af langfristet gæld	0	200.968
12 Anden gæld	15.000	10.000
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>15.000</u>	<u>210.968</u>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>5.552.000</u></b>	<b><u>5.618.861</u></b>
<b>Passiver i alt</b>	<b><u>16.383.168</u></b>	<b><u>15.415.365</u></b>
<b>13 Eventualforpligtelser, sikkerhedsstillelser m.v.</b>		
<b>14 Nøgleoplysninger</b>		
<b>15 Beregning af andelsværdi</b>		

## Egenkapitalopgørelse 31. december

	2025	2024
<b>Andelsindskud</b>		
Type A: 4 x 129.000 kr.	516.000	516.000
Type B: 6 x 169.700 kr.	1.018.200	1.018.200
Type C: 8 x 183.350 kr.	1.466.800	1.466.800
	<u>3.001.000</u>	<u>3.001.000</u>
<b>Overført resultat m.v.</b>		
Overført overskud eller underskud	5.563.004	5.509.071
Restandel af årets resultat	267.164	53.933
	<u>5.830.168</u>	<u>5.563.004</u>
<b>Egenkapital før andre reserver</b>	<b><u>8.831.168</u></b>	<b><u>8.564.004</u></b>
<b>Reserve for vedligeholdelse af ejendom</b>		
Reserve primo	1.232.500	1.212.500
Reserveret i året	767.500	20.000
	<u>2.000.000</u>	<u>1.232.500</u>
<b>Andre reserver (ikke bunden) i alt</b>	<b><u>2.000.000</u></b>	<b><u>1.232.500</u></b>
<b>Andre reserver i alt</b>	<b><u>2.000.000</u></b>	<b><u>1.232.500</u></b>
<b>Egenkapital i alt</b>	<b><u>10.831.168</u></b>	<b><u>9.796.504</u></b>

## Noter

	Budget 2026 (ej revideret)	2025	Budget 2025 (ej revideret)	2024
<b>1. Lejeindtægter m.v.</b>				
Lejeindtægt fælleshus	1.000	800	1.150	900
Vaskeri	12.000	13.648	10.000	10.074
	<b>13.000</b>	<b>14.448</b>	<b>11.150</b>	<b>10.974</b>
<b>2. Øvrige indtægter</b>				
Indtægter i øvrigt	1.000	1.000	0	0
Ladeafgift	6.000	18.602	12.000	11.278
	<b>7.000</b>	<b>19.602</b>	<b>12.000</b>	<b>11.278</b>
<b>3. Ejendomsskat og forsikringer</b>				
Ejendomsskatter	50.000	48.866	50.000	49.228
Forsikringer	38.000	37.305	35.000	32.308
	<b>88.000</b>	<b>86.171</b>	<b>85.000</b>	<b>81.536</b>
<b>4. Forbrugsafgifter</b>				
Renovation	37.000	35.385	33.000	32.664
Forbrugsafgifter, fælleshus & vaskeri	25.000	34.009	60.000	49.620
	<b>62.000</b>	<b>69.394</b>	<b>93.000</b>	<b>82.284</b>
<b>5. Vedligeholdelse, løbende</b>				
Nyanskaffelser	0	16.844	0	0
Omkostninger fælleshus	0	6.281	0	614
Reparation og vedligeholdelse	150.000	405.287	125.000	277.285
	<b>150.000</b>	<b>428.412</b>	<b>125.000</b>	<b>277.899</b>

## Noter

	Budget 2026 (ej revideret)	2025	Budget 2025 (ej revideret)	2024
<b>6. Administrationsomkostninger</b>				
Udarbejdelse og revision af årsrapport	16.500	15.000	15.500	10.000
Revisorhonorar, rest sidste år	0	5.750	0	5.375
Gebyrer m.v.	5.000	5.239	4.500	5.174
Møder og fællesarrangementer	10.000	11.379	10.000	9.478
Administration, inkl. ABF	8.000	10.476	8.000	13.645
Diverse omkostninger	1.000	0	0	0
	<b>40.500</b>	<b>47.844</b>	<b>38.000</b>	<b>43.672</b>
<b>7. Finansielle indtægter</b>				
Renter af bankindestående	3.700	16	350	408
Gevinst ved låneomlægning	0	1.160.408	0	0
	<b>3.700</b>	<b>1.160.424</b>	<b>350</b>	<b>408</b>
<b>8. Finansielle omkostninger</b>				
Renter, kreditforening	208.000	150.488	83.155	86.158
Renter, pengeinstitutter	0	8	0	0
Renter, kreditorer	0	313	0	0
	<b>208.000</b>	<b>150.809</b>	<b>83.155</b>	<b>86.158</b>

## Noter

	<u>31/12 2025</u>	<u>31/12 2024</u>
	<u>31/12 2025</u>	<u>31/12 2024</u>
<b>9. Ejendom</b>		
Anskaffelsessum 1. januar	15.407.653	15.407.653
Tilgang i årets løb	351.441	0
<b>Anskaffelsessum 31. december</b>	<b><u>15.759.094</u></b>	<b><u>15.407.653</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b><u>15.759.094</u></b>	<b><u>15.407.653</u></b>
Ejendomsvurdering 1. oktober 2020	<u>20.500.000</u>	<u>20.500.000</u>
<b>10. Likvide beholdninger</b>		
Vestjysk Bank 7604-1453333	0	5.276
Vestjysk Bank 7604-1346644	0	156
Nordea 2963-9044274997	140.061	0
Nordea 2963-9044275004	142.000	0
Nordea 2963-9044424654	42.013	0
Nordea 2963-9043530590	300.000	0
	<b><u>624.074</u></b>	<b><u>5.432</u></b>

## Noter

				<u>31/12 2025</u>	<u>31/12 2024</u>
<b>11. Gæld til realkreditinstitutter</b>	Renter og bidrag	Afdrag i året	Kursværdi		
Jyske Realkredit	48.931	100.257	0	0	5.608.861
Nordea Kredit, Rentetilpasningslån	49.824	0	3.288.320	3.300.000	0
Nordea Kredit, fast rentelån	51.734	0	2.219.943	2.237.000	0
<b>Prioritetsgæld i alt</b>	<b>150.489</b>	<b>100.257</b>	<b>5.508.263</b>	<b>5.537.000</b>	<b>5.608.861</b>
<b>Betalte renter</b>	<b>150.489</b>				

### Specifikation af prioritetsgæld i balancen

Kort del af gæld (under 1 år)	0	200.968
Lang del af gæld (mere end 1 år)	<u>5.537.000</u>	<u>5.407.893</u>
	<b>5.537.000</b>	<b>5.608.861</b>

Jyske Realkredit, kontantlån, indfriet i året.

Nordea Kredit, rentetilpasningslån, refinansieringsdato 1. april 2030, afdragsfrihed indtil 1. april 2035, restløbetid 29 år og 3 måneder, kontantlånsrente 2,4031 %.

Nordea Kredit, Obligation stående/annuitet, fast rente, afdragsfrihed indtil 1. juli 2035, restløbetid 29 år og 6 måneder, rente 4 %.

### 12. Anden gæld

Skyldig revisor	<u>15.000</u>	<u>10.000</u>
	<b>15.000</b>	<b>10.000</b>

## Noter

### 13. Eventualforpligtelser, sikkerhedsstillelser m.v.

#### Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 5.537 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2025 udgør 15.759 t.kr.

#### Eventualforpligtelser

Andelsboligforeningen har modtaget støtte fra staten til etablering af andelsboligforeningen. Af denne støtte kan 4.529.889 kr., jf. § 160 i lov om almene boliger kræves tilbagebetalt ved salg af andelsboligforeningens ejendom eller ved sammenlægning med en anden andelsboligforening.

Den modtagne støtte fra staten er ligeledes oplyst i note 14, Nøgleoplysninger, Felt nr. G1.

#### Hæftelsesforhold

Andelsboligforeningens medlemmer hæfter alene for andelsboligforeningens forpligtelser med deres indskud.

Hæftelsesforholdene er ligeledes oplyst i note 14, Nøgleoplysninger, Felt nr. E1.

### 14. Nøgleoplysninger

Nøgletallene viser centrale dele af foreningens økonomi og er primært udregnet på baggrund af arealer. I Andelsboligforeningen Lupinen anvendes andelsindskuddene som fordelingsnøgle, og de arealbaserede nøgletal for andelsværdi og boligafgift svarer derfor ikke til de, der konkret gælder for den enkelte andelshaver.

#### Lovkrævede nøgleoplysninger

I bilag 1 til bekendtgørelse nr. 336 af 20. marts 2025 er opregnet en række nøgleoplysninger om foreningens økonomi, der skal optages som noter til årsregnskabet. Disse nøgleoplysninger følger her:

Felt nr.	Boligtype	31/12 2023	31/12 2024	31/12 2025	
		BBR Areal m <sup>2</sup>	BBR Areal m <sup>2</sup>	Antal	BBR Areal m <sup>2</sup>
B1	Andelsboliger	1.732	1.732	18	1.732
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	1.732	1.732	18	1.732

## Noter

### 14. Nøgleoplysninger (fortsat)

		<b>Boligernes areal (BBR)</b>	<b>Boligernes areal (anden kilde)</b>	<b>Det oprindelige indskud</b>	<b>Andet</b>
<b>Felt nr.</b>	<b>Sæt kryds</b>				
C1	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af andelsværdien?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
C2	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af boligafgiften?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<b>Felt nr.</b>					<b>År</b>
D1	Foreningens stiftelsesår				1988
D2	Ejendommens opførelsesår				1988
<b>Felt nr.</b>	<b>Sæt kryds</b>			<b>Ja</b>	<b>Nej</b>
E1	Hæfter andelshaverne for mere end deres indskud?			<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
<b>Felt nr.</b>	<b>Sæt kryds</b>	<b>Anskaffelsesprisen</b>	<b>Valuarvurdering</b>	<b>Offentlig vurdering</b>	<b>Indekseret offentlig vurdering</b>
F1	Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
F1b	Tidspunkt for værdiansættelse		1. oktober 2025		
<b>Felt nr.</b>	<b>Sæt kryds</b>			<b>Ja</b>	<b>Nej</b>
F1a	Er vurderingen fastholdt fra før 1. juli 2020?			<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<b>Felt nr.</b>	<b>Forklaring på udregning:</b>	<b>Anvendt værdi 31/12 2025 kr.</b>		<b>Ejendomsværdi (F2)</b>	
F2	Ejendommens værdi baseret på det anvendte værdiansættelsesprincip		25.820.280	<b>m<sup>2</sup> ultimo året i alt (B6) kr. pr. m<sup>2</sup></b>	
F2b	- Heraf forbedringer, jf. andelsboliglovens § 5, stk. 4		351.441	14.908	
<b>Felt nr.</b>	<b>Forklaring på udregning:</b>	<b>Anvendt værdi 31/12 2025 kr.</b>		<b>Andre reserver (F3)</b>	
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver		2.000.000	<b>m<sup>2</sup> ultimo året i alt (B6) kr. pr. m<sup>2</sup></b>	
<b>Felt nr.</b>	<b>Forklaring på udregning:</b>			<b>(F3 * 100) / F2 %</b>	
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi			7,7	

## Noter

### 14. Nøgleoplysninger (fortsat)

Felt nr.	Sæt kryds	Ja	Nej
G1	Har foreningen modtaget offentligt tilskud, som skal tilbagebetales ved foreningens opløsning?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
G2	Er foreningens ejendom pålagt tilskudsbestemmelser, jf. lov om frigørelse for visse tilskudsbestemmelser m.v. (lovbekendtgørelse nr. 978 af 19. oktober 2009)?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
G3	Er der tinglyst en tilbagekøbsklausul (hjemfaldspligt) på foreningens ejendom?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

#### Forklaring på udregning:

$$\frac{\text{Ultimo månedens indtægt (uden fradrag for tomgang, tab m.v.) * 12}}{\text{m}^2 \text{ pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)}}$$

Felt nr.				kr. pr. m <sup>2</sup>
H1	Boligafgift	51.902	* 12 /	360
H2	Erhvervslejeindtægter	0	* 12 /	0
H3	Boliglejeindtægter	0	* 12 /	0

#### Forklaring på udregning:

$$\frac{\text{Årets resultat}}{\text{m}^2 \text{ pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)}}$$

Felt nr.		År 2023 kr. pr. m <sup>2</sup>	År 2024 kr. pr. m <sup>2</sup>	År 2025 kr. pr. m <sup>2</sup>
J	Årets resultat (før afdrag), gns. kr. pr. andels m <sup>2</sup> de sidste 3 år	122	43	597

#### Forklaring på udregning af K1:

$$\frac{\text{Andelsværdi pr. balancedagen}}{\text{m}^2 \text{ pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)}}$$

#### Forklaring på udregning af K2:

$$\frac{\text{(Gældsforpl. - omsætningsaktiver) pr. balancedagen}}{\text{m}^2 \text{ pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)}}$$

Felt nr.		kr. pr. m <sup>2</sup>
K1	Andelsværdi	10.924
K2	+ (Gæld - omsætningsaktiver)	2.845
K3	Teknisk andelsværdi	13.769

Felt nr.	Sæt kryds	Ja	Nej
L1	Er der udarbejdet en plan for vedligeholdelse/renovering	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

## Noter

### 14. Nøgleoplysninger (fortsat)

Forklaring på udregning:		Vedligeholdelse pr. år		
		m <sup>2</sup> ultimo året i alt (B6)		
Felt nr.		År 2023 kr. pr. m <sup>2</sup>	År 2024 kr. pr. m <sup>2</sup>	År 2025 kr. pr. m <sup>2</sup>
M1	Vedligeholdelse, løbende	48	160	247
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	0	0	0
M3	Vedligeholdelse i alt	48	160	247

Forklaring på udregning:		Årets afdrag		
		m <sup>2</sup> pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)		
Felt nr.		År 2023 kr. pr. m <sup>2</sup>	År 2024 kr. pr. m <sup>2</sup>	År 2025 kr. pr. m <sup>2</sup>
R	Årets afdrag pr. andels m <sup>2</sup> de sidste 3 år	114	115	58

#### Supplerende nøgletal i øvrigt

Ud over de lovkrævede nøgleoplysninger ovenfor er der beregnet følgende nøgletal, der medvirker til at skabe det fornødne overblik over foreningens økonomiske udvikling. Der er taget udgangspunkt i værdierne pr. balancedagen.

	kr. pr. m <sup>2</sup> andele (B1 + B2)	kr. pr. m <sup>2</sup> i alt (B6)
Offentlig ejendomsvurdering	11.981	11.981
Anskaffelsessum (kostpris)	9.099	9.099
Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver	2.845	2.845
Foreslået andelsværdi	10.924	10.924
Reserver uden for andelsværdi	1.155	1.155
		<u>kr. pr. m<sup>2</sup></u>
Boligafgift i gennemsnit pr. andelsboligm <sup>2</sup> ultimo (H1)		360
<b>Omkostninger mv. i pct. af (omkostninger + finansielle poster, netto + afdrag):</b>		<u>%</u>
Vedligeholdelsesomkostninger		-154
Øvrige omkostninger		-74
Finansielle poster, netto		364
Afdrag		-36
		<u>100</u>
Boligafgift i pct. af samlede ejendomsindtægter		<u>95</u>

## Noter

### 15. Beregning af andelsværdi

Bestyrelsen foreslår følgende værdiansættelse i henhold til andelsboliglovens § 5, stk. 2, litra d, (indekseret offentlig ejendomsvurdering):

Andelsboligforeningens egenkapital før generalforsamlingsbestemte reserver	8.831.168
Ejendommens offentlig ejendomsvurdering 1. oktober 2012	20.400.000
Nettoprisindeks oktober 2012	98,2
Nettoprisindeks oktober 2025	122,6
Pristalsregulering	5.068.839
Ejendommens kostpris	-15.759.094
	<u>18.540.913</u>
Korrekationer i henhold til andelsboligloven:	
Prioritetsgæld, regnskabsmæssig værdi	5.537.000
Prioritetsgæld, kursværdi	-5.508.263
	<u>18.569.650</u>
Forbedringer efter andelsboliglovens § 5 stk. 4	351.441
	<u><b>18.921.091</b></u>
Fordelingstal er indskudt andelskrone.	<u>3.001.000</u>
Værdi pr. fordelingstal	<u><b>6,3049</b></u>
Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning (vedtaget på generalforsamlingen den 20. marts 2025)	<u><b>4,92</b></u>

Fordelingen af andelsværdien på typer af andele:

Antal andele	Indskud pr. andels- type (kr.)	Indskud i alt (kr.)	Andelsværdi pr. andelstype (kr.)	Andelsværdi inkl. indskud (kr.)
4	129.000	516.000	813.336	3.253.343
6	169.700	1.018.200	1.069.946	6.419.678
8	183.350	1.466.800	1.156.009	9.248.070
<b>18</b>		<b>3.001.000</b>		<b>18.921.091</b>

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

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

### Lars Pedersen

Navn returneret af MitId: Lars Erik Pedersen  
Bestyrelsesformand  
ID: 93b3120d-6b8c-4730-819a-92fe7092ee45  
IP-adresse: 94.145.165.140:57835:57835  
Dato for underskrift: 16-02-2026 17:15:31 CET (+01:00)  
Underskrevet med MitID



### Anita Madsen

Navn returneret af MitId: Anita Madsen  
Bestyrelsesmedlem  
ID: 5ebccba3-37ba-42c8-8182-dd0cfb6e6ff5  
IP-adresse: 90.184.29.176:60638:60638  
Dato for underskrift: 17-02-2026 10:31:54 CET (+01:00)  
Underskrevet med MitID



### Annemarie Nielsen

Navn returneret af MitId: Annemarie Nielsen  
Bestyrelsesmedlem  
ID: 72f6deab-89c5-44e0-bd80-818ada85b7f8  
IP-adresse: 83.89.93.126:52815:52815  
Dato for underskrift: 16-02-2026 12:08:24 CET (+01:00)  
Underskrevet med MitID



### Pernille Kjellstrøm

Navn returneret af MitId: NAVNE & ADRESSEBESKYTTET  
Bestyrelsesmedlem  
ID: cba54586-ffdd-41c3-8b04-f605bb79bd84  
IP-adresse: 37.96.40.39:1432:1432  
Dato for underskrift: 18-02-2026 06:23:25 CET (+01:00)  
Underskrevet med MitID



### Rikke Nysted

Navn returneret af MitId: Rikke Nysted  
Bestyrelsesmedlem  
ID: 14d5ff18-fed8-4d69-b8fa-d46b585ef874  
IP-adresse: 188.177.219.57:50383:50383  
Dato for underskrift: 16-02-2026 11:20:38 CET (+01:00)  
Underskrevet med MitID



### Ole Baastrup Søndergaard

Navn returneret af MitId: Ole Baastrup Søndergaard  
Revisor  
ID: 3126043f-a9f2-497a-87d7-2fbb336f9c6b  
IP-adresse: 77.241.129.4:34457:34457  
CVR-match med MitId  
Dato for underskrift: 18-02-2026 09:17:31 CET (+01:00)  
Underskrevet med MitID Erhverv



This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at [www.esignatur.dk](http://www.esignatur.dk).

This document has esignatur Agreement-ID: cc707eJ662640565574912