



Højmark Groth ApS
Ejendomsadministration
Magnoliavej 2-4
5250 Odense SV

T: 66 13 87 37
info@hgadm.dk
www.hgadm.dk
CVR nr. 25 06 12 92

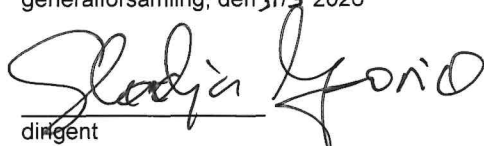
Andelsboligforeningen Herluf Trolles Vej

Herluf Trolles Vej 160 - 190, 5220 Odense SØ
CVR-nummer: 31396859

Årsrapport

1. januar 2025 - 31. december 2025

Godkendt på andelsboligforeningens ordinære
generalforsamling, den 31/3 2026


dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

Påtegninger

Ledelsespåtegning	3
Administratorerklæring.....	4

Ledelsesberetning mv.

Foreningsoplysninger	5
----------------------------	---

Årsregnskab 1. januar - 31. december 2025

Resultatopgørelse	6
Balance, aktiver	7
Balance, passiver	8
Egenkapitalopgørelse	9
Noter	10
Nøgleoplysninger for Andelsboligforeningen Herluf Trolles Vej.....	15
Anvendt regnskabspraksis.....	18

LEDELSESPÅTEGNING

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar til 31. december 2025 for Andelsboligforeningen Herluf Trolles Vej.

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. december 2025 samt af foreningens aktiviteter for perioden 1. januar til 31. december 2025.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense SØ, den 18. februar 2026

Bestyrelse



Tonni Leicht Jørgensen
Formand



Lene Jørgensen
Næstformand/Sekretær



Bodil Nielsen
Kasserer

ADMINISTRATORERKLÆRING

Som administrator for andelsboligforeningen har vi forestået administrationen af foreningen i perioden 1. januar til 31. december 2025. Ud fra vores administration og føring af bogholderi for foreningen er det vores opfattelse, at årsregnskabet er opstillet i overensstemmelse med bogføringen.

Odense SØ, den 18. februar 2026

Administrator



Højmark Groth ApS

FORENINGSOPLYSNINGER

Foreningen	Andelsboligforeningen Herluf Trolles Vej Herluf Trolles Vej 160 - 190 5220 Odense SØ
	CVR-nr: 31 39 68 59 Kommune: Odense Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Bestyrelse	Tonni Leicht Jørgensen, formand Lene Jørgensen, næstformand Bodil Nielsen, kasserer
Administrator	Højmark Groth ApS Magnoliavej 2-4 5250 Odense SV Telefon: 66138737 Mail: info@hgadm.dk www.hgadm.dk
Pengeinstitut	Arbejdernes Landsbank Torvegade 3 5000 Odense C

RESULTATOPGØRELSE

1. JANUAR - 31. DECEMBER 2025

	2025	Budget 2025	2024
1 Indtægter, andelshavere	825.108	825.108	815.796
2 Øvrige indtægter	8.100	8.100	10.850
Indtægter i alt	833.208	833.208	826.646
3 Ejendomsskat og forsikringer	-59.579	-55.250	-52.622
4 Forbrugsafgifter	-4.967	-6.000	-4.890
5 Renholdelse	-30.000	-20.000	-17.463
6 Vedligeholdelse, løbende	-17.102	-35.000	-5.415
7 Vedligeholdelse, genopretning og renovering	0	0	-22.335
8 Administrationsomkostninger	-31.453	-29.300	-43.883
9 Øvrige foreningsomkostninger	-19.570	-21.732	-22.376
Omkostninger i alt	-162.671	-167.282	-168.984
Resultat før finansielle poster	670.537	665.926	657.662
10 Finansielle indtægter	1.678	4.000	8.162
11 Finansieringsomkostninger	-430.986	-431.478	-769.594
Finansiering i alt	-429.308	-427.478	-761.432
Årets resultat	241.229	238.448	-103.770
Forslag til resultatdisponering:			
Årets hensættelse til vedligeholdelse af ejendommen	45.000	45.000	607.875
Anvendelse af hensættelser	0	0	-22.335
Overført til "Overført resultat m.v.":			
Overført restandel af årets resultat	196.229	193.448	-689.310
Resultatdisponering i alt	241.229	238.448	-103.770
Likviditetsresultat:			
Årets resultat	241.229	238.448	-103.770
Amortisering af kurstab mv. på obligationslån	0	0	363.030
Betalte prioritetsafdrag	-224.727	-224.730	-262.345
Likviditetsresultat i alt	16.502	13.718	-3.085

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2025
AKTIVER

	2025	2024
12 Grunde og bygninger	22.185.000	22.185.000
Materielle anlægsaktiver i alt	22.185.000	22.185.000
Anlægsaktiver	22.185.000	22.185.000
13 Likvide beholdninger	626.104	613.894
Omsætningsaktiver	626.104	613.894
AKTIVER	22.811.104	22.798.894

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2025
PASSIVER

	2025	2024
Andelsindskud	4.388.000	4.388.000
Overført resultat m.v.	3.663.930	3.467.700
	8.051.930	7.855.700
Andre reserver (jf. forslag til generalforsamlingsbeslutning)		
Reserveret til vedligeholdelse af ejendom.....	1.045.000	1.000.000
Andre reserver i alt.....	1.045.000	1.000.000
Egenkapital	9.096.930	8.855.700
14 Prioritetsgæld	13.470.577	13.697.184
Langfristede gældsforpligtelser i alt	13.470.577	13.697.184
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser.....	226.610	224.730
15 Øvrig anden gæld	16.987	21.280
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	243.597	246.010
Gældsforpligtelser.....	13.714.174	13.943.194
PASSIVER	22.811.104	22.798.894
16 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.		
17 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
18 Beregning af andelsværdi		

EGENKAPITALOPGØRELSE

	2025	2024
Andelsindskud		
Saldo primo	4.388.000	4.388.000
Andelsindskud	4.388.000	4.388.000
Overført resultat m.v.		
Overført overskud eller tab, primo.....	3.467.701	4.157.010
Rest årets resultat.....	196.229	-689.310
Overført resultat m.v.	3.663.930	3.467.700
Egenkapital før andre reserver	8.051.930	7.855.700
Reserveret til vedligeholdelse af ejendom		
Saldo primo	1.000.000	414.460
Årets tilgang.....	45.000	607.875
Årets afgang	0	-22.335
Reserveret til vedligeholdelse af ejendom.....	1.045.000	1.000.000
EGENKAPITAL	9.096.930	8.855.700

NOTER

	2025	Budget 2025	2024
1 Indtægter, andelshavere			
Boligafgift.....	695.508	695.508	686.196
Fællesomkostninger	129.600	129.600	129.600
Indtægter, andelshavere i alt	825.108	825.108	815.796
2 Øvrige indtægter			
Bidrag fællesområder	8.100	8.100	8.100
Gebyr ved salg	0	0	2.500
Gebyr adkomsterklæring.....	0	0	250
Øvrige indtægter i alt.....	8.100	8.100	10.850
3 Ejendomsskat og forsikringer			
Ejendomsskat.....	24.258	23.250	22.495
Forsikringer.....	35.321	32.000	30.127
Ejendomsskat og forsikringer i alt	59.579	55.250	52.622
4 Forbrugsafgifter			
Elforbrug - gadelys mv.....	4.298	5.000	4.223
Vandafgift	669	1.000	667
Forbrugsafgifter i alt.....	4.967	6.000	4.890
5 Renholdelse			
Vintertjeneste.....	30.000	20.000	17.463
Renholdelse i alt.....	30.000	20.000	17.463
6 Vedligeholdelse, løbende			
Ren- og vedligeholdelse	13.397	35.000	2.000
Kloakarbejde.....	2.006	0	2.884
Småanskaffelser	1.699	0	531
Vedligeholdelse, løbende i alt.....	17.102	35.000	5.415

NOTER

	2025	Budget 2025	2024
7 Vedligeholdelse, genopretning og renovering			
Maler	0	0	22.335
Vedligeholdelse, genopretning og renovering i alt.....	0	0	22.335
8 Administrationsomkostninger			
Kontorartikler/tryksager.....	1.535	1.500	2.112
IT-udgifter	1.380	1.500	1.380
Nets	4.566	4.200	3.983
Porto.....	94	100	0
Administrationshonorar, regnskab/bogføring.....	13.531	12.000	12.000
Administrationshonorar, ekstraarbejder.....	10.872	10.000	24.408
Revision og regnskabsmæssig assistance	-525	0	0
Administrationsomkostninger i alt.....	31.453	29.300	43.883
<u>Administrationshonorar, ekstraarbejde</u>			
Øvrig bestyrelsesrådgivning vedr. ny værdiansættelseslov, adkomsterklæring og assistance med opkrævninger			3.150
Deltagelse i ordinær generalforsamling inkl. forberedelse			6.722
Creditro første år, for overholdelse af hvidvaskloven			1.000
			<u>10.872</u>
9 Øvrige foreningsomkostninger			
Bestyrelsesgodtgørelse	3.000	3.000	3.000
Generalforsamling	2.039	2.500	2.490
Mødeudgifter	499	700	1.117
Kontingent grundejerforening.....	9.600	9.600	9.600
ABF kontingent.....	4.032	4.032	3.872
ABFnyt.....	400	400	400
Gaver & blomster.....	0	1.000	1.897
Beboerarrangementer.....	0	500	0
Øvrige foreningsomkostninger i alt.....	19.570	21.732	22.376

NOTER

	2025	Budget 2025	2024
10 Finansielle indtægter			
Renter, pengeinstitutter	1.678	4.000	8.162
Finansielle indtægter i alt.....	1.678	4.000	8.162
11 Finansieringsomkostninger			
Renter, pengeinstitutter	0	0	5
Gebyrer mv.....	1.510	0	1.252
Låneomkostninger	0	0	69.128
Kurstab på lån, realisationsprincip	0	0	15.015
Prioritetsrenter, kreditforeninger.....	429.476	431.478	321.164
Amortisationsfradrag.....	0	0	363.030
Finansieringsomkostninger i alt.....	430.986	431.478	769.594
12 Grunde og bygninger	2025	2024	
Kostpris, primo.....	22.185.000	22.185.000	
Kostpris i alt	22.185.000	22.185.000	
Grunde og bygninger i alt	22.185.000	22.185.000	
Seneste offentlige ejendomsvurdering er kr. 19.100.000.			
13 Likvide beholdninger			
Arbejdernes Landsbank, Drift	120.790	110.097	
Arbejdernes Landsbank, Vedligehold.....	505.314	503.797	
Likvide beholdninger i alt.....	626.104	613.894	

NOTER

	2025	2024
14 Prioritetsgæld		
Realkredit Danmark H: 7.702.000	7.702.000	7.702.000
Realkredit Danmark H: 7.317.000 kr.	5.995.187	6.219.914
Overført til kortfristede gældsforpligtelser	-226.610	-224.730
Prioritetsgæld i alt	13.470.577	13.697.184

	Renter 2025	Afdrag 2025	Restgæld pr. 31/12 2025	Kursværdi pr. 31/12 2025
Realkredit Danmark nom. 7.317.000	124.900	224.727	5.995.187	4.522.338
Kontantlån, aktuel rente 0,8356 % Restløbetid 24 år				
Realkredit Danmark nom. 7.702.000	304.576	0	7.702.000	7.691.626
Flexlife, aktuel rente 2,4064% Restløbetid 29 år, afdragsfrit 30 år				
	429.476	224.727	13.697.187	12.213.964

15 Øvrig anden gæld		
Afsat administrator	12.299	18.738
Skyldige omkostninger	4.688	42
Mellemregning ved salg af andele	0	2.500
Øvrig anden gæld i alt	16.987	21.280

16 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.

Foreningen har modtaget støtte fra staten og kommunen til etablering af andelsboligforeningen. Af denne støtte kan kr. 957.000 kræves tilbagebetalt ved salg af andelsboligforeningens ejendom eller ved sammenlægning med en anden andelsboligforening.

17 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Gæld til realkreditinstitut på kr. 13.697.187 er sikret ved pant i grunde og bygninger, De pantsatte aktivers regnskabsmæssige værdi er kr. 22.185.000.

NOTER

	2025	2024
18 Beregning af andelsværdi		
Bestyrelsen foreslår nedenstående værdiansættelse i henhold til andelsboligforeningslovens § 5, stk. 2 litra d (indekseret offentlig ejendomsvurdering) samt foreningens vedtægter:		
Egenkapital før andre reserver pr. 31. december 2025		8.051.930
Korrekktioner i henhold til andelsboligloven:		
Ejendom, offentlig ejendomsvurdering pr. oktober 2012	19.100.000	
Indeksregulering pr. oktober 2025 (indeks 124,847)	4.745.777	
Ejendom, regnskabsmæssig værdi	-22.185.000	1.660.777
Prioritetsgæld, regnskabsmæssig værdi	13.697.187	
Prioritetsgæld, kursværdi	-12.213.964	
Hensat til fremtidig kursudsving	-1.483.223	0
Reguleret egenkapital pr. 31. december 2025		<u>9.712.707</u>
Egenkapitalen fordeles efter vedtægterne efter indskud. Andelenes samlede indskud udgør kr. 4.388.000.		
Dette svarer for den enkelte til kurs $(9.712.707/4.388.000) =$		<u>221,35</u>
<u>Andelsbolig</u>	<u>Indskud</u>	<u>Andel i formue</u>
Herluf Trolles Vej 160	268.425	594.151
Herluf Trolles Vej 162	268.425	594.151
Herluf Trolles Vej 164	304.840	674.754
Herluf Trolles Vej 166	304.840	674.754
Herluf Trolles Vej 168	304.840	674.754
Herluf Trolles Vej 170	266.407	589.684
Herluf Trolles Vej 172	266.407	589.684
Herluf Trolles Vej 174	266.407	589.684
Herluf Trolles Vej 176	272.459	603.080
Herluf Trolles Vej 178	253.294	560.659
Herluf Trolles Vej 180	266.407	589.684
Herluf Trolles Vej 182	272.459	603.080
Herluf Trolles Vej 184	266.407	589.684
Herluf Trolles Vej 186	286.682	634.562
Herluf Trolles Vej 188	266.407	589.684
Herluf Trolles Vej 190	253.294	560.659
Afrundingsdifference	0	-1
	<u>4.388.000</u>	<u>9.712.707</u>

NOTER

1 Grundlæggende oplysninger om andelsboligforeningen					
Seneste regnskabsperiode				1. januar 2025 - 31. december 2025	
B		Antal	BBR Areal m ²		
B1	Andelsboliger	16	1.592		
B2	Erhvervsandele	0	0		
B3	Boliglejemål	0	0		
B4	Erhvervslejemål	0	0		
B5	Øvrige lejemål, kældre, garager mv.	0	0		
B6	I alt	16	1.592		
C	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: Boligafgiften beregnes ud fra administrativt fordelingstal, hvor en del af udgifterne fordeles i samme forhold som andelshavernes andel i foreningens formue, medens andre udgifter (fællesudgifter) fordeles ligeligt pr. andel.				
D					
D1	Foreningen stiftelsesår	2005			
D2	Ejendommens opførelsesår	2006			
E		Ja	Nej		
E1	Hæfter andelshaverne for mere end deres indskud?		X		
E2	Hvis ja, beskriv hvilken hæftelse der er i foreningen:				

NOTER

1	Grundlæggende oplysninger om andelsboligforeningen				
F	Sæt kryds	Anskaffelses - prisen	Valuar- vurdering	Offentlig vurdering	Indekseret offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien				X

	Sæt Kryds		Ja	Nej
F1a	Er vurderingen fastholdt fra før 1. juli 2020?			X
F1b	Tidspunkt for værdiansættelse			oktober 2025

		Kr.	Gennemsnit kr.pr.m ²
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	23.845.777	14.979
F2b	Heraf forbedringer, jf. andelsboliglovens § 5. stk. 4	0	0
F2c	Hvis det ikke er muligt at oplyse værdien af eventuelle forbedringer, anføres årsagen her:		
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	2.528.223	1.588
			%
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi		10,60
G		Ja	Nej
G1	Har foreningen modtaget offentligt tilskud, som skal tilbagebetales ved foreningsopløsning?	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

NOTER

2	Andelsboligforeningens drift, herunder udlejningsvirksomhed			
H		Gennemsnit kr. pr. andels-m ² pr. år		
H1	Boligafgift			515
H2	Erhvervslejeindtægter			0
H3	Boliglejeindtægter			0
J		Forrige år	Sidste år	I år
J1	Årets overskud (før afdrag), gennemsnit kr. pr. andels-m ² (sidste 3 år)	192	-82	152
K		Gennemsnit kr. pr. andels-m ²		
K1	Andelsværdi			6.101
K2	Gæld - omsætningsaktiver			8.221
K3	Teknisk andelsværdi			14.322
3	Byggeteknik og vedligeholdelse			
M		Forrige år	Sidste år	I år
M1	Vedligeholdelse, løbende (gennemsnit kr.pr.m ²)	2	3	11
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering (gennemsnit kr.pr.m ²)	0	14	0
M3	Vedligehold, i alt (kr.pr..m ²)	2	17	11
4	Finansielle forhold			
R		Forrige år	Sidste år	I år
R1	Årets afdrag pr. andels-m ² (sidste 3 år)	163	165	141

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

GENERELT

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Herluf Trolles Vej 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 de krævede nøgleoplysninger, oplysning om andelenes værdi og oplysninger om tilbagebetalingspligt vedrørende modtaget støtte.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

RESULTATOPGØRELSEN

Opstillingsform

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

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 vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Øvrige indtægter m.v. indtægtsføres i takt med administrators modtagelse af oplysninger om indbetalte indtægter. Disse indtægter er således ikke nødvendigvis periodiseret fuldt ud i regnskabsperioden.

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 kurstab ved optagelse af lån (prioritetsgæld), indeksregulering af restgælden vedrørende indeksslån, renter af gæld og kreditter i pengeinstitutter, negative renter af indestående i pengeinstitutter.

Forslag til resultatdisponering

Under resultatdisponering indgår bestyrelsens forslag til, hvordan regnskabsperiodens resultat skal anvendes, herunder eventuelle forslag om, at reservere beløb til fremtidig

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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 likviditetsresultat viser årets resultat korrigeret for ikke-likvide transaktioner (fx afskrivninger, indeksregulering af indexlån, driftsførte kurstab) 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 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 nettosalgpris 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 foreningens ejendom.

Tilgodehavender

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

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger består af indestående i pengeinstitut.

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). Endvidere indeholder posten tillægsværdi ved nyudstedelse af andele, ændringer i basisværdien af finansielle sikringsinstrumenter (renteswap) og kursregulering af prioritetsgæld. I posten fragår beløb, der er overført til andre reserver, herunder reservede beløb til imødegåelse af værdiforringelse af foreningens ejendom mv. 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 mv.

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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Øvrige gældsforpligtelser

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

Nøgleoplysninger

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

Andelsværdi

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af notene. 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.

"Andre reserver" i årsregnskabet balance omfatter reserve til vedligeholdelse af foreningens ejendom. I henhold til vedtægterne indgår disse reserver ikke i beregningen af andelsværdien.