

Andelsboligforeningen Højen I

Højen 42, 4200 Slagelse
CVR-nr. 29 58 34 63

Årsrapport for 2025

Årsrapporten er godkendt på den
ordinære generalforsamling, d.

Dirigent



Andelsboligforeningsoplysninger m.v.	3
Bestyrelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	5 - 7
Resultatopgørelse	8 - 9
Balance	10 - 11
Egenkapitalopgørelse	12
Noter	13 - 27

gens evne til at fortsætte driften, at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant, samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere andelsboligforeningen, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af andelsboligforeningens interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om andelsboligforeningens evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstræk-

		31.12.25	31.12.24
Note		DKK	DKK
AKTIVER			
10	Ejendom	28.879.186	28.879.186
Materielle anlægsaktiver i alt		28.879.186	28.879.186
Anlægsaktiver i alt		28.879.186	28.879.186
	Fælleshus, vort indestående	6.428	8.669
11	Andre tilgodehavender	36.354	38.054
	Periodeafgrænsningsposter	42.582	48.719
Tilgodehavender i alt		85.364	95.442
Likvide beholdninger		2.579.774	2.500.043
Omsætningsaktiver i alt		2.665.138	2.595.485
Aktiver i alt		31.544.324	31.474.671

Beløb i DKK	Indskuds- kapital	Overført resultat	Andelskrone (egenkapital uden reserver) i alt af varmekilde	Reserve til udskiftning af varmekilde	Reserve til vedligeholdel- se af ejendom	Egenkapital i alt
Egenkapitalopgørelse for 01.01.25 - 31.12.25						
Saldo pr. 01.01.25	7.164.000	4.368.479	11.532.479	650.000	951.393	13.133.872
Øvrige egenkapitalbevægelser 1	0	0	0	100.000	0	100.000
Årets resultat	0	409.138	409.138	0	0	409.138
Saldo pr. 31.12.25	7.164.000	4.777.617	11.941.617	750.000	951.393	13.643.010

	2025 DKK	Ikke revideret budget 2025 DKK	2024 DKK
4. Forbrugsafgifter			
Vanddifferencer	-132	2.000	-1.190
Renovation m.v.	109.781	110.000	105.983
I alt	109.649	112.000	104.793

5. Administrationsomkostninger

Kontorartikler	4.073	5.000	5.089
Revision og regnskabsmæssig assistance	29.313	28.000	24.049
Juridisk rådgivning	13.929	9.000	7.682
Bankgebyrer	5.210	4.500	4.658
Hjemmeside	3.275	4.000	3.274
Gebyr betalingservice	5.050	4.500	4.432
I alt	60.850	55.000	49.184

6. Øvrige foreningsomkostninger

Andel af fælleshus	7.441	10.000	5.161
Gaver og blomster	0	2.000	2.049
Omkostningsgodtgørelse bestyrelsen	8.850	9.200	8.450
Mødeomkostninger	3.418	6.000	5.841
Kontingent ABF	5.868	6.000	5.628
I alt	25.577	33.200	27.129

12. Gæld til kreditinstitutter

Beløb i DKK	Kursværdi	Regnskabs-	Regnskabs-
	31.12.25	mæssig værdi	mæssig værdi
		31.12.25	31.12.24
Realkredit Danmark, Kontantlån Lån 002	10.249.554	12.819.005	13.229.259
Realkredit Danmark, Flexlån Lån 001	4.942.061	5.022.000	5.022.000
Gæld til realkreditinstitutter i alt	15.191.615	17.841.005	18.251.259

Beløb i DKK	Regnskabs-	Kortfristet	Langfristet	Restgæld
	mæssig værdi			
	31.12.25	gæld	gæld	efter 5 år
Fordeling mellem langfristet og kortfristet gæld:				
Gæld til øvrige kreditinstitutter	17.841.005	415.731	17.425.274	15.706.104
I alt	17.841.005	415.731	17.425.274	15.706.104

Realkredit Danmark 001, FlexLån. Hovedstol kr. 5.022.000, inkonvertibelt. Pålydende rente 0,2368% p.a. Restløbetid 26 år. Næste års afdrag udgør kr. 0.

Realkredit Danmark 002, Kontantlån. Hovedstol kr. 14.430.000. Pålydende rente 1%. Effektiv rente 1,3284% p.a. Restløbetid 26 år. Næste års afdrag udgør kr. 415.731

17. Fordeling af andelsværdi m.v.

Fordeling af andelsværdien på typer af andele:

Type	Beskrivelse	Antal andele	Indskud pr. andelstype DKK	Indskud i alt DKK	Andelsværdi pr. andelstype	Andelsværdi i alt
A	Andelsbolig 87 kvm	6	261.000	1.566.000	515.326	3.091.956
B	Andelsbolig 95 kvm	6	285.000	1.710.000	562.713	3.376.279
C	Andelsbolig 108 kvm	12	324.000	3.888.000	639.715	7.676.580
	I alt	24	870.000	7.164.000	1.717.754	14.144.815

18. Lovkrævede nøgleoplysninger om foreningens økonomi og supplerende nøgletal

Lovkrævede nøgleoplysninger om foreningens økonomi

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

	Antal	BBR-areal, kvm	
		31.12.25	31.12.24
B1 Andelsboliger	24	2.388	2.388
B2 Erhvervsandele	0	0	0
B3 Boliglejemål	0	0	0
B4 Erhvervslejemål	0	0	0
B5 Øvrige lejemål (kældre, garager m.v.)	0	0	0
B6 I alt	24	2.388	2.388

C1 Benyttet fordelingstal ved opgørelse af andelsværdien:
Det oprindelige indskud

C2 Benyttet fordelingstal ved opgørelse af boligafgiften:
Det oprindelige indskud

C3 Hvis andet, beskrives fordelingsnøglen her:

D1 Foreningens stiftelsesår:
2003

D2 Ejendommens opførelsesår:
2003.

Ja Nej

E1 Hæfter andelshaverne for mere end deres indskud?

X

E2 Hvis ja, beskriv hvilken hæftelse der er i foreningen:

18. Lovkrævede nøgleoplysninger om foreningens økonomi og supplerende nøgletal - fortsat -

F1 Anvendt vurderingsprincip for foreningens ejendom til beregning af andelsværdien:
Pristalsreguleret offentlig vurdering.

F1b Tidspunkt for værdiansættelse 01-10-2020

Ja Nej

F1a Er vurderingen fastholdt fra før 1. juli 2020? X

DKK pr. kvm

31.12.25 31.12.24 31.12.25 31.12.24

F2 Ejendommens værdi ved det
anvendte vurderingsprincip, jf.
note 16 30.932.994 28.879.186 12.954 12.093

F2b - Heraf forbedringer, jf.
andelsboliglovens § 5, stk. 4 0 0 0 0

F2c Hvis det ikke er muligt at oplyse værdien af eventuelle forbedringer, anføres årsagen
her:

DKK pr. kvm

31.12.25 31.12.24 31.12.25 31.12.24

F3 Generalforsamlingsbestemte reserver 1.701.393 1.601.393 712 671

31.12.25 31.12.24

F4 Generalforsamlingsbestemte reserver i procent af
ejendomsværdi 6 6

Dokumentation af årsregnskabets oplysninger: 7077LEVMIC-III IIA-IV&MV-L06EV7-D01M4

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."

Tina Rosa Bødtcher-Esmann

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: e6f39d95-c1f5-4d30-a3d3-15c100a51819

IP: 178.155.xxx.xxx

2026-03-19 10:04:01 UTC



Lars Peter Nymann Mikkelsen

AB Højen I CVR: 29583463

Bestyrelsesformand

Serienummer: 5e12b10b-a33b-4753-82ab-4ccc0ff73508

IP: 80.62.xxx.xxx

2026-03-20 12:21:18 UTC



Søren Bo Mandal

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 95faf1ae-d628-451a-a033-76d76db2186a

IP: 87.49.xxx.xxx

2026-03-25 17:43:52 UTC



Gerly Ninna Christensen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 722000be-35af-4563-b46d-f577a20d8b27

IP: 87.49.xxx.xxx

2026-03-26 08:27:15 UTC



Jacob Bøje Brydegaard Jensen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 515bc1e7-b52b-4420-86a5-5bc77f3c7a20

IP: 212.10.xxx.xxx

2026-04-07 08:02:33 UTC



Helle Vestergård Ebsen

Beierholm Godkendt Revisionspartnerselskab CVR: 32895468

Registreret revisor

Serienummer: fc5f1166-6a2c-49fb-a50c-da5a01d2d1e0

IP: 212.98.xxx.xxx

2026-04-07 08:14:00 UTC



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

Dette dokument er forsegleet med et kvalificeret elektronisk segl. For mere information om Penneos kvalificerede tillidstjenester, se <https://euti.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 underskrivernes digitale underskrifter er vedhæftet dokumentet.

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