

A/B Dikevej
Dikevej 1-28
9210 Aalborg SØ
CVR-nr. 29 08 94 77

Årsrapport 2025

Administrator:
Nordstjernens Ejendomsadministration
Østre Havnepromenade 26
9000 Aalborg

Indholdsfortegnelse

Oplysninger og påtegninger

Foreningsoplysninger	3
Ledespåtegning	4
Administratorerklæring	5
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	6 - 7

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis	8 - 10
Resultatopgørelse	11
Balance	12 - 13
Egenkapitalopgørelse	14
Noter	15 - 23

Foreningsoplysninger

Navn	A/B Dikevej
Beliggende	Dikevej 1-28 9210 Aalborg SØ Mare.nr.: 3RC
CVR-nummer	29 08 94 77
Bestyrelse	Søren Engbo Mikkelsen, formand Dorte Kristensen Helle Jessen Jette Schmidt Karin Rygaard Wibe
Administrator	Nordstjernens Ejendomsadministration Østre Havnepromenade 26 9000 Aalborg Ejendomsadministrator : Jannie Hedeman
Revision	Redmark Godkendt Revisionspartnerselskab Hasseris Bymidte 6 9000 Aalborg
Forsikringsselskab:	Howden Forsikringsmægler Ejendomme A/S
Pengeinstitut:	Spar Nord Bank A/S, Østeraa afdeling
Varmeingeniørfirma:	Palle Mørch A/S

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2025 - 31. december 2025 for A/B Dikevej.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af foreningens aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultatet.

Samtlige aktiver, der tilhører foreningen, er indregnet i balancen og forsvarligt værdiansat. Foreningens aktiver er ikke pantsat eller behæftet med ejendomsforbehold udover de i årsrapporten anførte, og der påhviler ikke foreningen eventualforpligtelser, som ikke fremgår af årsrapporten.

Der er ikke indtil underskriftstidspunktet konstateret besvigelser eller formodning om besvigelser mod foreningen. Der er ligeledes ikke i perioden fra regnskabsårets udløb indtil dato indtruffet ekstraordinære forhold eller opstået tab eller tabrisici af væsentlig betydning for bedømmelsen af foreningens indtjening eller finansielle stilling.

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 regnskabsåret 1. januar 2025 – 31. december 2025.

Årsrapport indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg SØ, den 27. januar 2026

Bestyrelsen:

Søren Engbo Mikkelsen, formand

Dorte Kristensen

Helle Jessen

Jette Schmidt

Karin Rygaard Wibe

Administratorpåtegning

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

Aalborg, den 27. januar 2026

Administrator:

Nordstjernens Ejendomsadministration

Jannie Hedeman

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til medlemmerne i A/B Dikevej.

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for A/B Dikevej for regnskabsåret 1. januar 2025 til 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 foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2025 samt af resultatet af foreningens 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 internationale Ethics Standards Board for Accountants- internationale retningslinjer for revisorers 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 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.

Bestyrelsens ansvar for årsregnskabet

Bestyrelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligloven og foreningens vedtægter. Bestyrelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som bestyrelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er bestyrelsen ansvarlig for at vurdere foreningens evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre bestyrelsen enten har til hensigt at likvidere foreningen, 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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 foreningens interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af bestyrelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som bestyrelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om bestyrelsens 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 foreningens 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 foreningen 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.

Aalborg, den 27. januar 2026

Redmark

Godkendt Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 29 44 27 89

Henrik Hougaard
Statsautoriseret revisor
MNE-NR. 16553

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for A/B Dikevej er aflagt i overensstemmelse med bestemmelserne i 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 evt. modtaget støtte.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

Resultatopgørelsen

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, fællesudgifter m.v. vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Andre indtægter 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 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.

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 og med fradrag af årets betalte prioritetsafdrag. Opgørelsen illustrerer om den opkrævede boligafgift er tilstrækkelig til at dække foreningens betalte prioritetsafdrag.

Anvendt regnskabspraksis

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 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 foreningens ejendom.

Tilgodehavender

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

Periodeafgrænsningsposter

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

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger består af indestående i bank.

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 reservede beløb til imødegåelse af værdiforringelse af foreningens ejendom m.v. Posten kan også indeholde beløb, som er overført fra andre reserver.

"Andre reserver" omfatter reservede beløb til formål, som generalforsamlingen har besluttet, herunder reserve til vedligeholdelse af foreningens ejendom og reserve til imødegåelse af værdiforringelse mv.

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

Prioritetsgæld

Prioritetsgæld måles til den nominelle restgæld på balancedagen.

Øvrige gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser værdiansættes til nominel værdi.

Eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelser

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

Nøgleoplysninger

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

Anvendt regnskabspraksis

Andelsværdi

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 17.

Vedtægterne bestemmer desuden i § 14, at selvom der lovligt kan vedtages en højere andelsværdi, er det den på generalforsamlingen vedtagne andelsværdi, der er gældende.

"Andre reserver" i årsregnskabet balance omfatter reserve til vedligeholdelse af foreningens ejendom, reserve til imødegåelse af værdiforringelse af ejendommen mv. i overensstemmelse med generalforsamlingsbeslutning. I henhold til generalforsamlingsbeslutning indgår disse reserver ikke i beregningen af andelsværdien.

Resultatopgørelse for 2025

		Realiseret 2025	Budget 2025 (ej revideret)	Realiseret 2024
	Note	kr.	kr.	kr.
Indtægter				
Boligafgift/fællesudgifter	1	705.996	705.900	610.204
Øvrige indtægter	2	7.851	0	2.000
Indtægter i alt		713.847	705.900	612.204
Omkostninger				
Grundskyld og forbrugsudgifter	3	352.930	351.800	344.046
Renholdelse og udenomsarealer	4	39.472	41.650	31.821
Vedligeholdelse, løbende	5	3.062	50.000	15.688
Administrations- og foreningsomkostninger	6	92.863	83.750	77.392
Omkostninger i alt		488.328	527.200	468.948
Resultat før finansielle poster		225.519	178.700	143.256
Finansielle indtægter	7	72	0	232
Finansielle omkostninger	8	117.762	117.800	16.619
Finansielle poster netto		117.690	117.800	16.387
Årets resultat		107.829	60.900	126.869
Forslag til resultatdisponering:				
Overført til reserve, vedligeholdelse		35.700	35.700	50.000
Overført til reserve, ejendomsskat		25.200	25.200	25.200
Overført restandel af årets resultat til egenkapital		46.929	0	51.669
Disponeret i alt		107.829	60.900	126.869
Likviditetsresultat:				
Årets resultat		107.829	60.900	126.869
Likviditetsresultat i alt		107.829	60.900	126.869

Balance pr. 31. december 2025

		2025	2024
	Note	kr.	kr.
Aktiver			
Ejendommens værdi	9	17.138.409	17.138.409
Materielle anlægsaktiver		17.138.409	17.138.409
Anlægsaktiver		17.138.409	17.138.409
Varmeregnskab	10	11.801	41.823
Andre tilgodehavender	11	1.269	2.421
Periodeafgrænsningsposter		67.066	48.989
Tilgodehavender		80.136	93.233
Likvide beholdninger	12	249.808	126.833
Omsætningsaktiver		329.944	220.066
Aktiver		17.468.353	17.358.475

Balance pr. 31. december 2025

		2025	2024
	Note	kr.	kr.
Passiver			
Andelsindskud		2.704.000	2.704.000
Overført resultat m.v.		10.552.679	10.505.750
		13.256.679	13.209.750
Andre reserver			
Henlæggelse		198.162	137.262
Andre reserver		198.162	137.262
Egenkapital og reserver		13.454.841	13.347.012
Prioritetsgæld	13	4.000.000	4.000.000
Langfristede gældsforpligtelser		4.000.000	4.000.000
Øvrig gæld	14	13.513	11.464
Kortfristede gældsforpligtelser		13.513	11.464
Gældsforpligtelser		4.013.513	4.011.464
Passiver		17.468.353	17.358.475
Eventualforpligtelser, sikkerhedsstillelser mv.	15		
Nøgleoplysninger	16		
Beregning af andelsværdi	17		

Egenkapitalopgørelse pr. 31. december 2025

	2025 kr.	2024 kr.
Andelsindskud	<u>2.704.000</u>	<u>2.704.000</u>
Overført resultat mv.		
Overført resultat m.v. pr. 1. januar	10.505.750	10.454.081
Rest af årets resultat	<u>46.929</u>	<u>51.669</u>
	<u>10.552.679</u>	<u>10.505.750</u>
Egenkapital før andre reserver	<u>13.256.679</u>	<u>13.209.750</u>
Henlæggelse		
Reserve primo	137.262	62.062
Årets bevægelse	<u>60.900</u>	<u>75.200</u>
	<u>198.162</u>	<u>137.262</u>
Andre reserver	<u>198.162</u>	<u>137.262</u>
Egenkapital i alt	<u>13.454.841</u>	<u>13.347.012</u>

Noter til resultatopgørelse for 2025

	Realiseret 2025	Budget 2025 (ej revideret)	Realiseret 2024
	kr.	kr.	kr.
Note 1. Indtægter, andelshavere			
Fællesudgifter	705.996	705.900	610.204
	705.996	705.900	610.204
Note 2. Øvrige indtægter			
Handelsgebyr	3.000	0	0
Bonus fra Tryghedsgruppen	1.751	0	0
Manglende deltagelse arbejdsdag	3.100	0	2.000
	7.851	0	2.000
Note 3. Grundskyld og forbrugsudgifter			
Grundskyld	234.332	234.400	234.712
Renovation	60.760	60.800	54.486
Forsikringer	55.085	52.600	51.567
Fællesbelysning	2.752	4.000	3.281
	352.930	351.800	344.046
Note 4. Renholdelse og udenomsarealer			
Container-leje	7.833	0	0
Snerydning og saltning	16.335	25.000	17.263
Grundejerforening/ejerlaug	1.650	1.650	1.100
Pasning af grønne arealer	13.500	15.000	13.000
Diverse	155	0	458
	39.472	41.650	31.821
Note 5. Vedligeholdelse, løbende			
Budgetteret vedligeholdelse, ej fordelt	0	50.000	0
Selvrisiko	1.152	0	0
Vvs	325	0	0
Elektriker	0	0	1.607
Tømrer	0	0	4.771
Kloak/faldstammer	1.447	0	0
Fællesarealer	0	0	8.938
Låse og nøgler	0	0	170
Maskiner m.v.	139	0	202
	3.062	50.000	15.688

Noter til resultatopgørelse for 2025

	Realiseret 2025	Budget 2025 (ej revideret)	Realiseret 2024
	kr.	kr.	kr.
Note 6. Administrations- og foreningsomkostninger			
Revision	11.275	10.250	10.700
Fordelingsregnskaber	12.481	3.800	3.700
Kurser	0	2.000	0
Administrationshonorar	27.047	27.100	26.001
Betalingservicegebyr (MPS)	5.205	4.500	3.873
Kontorhold, gebyrer	11.563	9.000	7.763
Bestyrelsesgodtgørelse formand	2.750	2.750	0
Bestyrelsesgodtgørelse buffer	1.250	1.250	0
<i>Administrationsomkostninger</i>	<u>71.572</u>	<u>60.650</u>	<u>52.037</u>
Bestyrelsesgodtgørelse	5.000	5.000	5.000
Kontingenter	5.544	5.500	5.324
Generalforsamling, møder, arrangementer	10.587	12.000	11.437
Blomster, gaver	160	600	594
Tab varme	0	0	3.000
<i>Foreningsomkostninger</i>	<u>21.291</u>	<u>23.100</u>	<u>25.355</u>
	<u>92.863</u>	<u>83.750</u>	<u>77.392</u>
Note 7. Finansielle indtægter			
Renteindtægter	72	0	232
	<u>72</u>	<u>0</u>	<u>232</u>
Note 8. Finansielle omkostninger			
Prioritetsrenter	97.762	97.800	-3.400
Prioritetsbidrag	20.000	20.000	20.000
Øvrige renteudgifter	0	0	19
	<u>117.762</u>	<u>117.800</u>	<u>16.619</u>

Noter til balance pr. 31. december 2025

	2025 kr.	2024 kr.
Note 9. Ejendommens værdi		
Kostpris pr. 31. december	<u>17.138.409</u>	<u>17.138.409</u>
Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december	<u>17.138.409</u>	<u>17.138.409</u>
Seneste offentlige vurdering	<u>25.000.000</u>	<u>25.000.000</u>
Note 10. Varmeregnskab		
Opkrævet aconto varme, indeværende år	-48.900	-48.900
Varmeudgift	60.701	65.627
Afregning årets varmeregskab	<u>0</u>	<u>25.096</u>
	<u>11.801</u>	<u>41.823</u>
Note 11. Andre tilgodehavender		
Mellemregning A/B Ræveskoven	<u>1.269</u>	<u>2.421</u>
	<u>1.269</u>	<u>2.421</u>
Note 12. Likvide beholdninger		
Spar Nord Bank - 9280 1940501888	<u>249.808</u>	<u>126.833</u>
	<u>249.808</u>	<u>126.833</u>

Noter til balance pr. 31. december 2025

Note 13. Prioritetsgæld

	Renter og Bidrag	Afdrag i året	Kursværdi	2025	2024
RD opr. 4.000.000	117.762	0	4.000.174	4.000.000	4.000.000
Pantebrevsrestgæld				4.000.000	4.000.000
Kursregulering af prioritetsgæld				174	0
Prioritetsgæld i alt	117.762	0	4.000.174	4.000.174	4.000.000

	2025 kr.	2024 kr.
Specifikation af prioritetsgæld i balancen:		
Kort del af gæld (under 1 år)	0	0
Lang del af gæld (mere end 1 år)	4.000.000	4.000.000
	4.000.000	4.000.000
Restgæld efter 5 år, afrundet	4.000.000	4.000.000

Informationer om indregnede lån:

RD opr. 4.000.000

Flexlife, inkonvert., rente 2,4440 pct. pa., restløbetid 24 år, afdragsfrit indtil 31.12.2049

Note 14. Øvrig gæld

Skyldige omkostninger	13.513	11.464
	13.513	11.464

Note 15. Eventualforpligtelser, sikkerhedsstillelser mv.

Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter hovedstol på t.kr. 4.000, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis bogførte værdi udgør t.kr. 17.138.

Til sikkerhed for bankmellemværende er der tinglyst ejerpantbrev nominelt t.kr. 1.500 med pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.kr. 17.138.

Ydelsessøtte

Foreningen har modtaget støtte fra staten og kommunen til etablering af andelsboligforeningen. Af denne støtte kan kr. 8.343.344, jf. § 160 i love om almene boliger, kræves tilbagebetalt ved salg af andelsboligforeningens ejendom eller ved sammenlægning med en anden andelsboligforening.

Den modtagne støtte fra staten og kommunen er ligeledes oplyst i Nøgleoplysninger, Felt nr. G1

Hæftelsesforhold

Foreningens medlemmer hæfter for foreningens forpligtelser med deres indskud.

Hæftelsesforhold er ligeledes oplyst i note Nøgleoplysninger, Felt nr. E1 og E2.

Afgivne garantier

Der er ikke stillet garanti for andelshaverne.

Noter til balance pr. 31. december 2025

Note 16. Nøgletal

Nøgletallene viser centrale dele af foreningens økonomi og er primært udregnet på baggrund af arealer. I A/B Dikevej 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:

		Antal	BBR Areal (kvm)
B1	Andelsboliger	22	2.079
B6	I alt	22	2.079

	Sæt kryds	Boligernes areal (BBR)	Boligernes areal (anden kilde)	Oprindeligt 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:				

		År
D1	Foreningens stiftelsesår	1984
D2	Ejendommens opførelsesår	1983

	Sæt kryds	Ja	Nej
E1	Hæfter den enkelte andelshaver for mere, end der er betalt for andelen?		x
E2	Foreningens medlemmer hæfter for foreningens forpligtelser med deres indskud.		

	Sæt kryds	Anskaffelsesprisen	Valuarvurdering	Offentlig vurdering	Indekseret offentlig vurdering
F1	Anvendt værdiansættelsesprincip til beregning af andelsværdien				x
F1b	Tidspunkt for værdiansættelse	01-10-2025			

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

Noter til balance pr. 31. december 2025

	Forklaring på udregning	Anvendt værdi pr. 31.12.25 kr.	Ejendomsværdi (F2) divideret med kvm ultimo året i alt (B6) kr. pr. kvm.
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip.	31.211.813	15.013
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	698.162	336

	Forklaring på udregning	Andre reserver (F3) divideret med ejen- domsværdi (F2) ganget med 100 %
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	2

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

	Forklaring på udregning	Ultimomånedens indtægt (uden fradrag for tomgang, tab m.v.) ganget med 12 og divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)			kr. pr. kvm.
H1	Boligafgift	58.833	x 12 /	2.079	340
H2	Erhvervslejeindtægter	0	x 12 /	2.079	0
H3	Boliglejeindtægter	0	x 12 /	2.079	0

	Forklaring på udregning	Årets resultat divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)		
		2023 kr. pr. kvm.	2024 kr. pr. kvm.	2025 kr. pr. kvm.
J	Årets resultat pr. andels-kvm. de sidste tre år	-104	61	52

Noter til balance pr. 31. december 2025

		kr. pr. kvm.	Forklaring på udregning
K1	Andelsværdi	12.905	Andelsværdi på balancedagen divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)
K2	Gæld - omsætningsaktiver	1.772	(gældsforpligtelser jf. balancen minus omsætningsaktiver jf. balancen) divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)
K3	Teknisk andelsværdi	14.677	K1 + K2

	Forklaring på udregning	Vedligehold (hhv. løbende og genopretning renovering) jf. resultatopgørelsen divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)		
		2023 kr. pr. kvm.	2024 kr. pr. kvm.	2025 kr. pr. kvm.
M1	Vedligeholdelse, løbende	103	8	1
M2	Vedligeholdelse, genopretn. og renovering	0	0	0
M3	Vedligeholdelse i alt	103	8	1

	Forklaring på udregning	Årets afdrag divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)		
		2023 kr. pr. kvm.	2024 kr. pr. kvm.	2025 kr. pr. kvm.
R	Årets afdrag pr. andels-kvm. de sidste 3 år	0	0	0

Noter til balancen for 2025

Note 17. Beregning af andelsværdi

Værdiansættelse i henhold til andelsboligforeningslovens § 5, stk. 2 litra d (indekseret offentlig ejendomsvurdering), samt foreningens vedtægter.

		Kr.
Foreningens egenkapital før generalforsamlingsbestemte reserver jf. egenkapitalopgørelsen		13.256.679
<i>Korrekationer i henhold til andelsboligforeningsloven:</i>		
Reguleret (indekseret) offentlig vurdering	31.211.813	
- ejendommens regnskabsmæssig værdi iflg. balancen	<u>17.138.409</u>	14.073.404
Prioritetsgæld, regnskabsmæssig værdi	4.000.000	
Prioritetsgæld, kursværdi	<u>-4.000.174</u>	-174
<i>Generalforsamlingsbestemt værdiregulering:</i>		
Reserveret til fald i værdi i ejendom	-500.000	
Reserveret til kursudsving på prioritetsgæld	<u>(-)</u>	<u>-500.000</u>
Reguleret egenkapital		<u>26.829.909</u>
Reguleret egenkapital	<u>26.829.909</u>	
Værdi pr. indskudt andelskrone	2.704.000	<u>9.9223</u>

Ejendommen er indregnet til reguleret (indekseret) offentlig værdi pr. 1. oktober 2025 kr. 25.000.000, der i henhold til § 5, stk. 2, litra d i Lov om andelsboligforeninger, er reguleret efter udviklingen i Danmarks Statistik nettoprisindeks for oktober 2012 til oktober 2025 svarende til $\text{kr. } 25.000.000 / 98,2 * 122,6 = \text{kr. } 31.211.813$.

Bestyrelsen indstiller, at andelskronen udgør 9,9223.

Fordelingen af andelsværdien på typer af andele:

Antal andele	Opr. indskud	(indekseret) Offentlig vurdering
13	118.000	1.170.832
9	130.000	1.289.899
22	2.704.000	<u>26.829.909</u>

Bilag til note 17

Adresse	Oprindeligt indskud	Ny andelsværdi ved andelskrone
Dikevej 1	118.000	1.170.832
Dikevej 2	118.000	1.170.832
Dikevej 3	118.000	1.170.832
Dikevej 4	118.000	1.170.832
Dikevej 5	118.000	1.170.832
Dikevej 6	118.000	1.170.832
Dikevej 7	118.000	1.170.832
Dikevej 8	130.000	1.289.899
Dikevej 9	118.000	1.170.832
Dikevej 10	130.000	1.289.899
Dikevej 11	118.000	1.170.832
Dikevej 13	118.000	1.170.832
Dikevej 15	118.000	1.170.832
Dikevej 16	130.000	1.289.899
Dikevej 17	118.000	1.170.832
Dikevej 18	130.000	1.289.899
Dikevej 19	118.000	1.170.832
Dikevej 20	130.000	1.289.899
Dikevej 22	130.000	1.289.899
Dikevej 24	130.000	1.289.899
Dikevej 26	130.000	1.289.899
Dikevej 28	130.000	1.289.899
	2.704.000	26.829.909

List of Signatures

Årsrapport 2025 AB Dikevej til underskrift.pdf

Name	Role	Method	Signed at
Jannie Marie Hedeman	Administrator	MitID	2026-01-27 10:50
Søren Engbo Mikkelsen	Bestyrelsesformand På vegne af A/B Dikevej (22-313)	MitID	2026-02-03 13:46
Dorte Johanne Kristensen	Bestyrelsesmedlem På vegne af A/B Dikevej (22-313)	MitID	2026-01-27 12:26
Jette Amalie Schmidt	Bestyrelsesmedlem På vegne af A/B Dikevej (22-313)	MitID	2026-02-03 13:28
Helle Vivian Jessen	Bestyrelsesmedlem På vegne af A/B Dikevej (22-313)	MitID	2026-01-30 16:05
Karin Rygaard Wibe	Bestyrelsesmedlem På vegne af A/B Dikevej (22-313)	MitID	2026-01-27 11:00
Henrik Hougaard	Revisor	MitID	2026-02-03 13:51



This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS)).
If signer has Name and Address protection enabled, MitID Unique User ID will be displayed instead of their name.

Document ID: af4b27f5-49b8-4b95-8be2-de67083caa0b