

ANDELSBOLIG-ANALYSE

Andelsboligforeningen Eksempelgården

Demonstration af rapportformatet med fiktive data. 4 illustrative risikofaktorer.

EKSEMPEL Eksempel-rapport — 100 % fiktive data

Dette er en demonstration af rapportens format med 100 % fiktive data. Foreningen, tallene og citaterne er opdigtede og findes ikke. Eksemplet illustrerer, hvordan en færdig AndelTjek-rapport ser ud — det er ikke et faktisk AI-output af en konkret årsrapport. En rigtig rapport genereres automatisk af AndelTjeks AI-analysepipeline på baggrund af den årsrapport, du uploader, og er udelukkende vejledende — ikke finansiell, juridisk eller skattemæssig rådgivning.

Sammenfatning

Samlet vurdering: karakter C (middel risiko) – primært fordi der er identificeret et forhold med høj risiko: "78 % af realkreditgælden er afdragsfri".

Andelsboligforeningen Eksempelgården har 47 andele i en ejendom fra 1898. Årsrapporten for 2025 har en revisionspåtegning uden forbehold, en friværdis på 60,6 % og likvide midler svarende til 6,6 måneders driftsomkostninger. Det væsentligste forhold er lånene: 78 % af realkreditgælden (45,2 af 58,0 mio. kr.) er afdragsfri, og afdragsfriheden udløber 31. december 2028. Derefter skal foreningen betale afdrag, søge ny afdragsfrihed eller omlægge lånene, og det kan hæve boligafgiften mærkbart. Året gav et underskud på 560.000 kr., svarende til 11 % af indtægterne, efter et overskud på 140.000 kr. året før, og de likvide midler faldt fra 3,4 til 2,15 mio. kr. Andelskronen (andelsværdi pr. m², K1), som foreningen selv opgiver i nøgleoplysningerne, er 24.032 kr/m², 0,6 % lavere end året før. Den bygger på en valuarvurdering af 16. januar 2024, som er inden for lovens grænse på 42 måneder. Foreningen er ikke i akut økonomisk pres, men planen for de afdragsfrie lån og budgettet for 2026 bør afklares før et køb.



SAMLET RISIKOSCORE

Middel risiko

Høj pålidelighed

Delscore

GÆLDSHELBRED

30

Lån og renteswaps

LIKVIDITET

15

Likvide midler og dækning

DRIFT

25

Resultat

ANDELSKRONE

3

Stabilitet

Nøgletal

EGENKAPITAL 94,6 mio.	FRIVÆRDI 60,6 %	ANTAL ANDELE 47
EJENDOMSVÆRDI 152,0 mio.	GÆLD PR. ANDEL 1,3 mio.	AFDRAGSFRI % 78 %
ANDELSKRONE (KR/M ²) 24.032	VALUARVURDERING 16.01.2024	RESERVER (F3) 4,2 mio.
LIKVIDITET (MÅNEDER, EKSKL. LÅNEYDELSER) 6,6	BOLIGAFGIFT (KR/M ² /ÅR) 1.150	ANDELSKRONE Δ -0,62 %
AFKASTKRAV (REAL, EKSKL. INFLATION) 3,4 %		

EKSEMPEL — FIKTIVE DATA

Største risiko

78 % af realkreditgælden (45,2 mio. kr.) er afdragsfri, og afdragsfriheden udløber 31. december 2028. Groft regnet kan afdragene derefter udgøre ca. 1,8 mio. kr. om året, svarende til ca. 480 kr/m²/år oven i den nuværende boligafgift på 1.150 kr/m²/år, medmindre foreningen opnår ny afdragsfrihed.

Skjult risikofaktor

De likvide midler faldt fra 3,4 til 2,15 mio. kr. på ét år, samtidig med et underskud på 560.000 kr. Fortsætter udviklingen, kan foreningen få brug for at hæve boligafgiften eller låne. Spørg bestyrelsen, hvad der er planlagt.

Juridisk forhold

Valuarvurderingen er dateret 16. januar 2024 og var 23 måneder gammel ved regnskabsårets afslutning 31. december 2025. Den er et par måneder ældre, når generalforsamlingen vedtager andelsværdien for 2025. Efter andelsboligloven § 5, stk. 2, litra b, må en valuarvurdering, der lægges til grund for andelsværdien, højst være 42 måneder gammel på det tidspunkt, den bruges (ændret fra 18 måneder ved lov nr. 330 af 9. april 2024, i kraft 15. april 2024). Vurderingen er med god margin inden for grænsen og kan lægges til grund frem til 16. juli 2027. Skal andelsværdien derefter fortsat bygge på en valuarvurdering, kræver det en ny vurdering.

EKSEMPEL — FIKTIV DATA

Identificerede *advarsler*

HØJ RISIKO FINANSIEL

78 % af realkreditgælden er afdragsfri

Af foreningens realkreditgæld på 58,0 mio. kr. er 45,2 mio. kr. (78 %) afdragsfri. Afdragsfriheden udløber 31. december 2028. Derefter skal foreningen enten begynde at betale afdrag, søge om ny afdragsfrihed (som kræver kreditgodkendelse) eller omlægge lånet. Groft regnet med lige store afdrag over en restløbetid på 25 år svarer afdragene til ca. 1,8 mio. kr. om året, eller ca. 480 kr/m²/år oven i den nuværende boligafgift på 1.150 kr/m²/år. Årsrapporten redegør ikke for en plan for udløbet. Over 75 % afdragsfri gæld giver i AndelTjeks metode høj risiko.

"Realkreditlån i alt 58.000.000 kr., heraf afdragsfrie lån 45.240.000 kr. Afdragsfriheden udløber 31. december 2028. Jf. note 8, side 12."

ANBEFALING

Bed bestyrelsen om planen for lånene, når afdragsfriheden udløber, og om et budget, der viser boligafgiften med afdrag. Spørg, om foreningen har drøftet mulighederne med sit realkreditinstitut.

MIDDEL DRIFT

Underskud på 560.000 kr. i 2025

Årets resultat er et underskud på 560.000 kr., svarende til 11 % af indtægterne på 4.994.000 kr. (boligafgift 4.324.000 kr., erhvervsleje og øvrige indtægter 670.000 kr.). Året før gav foreningen et overskud på 140.000 kr. Ledelsesberetningen nævner højere udgifter til vedligeholdelse og renter. Underskuddet er dækket af egenkapitalen og har sænket andelskronen fra 24.181 til 24.032 kr/m².

"Årets resultat -560.000 kr. (2024: 140.000 kr.). Jf. resultatopgørelsen, side 6."

ANBEFALING

Spørg, om budgettet for 2026 er i balance, og om boligafgiften er eller skal hæves for at dække underskuddet.

Likvide midler faldet fra 3,4 til 2,15 mio. kr.

Foreningens likvide beholdninger er faldet med 1.250.000 kr. (37 %) i løbet af året til 2.150.000 kr. Det svarer til ca. 6,6 måneders driftsomkostninger (3.924.000 kr. om året, ekskl. renter). Likviditeten dækker fortsat mere end et halvt års driftsomkostninger, men faldet bør ses i sammenhæng med underskuddet.

"Likvide beholdninger 2.150.000 kr. (2024: 3.400.000 kr.). Jf. balancen, side 7."

ANBEFALING

Spørg, hvad faldet skyldes, og hvordan likviditeten forventes at udvikle sig i 2026.

Vedligeholdelsesplanen er fra 2018

Foreningens seneste 10-årige vedligeholdelsesplan er fra 2018 og dermed 7 år gammel. En ejendom fra 1898 kræver løbende opdatering af planen, særligt for tag, facader, kældere, faldstammer og fælles el-installationer. Reserverne på 4,2 mio. kr. kan vise sig utilstrækkelige, hvis der er investeringsbehov, som den gamle plan ikke tager højde for. Årsrapporten nævner ingen konkrete renoveringsprojekter ud over løbende vedligeholdelse.

"Den vedligeholdelsesplan, der danner grundlag for foreningens henlæggelser, er senest revideret i september 2018 af et rådgivende ingeniørfirma (fiktivt navn). Jf. ledelsesberetningen, side 4."

ANBEFALING

Bed om en opdateret vedligeholdelsesplan eller tilstandsrapport. Større arbejder på en ejendom fra 1898 kan øge henlæggelserne og dermed boligafgiften.

Positive *faktorer*

Revisionspåtegning uden forbehold og uden bemærkninger om foreningens fortsatte drift

Friværdi på 60,6 % (ejendomsværdi 152,0 mio. kr., gæld 59,9 mio. kr.) giver en buffer mod fald i ejendomsværdien

Likvide midler svarende til 6,6 måneders driftsomkostninger

Ingen renteswap og ingen lån i udenlandsk valuta

Valuarvurderingen fra januar 2024 er inden for lovens grænse på 42 måneder og kan bruges frem til 16. juli 2027

Generalforsamlingsbestemte reserver på 4,2 mio. kr.

Spørgsmål du bør stille sælger

- i.** Hvad er bestyrelsens plan for de afdragsfrie lån, når afdragsfriheden udløber 31. december 2028, og findes der et budget, der viser boligafgiften med afdrag?
- ii.** Er budgettet for 2026 i balance, og er det besluttet at hæve boligafgiften for at dække underskuddet fra 2025?
- iii.** Hvornår vil bestyrelsen indhente en ny vurdering, og hvad betyder en ny valuarvurdering for andelskronen?
- iv.** Er der planer om at opdatere vedligeholdelsesplanen fra 2018, og kender bestyrelsen til større arbejder på tag, facader eller installationer?
- v.** Hvad skyldes faldet i de likvide midler på 1,25 mio. kr., og er der planlagt større udgifter i 2026?
- vi.** Er der kendte påbud fra kommunen eller krav om energiforbedringer, som foreningen endnu ikke har afsat midler til?

Eksempel-rapport — 100 % fiktive data

Dette er en demonstration af rapportens format med 100 % fiktive data. Foreningen, tallene og citaterne er opdigtede og findes ikke. Eksemplet illustrerer, hvordan en færdig AndelTjek-rapport ser ud — det er ikke et faktisk AI-output af en konkret årsrapport. En rigtig rapport genereres automatisk af AndelTjeks AI-analysepipeline på baggrund af den årsrapport, du uploader, og er udelukkende vejledende — ikke finansiell, juridisk eller skattemæssig rådgivning. Se en rigtig analyse ved at uploade din egen årsrapport på andeltjek.dk. Genereret af AndelTjek (Denlever Services, CVR DK43571044) · andeltjek.dk

EKSEMPEL — FIKTIVE DATA