

## ANDELSBOLIG-ANALYSE

# Andelsboligforeningen Eksempelgården

Demonstration af rapportformatet med fiktive data. 4 illustrative risikofaktorer.

**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.

## EJENDOM

Eksempelgade 12-16 , 1100 København K · CVR 99 99 99 99 (fiktiv)

Side 1

# Sammenfatning

Andelsboligforeningen Eksempelgården fremstår ved første øjekast som en velfungerende forening med en friværdi på 68 % og en likviditet svarende til 8,5 måneders driftsudgifter. En dybere gennemgang af årsrapporten for 2025 afslører imidlertid strukturelle risici, der bør give en potentiel køber anledning til grundig due diligence. Det mest presserende forhold er, at 62 % af foreningens realkreditlån er afdragsfri med udløb i 2027, hvilket vil medføre en mærkbar stigning i boligafgiften, når afdragene genoptages. Hertil kommer en renteswap med negativ markedsværdi på 2,1 mio. kr., en valuarvurdering der er ældre end 17 måneder og dermed tæt på grænsen i andelsboliglovens § 5, stk. 2, samt en vedligeholdelsesplan fra 2018, der ikke afspejler ejendommens aktuelle tilstand. Andelskronen er faldet 3,2 % siden seneste regnskabsår og vurderes at bære fortsat nedadgående risiko. Samlet set er foreningen ikke i krise, men den kommende refinansiering og de udaterede planlægningsdokumenter udgør reelle risici, der bør kvantificeres inden et køb.



SAMLET RISIKOSCORE

**D — Forhøjet risiko**

Høj pålidelighed

## Delscore

GÆLDSHELBRED

**75**

Lån og renteswaps

LIKVIDITET

**47**

Reserver

DRIFT

**57**

Resultat

ANDELSKRONE

**70**

Stabilitet

# Nøgletal

EGENKAPITAL 28.450.000 kr	FRIVÆRDI 68 %	ANTAL ANDELE 47
EJENDOMSVÆRDI (VALUAR) 145.000.000 kr	GÆLD PR. ANDEL 987.000 kr	AFDRAGSFRI % 62 %
ANDELSKRONE (KR/M <sup>2</sup> ) 23.450 kr	VALUARVURDERING 16. januar 2024	VEDLIGEHOLDELSERESERVE 4.200.000 kr
LIKVIDITET (MÅNEDER) 8,5	BOLIGAFGIFT (KR/M <sup>2</sup> /ÅR) 624 kr	

EKSEMPEL — FIKTIVE DATA

# Nøglefund

## Største risiko

62 % af realkreditgælden er afdragsfri og udløber i 2027. Når afdragene genoptages, vil boligafgiften stige strukturelt. Med en samlet realkreditgæld på ca. 46,4 mio. kr. og en afdragsfri andel på 28,8 mio. kr. (62 %) kan det årlige afdrag ved 30-årig restløbetid og nuværende renteniveau udgøre 1,2–1,8 mio. kr. ekstra, svarende til 194–291 kr/m<sup>2</sup>/år.

## Skjult risikofaktor

Renteswappen (note 8) har en negativ dagsværdi på 2,1 mio. kr. svarende til 44.681 kr pr. andel. Denne forpligtelse indgår ikke i den officielle gæld pr. andel-beregning i salgsmaterialet og er derfor usynlig for en køber, der alene ser på andelskronen.

## Juridisk forhold

Valuarvurderingen er dateret 16. januar 2024 og er dermed 17–18 måneder gammel ved regnskabsårets afslutning den 31. december 2025. Andelsboliglovens § 5, stk. 2 sætter en grænse på 18 måneder for den vurdering, der danner grundlag for andelsværdiberegningen. Ved et salg gennemført i 2026 vil vurderingen formentlig være overskredet, hvilket eksponerer sælger og forening for tilbagebetalingskrav.

EKSEMPEL — FIKTIVT DATA

# Identificerede *advarsler*

**HØJ RISIKO** FINANSIEL

## 62 % af realkreditgælden er afdragsfri — refinansiering i 2027

Foreningen har optaget F5-lån med afdragsfrihed, der udløber ved lånets næste rentetilpasning i 2027. Den afdragsfrie andel udgør 62 % af den samlede realkreditgæld på 46,4 mio. kr., svarende til 28,8 mio. kr. Når afdragsfriheden bortfalder, skal foreningen enten optage et nyt afdragsfrit lån (forudsat kreditgodkendelse), forlænge på markedsvilkår eller begynde at betale afdrag. En konservativ beregning viser en potentiel stigning i de løbende ydelser på 1,2–1,8 mio. kr. om året, svarende til en boligafgiftsstigning på 10–15 % for den gennemsnitlige andelshaver. Der er ikke i årsrapporten for 2025 redegjort for en konkret refinansieringsplan.

*"Foreningen har pr. 31. december 2025 realkreditlån med afdragsfrihed på i alt 28.764.000 kr. Afdragsfriheden udløber i forbindelse med refinansiering i 4. kvartal 2027. Jf. note 7, side 18."*

### ANBEFALING

Indhent bestyrelsens skriftlige refinansieringsplan og et budgetscenarie, der viser den beregnede boligafgiftsstigning fra 2028. Kontrollér, at foreningen har drøftet scenariet med sin realkreditrådgiver, og at der foreligger en kreditvurdering. Vær opmærksom på, at en rentestigning kombineret med afdragsgenoptagelse kan ramme dobbelt.

**MIDDEL** FINANSIEL

## Renteswap med negativ dagsværdi på -2,1 mio. kr. (note 8)

Foreningen har en renteswapaftale, der konverterer variabel rente til fast rente på en del af låneporteføljen. Pr. 31. december 2025 er dagsværdien af swappen negativ med 2.100.000 kr, hvilket fremgår af note 8 i årsrapporten. En negativ dagsværdi er ikke ensbetydende med et tab — swappen har sikret foreningen mod rentestigninger — men den udgør en reel forpligtelse, som vil skulle indfries ved en eventuel opsigelse af aftalen eller refinansiering af det underliggende lån. Beløbet svarer til 44.681 kr pr. andel og indgår ikke i den officielle andelskroneberegning.

*"Renteswap, dagsværdi pr. 31. december 2025: -2.100.000 kr (sammenligningstal 2024: -1.450.000 kr). Aftalen udløber 1. november 2029. Jf. note 8, side 19."*

### ANBEFALING

Afklar med bestyrelsen, om renteswappens negative dagsværdi er oplyst til potentielle købere i forbindelse med handlens gennemførelse. Vurder, om swappens udløb i 2029 harmonerer med refinansieringstidspunktet for de afdragsfrie lån i 2027 — et mismatch kan udløse en yderligere indfrielsesomkostning.

## Valuarvurdering fra januar 2024 — tæt på grænsen i ABL § 5, stk. 2

Den valuarvurdering, der danner grundlag for andelsværdiberegningen i årsrapporten for 2025, er dateret 16. januar 2024. Det vil sige, at vurderingen er 17–18 måneder gammel ved regnskabsårets afslutning den 31. december 2025. Andelsboligloven sætter en grænse på 18 måneder for den valuarvurdering, der må danne grundlag for andelsværdien. Vurderingen er teknisk set inden for grænsen ved regnskabsårets afslutning, men ved et salg, der gennemføres i 2026, vil den formentlig være overskredet. Revisor har i revisionspåtegningen fremhævet forholdet som et særligt punkt uden at tage egentligt forbehold.

*"Ejendommen er i årsrapporten optaget til valuarvurdering af 16. januar 2024, foretaget af statsautoriseret ejendomsmægler og valuar (fiktivt navn). Bestyrelsen er opmærksom på, at en ny vurdering bør indhentes forud for kommende handler. Jf. ledelsesberetningen, side 5, og revisors fremhævelse af et forhold, side 3."*

### ANBEFALING

Kræv dokumentation for, at der er igangsat eller allerede indhentet en opdateret valuarvurdering inden underskrift af købsaftalen. Hvis vurderingen er udløbet på handelstidspunktet, er den fastsatte andelsværdi potentielt ikke lovlig, og køber kan i princippet gøre et tilbagebetalingskrav gældende mod sælger.

## Vedligeholdelsesplan fra 2018 — ikke opdateret i 7 år

Foreningens seneste 10-årige vedligeholdelsesplan er udarbejdet i 2018 og er dermed 7 år gammel. En ejendom fra 1898 har en teknisk kompleksitet, der kræver løbende opdatering af vedligeholdelsesplanen, særligt hvad angår tag, facader, kælder, VVS-installationer og fælles el-installationer. Den nuværende vedligeholdelsesreserve på 4,2 mio. kr. kan vise sig utilstrækkelig, hvis der foreligger skjulte skader eller investeringsbehov, som den forældede plan ikke har taget højde for. Der er ikke i årsrapporten for 2025 omtalt konkrete planlagte renoveringsprojekter ud over løbende vedligeholdelse.

*"Foreningen råder over en vedligeholdelsesreserve på 4.200.000 kr. Den vedligeholdelsesplan, der danner grundlag for de fremtidige henlæggelser, er senest revideret i september 2018 af et rådgivende ingeniørfirma (fiktivt navn). Jf. note 5, side 16."*

### ANBEFALING

Anmod om en opdateret tilstandsrapport eller vedligeholdelsesplan inden afslutning af handlen. En opdatering for en 1898-ejendom kan let afsløre renoveringsbehov på 5–15 mio. kr. i en 10-årig horisont — beløb, der vil øge de månedlige henlæggelser og dermed boligafgiften markant.

## Positive faktorer

Friværdi på 68 % (98,6 mio. kr.) udgør en solid buffer mod kortsigtede fald i ejendomsværdien

Alle data i denne rapport er fiktive og udelukkende til demonstration. AndelTjek by Denlever Services — andeltjek.dk

Likviditet svarende til 8,5 måneders driftsudgifter er over den anbefalede minimumsgrænse på 6 måneder

Egenkapital på 28,45 mio. kr. er positiv og har været stabil gennem de seneste tre regnskabsår

Boligafgiften på 624 kr/m<sup>2</sup>/år er moderat for beliggenheden og indikerer ikke umiddelbart afgiftspres

Vedligeholdelsesreserven på 4,2 mio. kr. dækker løbende mindre renoveringer

Foreningen har ingen udenlandsk valutalåneeksponering og ingen verserende retssager som sagsøgt

### Spørgsmål du bør stille sælger

- i.** Hvad er bestyrelsens konkrete plan for refinansiering af de afdragsfrie lån, når de udløber i 2027, og er der udarbejdet et budgetscenarie, der viser den forventede stigning i boligafgiften?
- ii.** Er der indhentet en opdateret valuarvurdering i overensstemmelse med andelsboliglovens § 5, stk. 2, og er den nuværende andelsværdiberegning baseret på en vurdering, der er yngre end 18 måneder?
- iii.** Hvad er foreningens strategi for at neutralisere eller afvikle renteswappen med negativ markedsværdi på 2,1 mio. kr., og hvornår udløber swapaftalen?
- iv.** Er der planlagt en opdatering af vedligeholdelsesplanen fra 2018, og foreligger der nogen uofficielle vurderinger af tag, facader eller installationer siden da?
- v.** Hvad udgør den samlede boligafgift pr. m<sup>2</sup>/år inkl. eventuelle ekstraordinære bidrag, og har bestyrelsen fremlagt et budget for 2026 med postspecifikation?
- vi.** Er der kendte krav om energirenovering eller påbud fra kommunen, 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](https://andeltjek.dk). Genereret af AndelTjek (Denlever Services, CVR DK43571044) · [andeltjek.dk](https://andeltjek.dk)

Alle data i denne rapport er fiktive og udelukkende til demonstration. AndelTjek by Denlever Services — [andeltjek.dk](https://andeltjek.dk)

EKSEMPEL — FIKTIVE DATA