

ANDELSBOLIGFORENINGEN BOSAGER III

BOSAGERGÅRDEN 15 – 17, 6400 SØNDERBORG

CVR 32 84 44 21

ÅRSRAPPORT FOR 2025



Administrator
www.soebo.dk

INDHOLDSFORTEGNELSE

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledespåtegning	2
Administrationserklæring	3
Den uafhængige revisors påtegning	4
Foreningsoplysninger	
Foreningsoplysninger	6
Årsrapport for tiden 1. januar – 31. december 2025	
Anvendt regnskabspraksis	7-9
Resultatopgørelse	10-11
Balance	12-13
Egenkapitalopgørelse	14
Noter	15-24
Nøgleoplysninger	17-20
Andelsværdi	21-24

LEDELSESPÅTEGNING

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2025 for Andelsboligforeningen Bosager III, 6400 Sønderborg.

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 regnskabsåret 1. januar – 31. december 2025.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Sønderborg, den 19. februar 2026

Bestyrelse:



Ivan Matthiesen



Bernd Hinrichsen



Nico Kleemann

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på andelsboligforeningens ordinære generalforsamling den 18. marts 2026.



Dirigent

ADMINISTRATORERKLÆRING

Som administrator for andelsboligforeningen Bosager III 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.

Sønderborg den 19. februar 2026

Administrator:



Hans Peter Hollænder
Forretningsfører
Boligforeningen Søbo

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til medlemmerne i Andelsboligforeningen Bosager III

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Bosager III for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven og andelsboligloven og foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2025 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025 i overensstemmelse med årsregnskabsloven og 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 andelsboligforeningen i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres 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 også fremgår af resultatopgørelse og noter, ikke været underlagt revision.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

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

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere andelsboligforeningens 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, og 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 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 andelsboligforeningen ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteplysningerne, 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.

Sønderborg, den 19. februar 2026

Sønderjyllands Revision
Statsautoriseret revisionsaktieselskab

CVR-nr. 18 06 16 35



Maj Kirkegaard Rotne
Statsaut. revisor
mne41402

FORENINGSOPLYSNINGER

Foreningen	<p>Andelsboligforeningen Bosager III c/o Boligforeningen Søbo Sundsmarkvej 14 6400 Sønderborg</p> <p>Andelsboligforeningen er stiftet i 1992 og er ejer af ejendommen matr. nr. 5221 Sønderborg, beliggende Bosagergården 15-17, Sønderborg.</p> <p>Ejendommen består af 18 boliger med samlet bruttoetageareal på 1.542 m².</p> <p>Regnskabsår: 1. januar – 31. december</p> <p>Andelskapital: kr. 2.370.452</p>
Administration	<p>Boligforeningen Søbo, Sundsmarkvej 14, 6400 Sønderborg Forretningsfører: Hans Peter Hollænder</p>
Bestyrelse	<p>Ivan Matthiesen Bernd Hinrichsen Nico Kleemann</p>
Revisor	<p>Sønderjyllands Revision A/S, Sønderborg Statsautoriseret revisionselskab</p>
Bank	<p>AL Sydbank A/S</p>

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Bosager III, Bosagergården 15-17, 6400 Sønderborg er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse A, 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 andelens værdi og oplysninger om tilbagebetalingspligt vedrørende modtaget støtte.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er tilpasset "Regnskabsvejledning for andelsboligforeninger" udgivet af Erhvervsstyrelsen i december 2021.

Vejledningen fraviges dog, da henlæggelserne medregnes i egenkapitalen ved beregningen af andelsværdien. Dette er vedtaget ved en ekstraordinær generalforsamling den 26. juni 2013.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år

Om den anvendte regnskabspraksis kan i øvrigt oplyses følgende:

Resultatopgørelsen

De ureviderede budgettal for regnskabsåret, der fremgår i 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 fra andelshavere vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Omkostninger

Omkostninger vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen. Omkostninger består af ejendoms- og forbrugsudgifter, renholdelse, vedligeholdelse, administrations- og foreningsomkostninger.

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/indfrielse/omlægning af lån (prioritetsgæld), renter af bankgæld og kreditter samt eventuelle negative renter af bankindestående.

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 korrigeret for ikke-likvide transaktioner (fx afskrivninger, indeksregulering af indeksslån, driftsførte kurstab [eller amortisering af kurstab og låneomkostninger]) og med fradrag af årets betalte prioritetsafdrag. Opgørelsen illustrerer om den opkrævede boligafgift er tilstrækkelig til at dække foreningens betalte prioritetsafdrag.

Balancen**Ejendom**

Foreningens ejendom (grund og bygning) værdiansættes til kostpris på anskaffelsestidspunktet med tillæg af senere forbedringer.

Der afskrives ikke på foreningens ejendom.

Tilgodehavender

Tilgodehavender er indregnet i årsrapporten efter en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender med de værdier de skønnes at ville indbringe.

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 henlæggelse til vedligeholdelse).

”Andre reserver” omfatter reservede beløb til formål, som generalforsamlingen har besluttet, herunder henlæggelse til vedligeholdelse af foreningens ejendom.

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

Prioritetsgæld

Prioritetsgælden værdiansættes til nominal værdi svarende til pantebrevsrestgælden.

Øvrige gældsforpligtelser

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

Eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelser

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

Nøgleoplysninger

Nøgleoplysningerne, der fremgår af note 8, er opgjort i henhold til bekendtgørelsen om oplysningspligt ved salg af andelsboliger m.v.

Andelsværdi

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af side 21. Andelsværdien opgøres i henhold til andelsboligforeningsloven samt vedtægterne.

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 henlæggelser til vedligeholdelse af foreningens ejendom som iflg. andelsboligforeningens vedtægter indgår i andelsværdien.

Ejendommen er i årsregnskabet balance værdiansat til kostpris. I andelskroneberegningen er ejendommens værdi korrigeret til en fastholdt valuarvurdering.

Resultatopgørelse 1. januar 2025 - 31. december 2025

Note	Regnskab	Regnskab	Budget	Budget-
	2025	2024	2025	forslag
	DKK	DKK	DKK	DKK
			(ej revideret)	(ej revideret)
Indtægter				
Boligafgift	739.776	731.680	739.776	739.776
Indtægter i alt	739.776	731.680	739.776	739.776
Omkostninger				
Ejendomsskat	46.756	40.264	41.400	54.000
Renovation og miljøgift	40.782	41.733	44.000	44.000
El-udgifter	8.315	6.555	10.000	9.000
Honorar vand- og varmeregnskab	13.022	10.997	12.000	13.000
Forsikringer og Falck	23.353	20.143	23.500	25.000
Administrationsbidrag	58.490	57.710	58.500	60.000
1 Bestyrelsesudgifter - opkr. boligafgifter	5.711	4.737	5.300	6.500
Kontingent grundejerforening	2.250	1.350	1.350	2.250
Renholdelse (trappevask m.m.)	30.225	22.883	36.000	36.000
Vedligeholdelse af bygninger	18.510	18.301	50.000	35.000
Vedligeholdelse af udenomsarealer	43.543	50.467	40.000	40.000
Energimærkning	0	0	0	0
Pl. og periodisk vedligeh. og fornyelse:	29.382	87.739	0	75.000
Generalforsamling m.m.	1.215	1.125	1.400	1.400
Diverse	0	0	500	717
Korrektioner vedr. tidl. år:				
Afregning lejemål	-365	-81	0	0
Revision	13.625	13.125	15.000	15.000
Omkostninger i alt	334.814	377.047	338.950	416.867

Resultatopgørelse 1. januar 2025 - 31. december 2025

Note	Regnskab	Regnskab	Budget	Budget-
	2025	2024	2025	forslag
	DKK	DKK	DKK	2026
			(ej revideret)	(ej revideret)
Resultat før finansielle poster	404.962	354.633	400.826	322.909
2 Finansielle indtægter	1.769	7.426	4.000	4.000
3 Finansielle omkostninger	206.971	209.121	206.971	204.804
Finansielle poster, netto	-205.202	-201.695	-202.971	-200.804
Årets resultat	199.760	152.938	197.855	122.105
Forslag til resultatdisponering:				
Betalte afdrag på lån hos realkreditinstitutter	122.402	121.471	122.402	123.342
Overført restandel af årets resultat	31.740	19.206	453	-1.237
Overført til overført resultat m.v. i alt	154.142	140.677	122.855	122.105
Planlagt vedligeholdelse, dækket af tidligere henlæggelser	-29.382	-87.739	0	-75.000
Årets budgetmæssig henlæggelse til vedligeholdelse af ejendommen	75.000	100.000	75.000	75.000
	45.618	12.261	75.000	0
Årets forskydning i henlæggelse til vedligeholdelse af ejendommen i alt	45.618	12.261	75.000	0
Disponeret	199.760	152.938	197.855	122.105
Likviditetsresultat:				
Årets resultat	199.760	152.938	197.855	122.105
Betalte prioritetsafdrag	-122.402	-121.471	-122.402	-123.342
Likviditetsresultat i alt	77.358	31.467	75.453	-1.237

Balance 31. december 2025

Aktiver

Note		Pr. 31/12 2025	Pr. 31/12 2024
		DKK	DKK
4	Ejendommens anskaffelsesværdi	11.852.216	11.852.216
	Kontantværdi 2020:		
	heraf grundværdi	kr. 14.000.000 kr. 3.370.700	
	Anlægsaktiver i alt	11.852.216	11.852.216
5	Likvide midler	1.332.499	1.271.056
	Tilgodehavender	0	212
	Uafsluttet varmeregnskab	103.000	98.000
	Uafsluttet vandregnskab	67.911	60.179
	Omsætningsaktiver i alt	1.503.410	1.429.448
	Aktiver i alt	13.355.626	13.281.664

Balance 31. december 2025

Passiver

Note	Pr. 31/12 2025	Pr. 31/12 2024
	DKK	DKK
6		
Andelskapital	2.370.452	2.370.452
Opsparede afdrag	3.277.994	3.155.592
Kurstab indfrielse lån	-3.966.072	-3.966.072
Overført resultat m.v.	406.046	374.306
Egenkapital før andre reserver	2.088.420	1.934.277
Andre reserver:		
Henlæggelser til vedligeholdelse af ejendom	402.136	356.518
Henlæggelser til vedligeholdelse af varmeanlæg	171.689	171.689
Egenkapital i alt	2.662.245	2.462.485
7		
Prioritetslån	10.375.126	10.498.467
Langfristede gældsforpligtelser i alt	10.375.126	10.498.467
7		
Prioritetslån	123.341	122.402
Depositum vedr. forbrugsregnskaber	2.000	7.000
Uafsluttet varmeregnskab	107.460	107.460
Uafsluttet vandregnskab	68.400	68.400
Skyldige omkostninger	17.054	15.450
Mellemregning med fraflyttere	0	0
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	318.255	320.712
Gældsforpligtelser i alt	10.693.381	10.819.179
Passiver i alt	13.355.626	13.281.664
8		
Nøgleoplysninger		
9		
Ansvarsforsikring bestyrelsesmedlemmer		
10		
Garantistillelser		
11		
Oplysning om støtte fra staten		
12		
Opgørelse af andelenes værdi		

Egenkapitalopgørelse pr. 31. december 2025:

<u>Note</u>	<u>Pr. 31/12 2025</u>	<u>Pr. 31/12 2024</u>
	DKK	DKK
Andelsindskud		
Andelsindskud primo	2.370.452	2.370.452
Anlægsaktiver i alt	<u>2.370.452</u>	<u>2.370.452</u>
Overført resultat mv.		
Overført resultat primo	374.306	355.099
Afdrag prioritetsgæld	3.277.994	3.155.592
Kurstab indfrielse gl. lån	-3.966.072	-3.966.072
Rest af årets resultat	31.740	19.206
	<u>-282.032</u>	<u>-436.175</u>
Egenkapital før andre reserver	<u>2.088.420</u>	<u>1.934.277</u>
Reserve for vedligeholdelse af ejendom		
Reserve primo	528.207	515.946
Overført fra "overført resultat"	0	0
Reserveret i året	75.000	100.000
Anvendt i året	-29.382	-87.739
	<u>573.825</u>	<u>528.207</u>
Andre reserver i alt	<u>573.825</u>	<u>528.207</u>
Egenkapital i alt	<u>2.662.245</u>	<u>2.462.485</u>

Noter til årsregnskabet

	2025	2024
	DKK	DKK
1 Kontorholdsudgifter		
Porto (PBS husleje) og gebyrer	5.711	4.737
	<u>5.711</u>	<u>4.737</u>
2 Finansielle indtægter		
Renteindtægt, bankbeholdning	1.769	7.426
	<u>1.769</u>	<u>7.426</u>
3 Finansielle omkostninger		
Renter af realkredit lån	206.971	209.121
	<u>206.971</u>	<u>209.121</u>
	Balance	Balance
	Pr. 31/12-2025	Pr. 31/12-2024
	DKK	DKK
4 Ejendommens værdi		
Anskaffelsessum ifølge skøde	11.852.216	11.852.216
I alt	<u>11.852.216</u>	<u>11.852.216</u>
5 Likvide midler		
AL Sydbank konto nr. 1793877	566.133	505.767
AL Sydbank konto nr. 1406462	766.366	765.289
I alt	<u>1.332.499</u>	<u>1.271.056</u>

Noter til årsregnskabet

		Balance		Balance	
		Pr. 31/12-2025		Pr. 31/12-2024	
		DKK		DKK	
6	Andelskapital				
	Oprindelig udstedte andelsbeviser, 20% af anskaffelsessum		2.370.452		2.370.452
	I alt		2.370.452		2.370.452
7	Prioritetslån				
		Restløbetid	kr.	%	Restgæld
					DKK
	Lån hos realkreditinstitutter				
	Realkredit Danmark 19630533-004	24 år 3 mdr			8.649.000
	Obligationslån, hovedstol		8.649.000		
	Afdragsfrihed indtil 31/3-2030				
	Afdrag		0		
	Renter		86.490	1,0000%	
	Bidrag		86.490		
	Realkredit Danmark 19630533-005	14 år 3 mdr			1.849.467
	Kontantlån, hovedstol		2.541.000		
	Afdrag		122.402		
	Renter		14.730	0,7648%	
	Bidrag		19.260		
	Restgæld, ultimo				10.498.467
	Kursværdien af restgælden andrager pr. 31/12-2025:		8.025.871		
			Balance		Balance
			Pr. 31/12-2025		Pr. 31/12-2024
			DKK		DKK
	Specifikation af prioritetsgæld i balancen:				
	Kort del af gælden (under 1 år)		123.341		122.402
	Lang del af gælden (mere end 1 år)		10.375.126		10.498.467
			10.498.467		10.620.869
	Informationer om indregnede lån:				
	Realkredit Danmark 19630533-004, obligationslån. Afdragsfrit indtil 2030. Næste års afdrag udgør kr. 0.				
	Realkredit Danmark 19630533-005, kontantlån. Næste års afdrag udgør kr.		123.341		

Noter til årsregnskabet

8 Nøgleoplysninger

Nøgletallene viser centrale dele af foreningens økonomi og er primært udregnet på baggrund af arealer. I Andelsboligforeningen Bosager 3 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

Bekendtgørelse nr. 336 af 20/03/2025 angiver i bekendtgørelsens Bilag 1 en række lovkrævede nøgleoplysninger om foreningens økonomi. Oplysningerne er anført nedenfor. Der er anført et referencenummer for hver oplysning, der svarer til de i nøgleskemaet anvendte referencenumre.

Felt nr.	Boligtype	Antal	BBR Areal	BBR Areal	BBR Areal
		31/12 2025 Stk.	31/12 2025 m2	31/12 2024 m2	31/12 2023 m2
B1	Andelsboliger	18	1.542	1.542	1.542
B2	Erhvervsandele	0	0	0	0
B3	Boliglejemål	0	0	0	0
B4	Erhvervslejemål	0	0	0	0
B5	Øvrige lejemål, kældre, garager mv.	0	0	0	0
B6	I alt	18	1.542	1.542	1.542

Felt nr.	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

Felt nr.		År
D1	Foreningens stiftelsesår	1992
D2	Ejendommens opførelsesår	1992

Felt nr.	Sæt kryds	Ja	Nej
E1	Hæfter den enkelte andelshaver for mere, end der er betalt for andelen ?		X
E2	Realkredit Danmark har over for administrator oplyst, at andelshaverne over for dem ikke hæfter personligt, for det i foreningens optagede kreditforeningslån. Andelshaverne hæfter alene med deres foreningsindskud, jf. § 5 stk. 1 i foreningens vedtægter.		

Noter til årsregnskabet

Feltnr.	Sæt kryds	Anskaffelsesprisen	Valuarvurdering	Offentlig vurdering	Indekseret Offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien		X		
F1a	Er vurderingen fastholdt fra før 1. juli 2020?			Ja	Nej
					X
F2	Forklaring på udregning:	Anvendt værdi 31/12 2025 kr		Ejendomsværdi (F2) m2 ultimo året i alt (B6) kr. pr. m2	
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	17.750.000		11.511	
F3	Forklaring på udregning:	Andre reserver 31/12 2025 kr		Andre reserver (F3) m2 ultimo året i alt (B6) kr. pr. m2	
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	573.825		372	
F4	Forklaring på udregning:		(F3 * 100) / F2 %		
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi		3,2%		
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 mv. (lovbekendtgørelse nr. 978 af 19. oktober 2009) ?				X
G3	Er der tinglyst en tilbagekøbsklausul (hjemfaldspligt) på foreningens ejendom ?				X
	Forklaring på udregning:	<u>(Ultimo månedens indtægt uden fradrag for tomgang, tab m.v.) * 12</u>			
		m2 pr. balancedagen for andelsboliger (B1)			kr. pr. m2
H1	Boligafgift	61.648	* 12 /	1.542	479,8
H2	Erhvervslejeindtægter	0	* 12 /	1.542	0
H3	Boliglejeindtægter	0	* 12 /	1.542	0

Noter til årsregnskabet

Forklaring på udregning:		Årets resultat		
		m2 pr. balancedagen for andelsboliger (B1)		
		År 2023	År 2024	År 2025
		kr. pr. m2	kr. pr. m2	kr. pr. m2
Følnr.				
J	Årets resultat pr. andels m2 de sidste 3 år	81	99	130
Forklaring på udregning af K1:		Andelsværdi pr. balancedagen		
		m2 pr. balancedagen for andelsboliger (B1)		
Forklaring på udregning af K2:		(Gældsforpligtelse omsætningsaktiver) pr. balancedagen		
		m2 pr. balancedagen for andelsboliger (B1)		
Følnr.				kr. pr. m2
K1	Andelsværdi			6.020
K2	+ (Gæld omsætningsaktiver)			5.960
K3	Teknisk andelsværdi			11.980
Forklaring på udregning:		Vedligeholdelse pr. år		
		m2 ultimo året i alt (B6)		
		År 2023	År 2024	År 2025
		kr. pr. m2	kr. pr. m2	kr. pr. m2
Følnr.				
M1	Vedligeholdelse, løbende	43	45	40
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	58	57	19
M3	Vedligeholdelse i alt	101	102	59
Forklaring på udregning:		Årets afdrag		
		m2 pr. balancedagen for andelsboliger (B1)		
		År 2023	År 2024	År 2025
		kr. pr. m2	kr. pr. m2	kr. pr. m2
Følnr.				
R	Årets afdrag for de sidste 3 år	78	79	79

Noter til årsregnskabet

Supplerende nøgletal i øvrigt

Ud over de lovkrævede nøgleoplysninger ovenfor, er der beregnet følgende nøgletal, der medvirker til at skabe det fornødne overblik over foreningens økonomiske udvikling. Der er taget udgangspunkt i værdierne pr. balancedagen.

	kr. pr. m2 andele (B1)	kr. pr. m2 i alt (B6)
Offentlig ejendomsvurdering	9.079	9.079
Anskaffelsessum (kostpris)	7.686	7.686
Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver	5.960	5.960
		<u>kr. pr. m2</u>
Boligafgift i gennemsnit pr. andelsbolig m2 ultimo (H1)		480
Omkostninger m.v. i pct. af (omkostninger + finansielle poster netto + afdrag):		<u>%</u>
Vedligeholdelsesomkostninger		14
Øvrige omkostninger		37
Finansielle poster, netto		31
Afdrag		<u>18</u>
		<u>100</u>
Boligafgift i pct. af samlede ejendomsindtægter		<u>100</u>

9 Ansvarsforsikring for bestyrelsesmedlemmer:

I henhold til vedtægterne §31 stk. 5 skal det oplyses at administrator har tegnet forretningsfører- og bestyrelsesansvarsforsikring med en dækning på kr. 1.000.000 og en selvrisiko på kr. 25.000 pr. skade for professionelt ansvar og kr. 5.000 pr. skade for ansvar der pålægges forretningsfører eller medlem af bestyrelsen.

Forsikringen omfatter tillige bestyrelsen i andelsboligforeningen.

10 Garantistillelser

Sikkerhedsstillelser:

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut på t.kr. 10.498 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2025 udgør t.kr. 11.852.

Hæftelsesforhold:

Foreningens medlemmer hæfter alene for foreningens forpligtelser med deres indskud. Hæftelsesforholdene er ligeledes oplyst i note 8 om nøgleoplysninger.

11 Oplysning om støtte fra staten

Der er modtaget ydelsesstøtte til løbende dækning af ydelser hos Realkredit Danmark.

Ydelsesstøtten kan kræves tilbagebetalt ved opløsning af foreningen efter § 160 k i lov om almene boliger m.v. Den samlede modtagne støtte udgør pr. 31. december 2013 kr. 2.508.924.

Andelshaverne der er medlemmer ved opløsningen af boligforeningen hæfter solidarisk og personligt for tilbagebetalingen, dog kun med et beløb svarende til den enkelte andelshavers andel af provenuet.

Noter til årsregnskabet

12 Opgørelse af andelenes værdi pr. 31/12-2025

Bestyrelsen skal oplyse andelens værdi pr. statusdagen i en note til årsrapporten.

I henhold til vedtægternes § 32 stk. 4 medregnes henlæggelserne i værdiansættelsen.

I henhold til lovbekendtgørelse nr. 1281 af 28. august 2020, opgøres andelens værdi efter 4 forskellige principper:

- 1) Anskaffelsessum
- 2) Den senest ansatte ejendomsværdi med eventuelle reguleringer efter § 3 A i lov om vurdering af landets faste ejendomme med indeksering.
- 3) Den senest ansatte ejendomsværdi med eventuelle reguleringer efter § 3 A i lov om vurdering af landets faste ejendomme uden indeksering.
- 4) Den kontante handelsværdi som udlejningsejendom. Vurderingen skal foretages af en statsautoriseret ejendomsmægler, der er valuar. Vurderingen må ikke være mere end 42 måneder gammel.

Bestyrelsen foreslår følgende værdiansættelse - Metode 4: Valuarvurdering II

Andelskapital	2.370.452
---------------	-----------

Metode 1 (anskaffelsessum):

Egenkapitalen før andre reserver ifølge balance	2.088.420
Henlagt til vedligeholdelse	<u>573.825</u>
Beregningsgrundlag	<u>2.662.245</u>

Oprindelig indskud:	Beregnet indskud:		
152.889	12 boliger a' kr.	171.709 =	2.060.508
103.741	4 boliger a' kr.	116.511 =	466.044
60.410	2 boliger a' kr.	67.846 =	<u>135.692</u>
Andelenes samlede værdi			<u>2.662.245</u>

Noter til årsregnskabet

Metode 3 (Den offentlige vurdering med indeksering):

Egenkapitalen før andre reserver ifølge balance				2.088.420
Henlagt til vedligeholdelse				573.825
Kontantværdi 2020:		14.000.000		
Prisindeksering (okt. år 2012 til okt. år 2025)		3.478.615		
Anskaffelsessum		<u>-11.852.216</u>		
Regulering ejendommens værdi				5.626.399
Restgæld, regnskabsmæssig værdi		10.498.467		
Restgæld, kursværdi		<u>-8.025.871</u>		
				<u>2.472.595</u>
Andelenes samlede værdi				<u>10.761.240</u>
Oprindelig indskud:	Beregnet indskud:			
152.889	12 boliger a' kr.	694.077 =		8.328.919
103.741	4 boliger a' kr.	470.957 =		1.883.829
60.410	2 boliger a' kr.	274.246 =		<u>548.492</u>
Andelenes samlede værdi				<u>10.761.240</u>

Noter til årsregnskabet

Metode 4: Valuarvurdering I (fastholdt værdi):

Andelskronen er beregnet på baggrund af en valuarvurdering indhentet inden 1. juli 2020, og som derfor kan anvendes til fastsættelse af andelskronen i en ubegrænset periode, indtil en ny vurdering eller anden opgørelsesmetode for andelskronen beslattes på en generalforsamling.

Foreningens fastholdte valuarvurdering er indhentet den 13.01.2020 af ejendomsmægler og valuar Jørgen Bennett Boisen, BB Erhvervsmægler. Ejendommens kontante handelsværdi som udlejningsejendom udgør ifølge valuarrapporten kr. 16.000.000.

Andelskapital				<u>2.370.452</u>
Egenkapitalen før andre reserver ifølge balance				2.088.420
Henlagt til vedligeholdelse				573.825
Valuarvurdering 13/1-2020 - fastholdt værdi		16.000.000		
Anskaffelsessum		<u>-11.852.216</u>		
Regulering ejendommens værdi				4.147.784
Restgæld, regnskabsmæssig værdi		10.498.467		
Restgæld, kursværdi		<u>-8.025.871</u>		
				<u>2.472.595</u>
Andelenes samlede værdi				<u>9.282.625</u>
Oprindelig indskud:	Beregnet indskud:			
152.889	12 boliger a' kr.	598.709 =		7.184.509
103.741	4 boliger a' kr.	406.247 =		1.624.988
60.410	2 boliger a' kr.	236.564 =		473.128
Andelenes samlede værdi				<u>9.282.625</u>
		<u>9.282.625</u>		
Værdi pr. indskudt andelskrone		2.370.452		3,92

Noter til årsregnskabet

Metode 4: Valuarvurdering II:

Andelskronen er beregnet på baggrund af ny valuarvurdering udarbejdet d. 3. december 2025.

Andelskapital			2.370.452
Egenkapitalen før andre reserver ifølge balance			2.088.420
Henlagt til vedligeholdelse			573.825
Valuarvurdering 3/12-2025		17.750.000	
Anskaffelsessum		<u>-11.852.216</u>	
Regulering ejendommens værdi			5.897.784
Restgæld, regnskabsmæssig værdi		10.498.467	
Restgæld, kursværdi		<u>-8.025.871</u>	
			<u>2.472.595</u>
Andelenes samlede værdi			<u>11.032.625</u>
Oprindelig indskud:	Beregnet indskud:		
152.889	12 boliger a' kr.	711.580 =	8.538.964
103.741	4 boliger a' kr.	482.834 =	1.931.337
60.410	2 boliger a' kr.	281.162 =	562.324
Andelenes samlede værdi			<u>11.032.625</u>
		<u>11.032.625</u>	
Værdi pr. indskudt andelskrone		2.370.452	4,65