

ANDELSBOLIGFORENINGEN LÆRKEN

TRENEPARKEN 2-70, 6400 SØNDERBORG
CVR 19 72 70 76

ÅRSRAPPORT FOR 2025



Intern revision den

2502 2026

Birthe Breders

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	15-22
Nøgleoplysninger	17-20
Andelsværdi	21-22

LEDELSESPÅTEGNING

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2025 for Andelsboligforeningen Lærken, 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 3. marts 2026

Bestyrelse:



Hans Jørgen Lauritzen



Carsten Christiansen



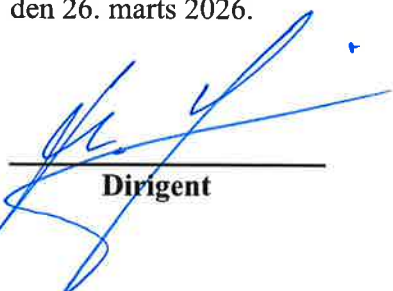
Elin Forde



Kaj Petersen



Årsrapporten er fremlagt og godkendt på andelsboligforeningens ordinære generalforsamling den 26. marts 2026.



Dirigent

ADMINISTRATORERKLÆRING

Som administrator for andelsboligforeningen Lærken 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 3. marts 2026

Administrator:



Hans Peter Hollænder
Forretningsfører
Boligforeningen Søbo

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til medlemmerne i Andelsboligforeningen Lærken

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Lærken 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 aflægges 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 regnskabsbrugere 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 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.

Sønderborg, den 3. marts 2026

Sønderjyllands Revision
Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 18 06 16 35


Maj Kirkegaard Rotne
Statsaut. revisor
mne41402

FORENINGSOPLYSNINGER**Foreningen**

Andelsboligforeningen Lærken
c/o Boligforeningen Søbo
Sundsmarkvej 14
6400 Sønderborg

Andelsboligforeningen er stiftet i 1987 og er ejer af ejendommen matr. nr. 1503 Dybbøl Ejerlav, Sønderborg, beliggende Treneparken 2-70, 6400 Sønderborg.

Ejendommen består af 35 boliger med samlet bruttoetageareal på 3.185 m².

Regnskabsår: 1. januar – 31. december

Andelskapital: kr. 4.690.000

Administration

Boligforeningen Søbo, Sundsmarkvej 14, 6400 Sønderborg
Forretningsfører: Hans Peter Hollænder

Bestyrelse

Hans Jørgen Lauritzen
Carsten Christiansen
Elin Forde
Kaj Petersen

Revisor

Sønderjyllands Revision A/S, Sønderborg
Statsautoriseret revisionselskab

Bank

AL Sydbank A/S

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Lærken, Treneparken 2-70, 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.

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, 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 nominel 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 9, er opgjort i henhold til bekendtgørelsen om oplysningspligt ved salg af andelsboliger m.v.

Andelsværdi

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af side 21-22. 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.

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	1.176.000	1.176.000	1.176.000	1.199.787
Garageleje	21.600	21.600	21.600	21.600
Indtægter i alt	1.197.600	1.197.600	1.197.600	1.221.387
Omkostninger				
Ejendomsskat	164.827	157.267	163.000	173.000
Renovation og miljøgift	94.708	98.070	100.000	100.000
El-gadebelysning m.m.	10.390	8.868	14.000	12.000
Forsikringer	65.779	52.867	57.000	94.000
Administrationsbidrag	105.982	104.567	106.000	108.500
1 Bestyrelsesudgifter - kontorhold	33.828	17.296	19.700	20.500
Kontingent grundejerforening	400	400	400	600
Kontingent - ABF	0	8.470	8.700	0
Vedligeholdelse af bygninger	11.357	17.720	35.000	35.000
Vedligeholdelse af udenomsarealer	67.276	62.734	85.000	85.000
Pl. og periodisk vedligeh. og fornyelse:	381.655	224.683	0	0
Revision	13.500	12.875	15.000	15.000
Generalforsamling m.m.	1.894	1.277	2.000	2.000
Gaver og blomster	0	2.451	1.500	1.500
Diverse	1.087	1.707	2.300	2.300
Korrektioner vedr. tidl. år:				
Omkostninger vandskade Tr 70	0	11.616	0	0
Omkostninger i alt	952.682	782.871	609.600	649.400
Resultat før finansielle poster	244.918	414.729	588.000	571.987

Resultatopgørelse 1. januar 2025 - 31. december 2025

Note	Regnskab	Regnskab	Budget	Budget-	
	2025	2024	2025	forslag	
	DKK	DKK	DKK	2026	
			(ej revideret)	(ej revideret)	
2	Finansielle indtægter	1.453	10.496	8.000	4.000
3	Finansielle omkostninger	238.537	242.259	238.537	234.737
	Finansielle poster, netto	-237.085	-231.763	-230.537	-230.737
	Årets resultat	7.833	182.966	357.463	341.250
	Forslag til resultatdisponering:				
	Betalte afdrag på lån hos realkreditinstitutter	138.314	135.439	138.314	141.250
	Overført restandel af årets resultat	51.174	102.211	19.149	0
	Overført til overført resultat m.v. i alt	189.488	237.650	157.463	141.250
	Planlagt vedligeholdelse, dækket af tidligere henlæggelser	-381.655	-224.683	0	0
	Årets budgetmæssig henlæggelse til vedligeholdelse af ejendommen	200.000	170.000	200.000	200.000
		-181.655	-54.683	200.000	200.000
	Årets forskydning i henlæggelse til vedligeholdelse af ejendommen i alt	-181.655	-54.683	200.000	200.000
	Disponeret	7.833	182.966	357.463	341.250
	Likviditetsresultat:				
	Årets resultat	7.833	182.966	357.463	341.250
	Betalte prioritetsafdrag	-138.314	-135.439	-138.314	-141.250
	Likviditetsresultat i alt	-130.481	47.527	219.149	200.000

Balance 31. december 2025

Aktiver

Note		Pr. 31/12 2025	Pr. 31/12 2024
		DKK	DKK
4	Ejendommens anskaffelsesværdi	23.445.774	23.445.774
	Kontantværdi 2020:		
	heraf grundværdi	kr. 5.576.400	
		kr. 32.500.000	
	Anlægsaktiver i alt	23.445.774	23.445.774
	Debitorer	0	190
5	Likvide midler	917.352	1.082.630
	Omsætningsaktiver i alt	917.352	1.082.821
	Aktiver i alt	24.363.126	24.528.595

Balance 31. december 2025

Passiver

Note	Pr. 31/12 2025	Pr. 31/12 2024
	DKK	DKK
6		
Andelskapital	4.690.000	4.690.000
Opsparede afdrag	2.195.248	2.056.933
Overført resultat m.v.	7.792.217	7.690.006
Årets resultat	51.174	102.211
Egenkapital før andre reserver	14.728.638	14.539.150
Andre reserver:		
Henlæggelser til vedligeholdelse af ejendom	761.515	943.169
Egenkapital i alt	15.490.153	15.482.320
7		
Prioritetsgæld	8.717.965	8.859.215
Langfristede gældsforpligtelser i alt	8.717.965	8.859.215
7		
Prioritetsgæld	141.250	138.314
Skyldige omkostninger	13.758	48.745
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	155.008	187.060
Gældsforpligtelser i alt	8.872.973	9.046.275
Passiver i alt	24.363.126	24.528.595
8		
Garantistillelser		
9		
Nøgleoplysninger		
10		
Ansvarsforsikring for bestyrelsesmedlemmer		
11		
Oplysning om støtte fra staten		
12		
Opgørelse af andelenes værdi		

Egenkapitalopgørelse pr. 31. december 2025:

Note	Pr. 31/12 2025	Pr. 31/12 2024
	DKK	DKK
Andelsindskud		
Andelsindskud primo	4.690.000	4.690.000
Anlægsaktiver i alt	4.690.000	4.690.000
Overført resultat mv.		
Overført resultat primo	7.792.217	7.690.006
Afdrag prioritetsgæld	2.195.248	2.056.933
Rest af årets resultat	51.174	102.211
	10.038.638	9.849.150
Egenkapital før andre reserver	14.728.638	14.539.150
Reserve for vedligeholdelse af ejendom		
Reserve primo	943.169	997.853
Overført fra "overført resultat"	0	0
Reserveret i året	200.000	170.000
Anvendt i året	-381.655	-224.683
	761.515	943.169
Andre reserver i alt	761.515	943.169
Egenkapital i alt	15.490.153	15.482.320

Noter til årsregnskabet

	2025	2024
	DKK	DKK
1 Kontorholdsudgifter		
Telefon, bestyrelsesmøder m.m.	26.469	10.400
Kontorhold	606	964
PBS-opkrævning	6.753	5.932
	<u>33.828</u>	<u>17.296</u>
2 Finansielle indtægter		
Renteindtægter af indestående i bank	1.453	10.496
	<u>1.453</u>	<u>10.496</u>
3 Finansielle omkostninger		
Prioritetsrenter og bidrag	238.537	242.259
Negativ indlånsrente	0	0
	<u>238.537</u>	<u>242.259</u>
	Balance	Balance
	Pr. 31/12-2025	Pr. 31/12-2024
	DKK	DKK
4 Ejendommens værdi		
Anskaffelsessum ifølge skøde	23.445.774	23.445.774
I alt	<u>23.445.774</u>	<u>23.445.774</u>
5 Likvide midler		
AL Sydbank 8010-1844993	917.352	1.082.630
I alt	<u>917.352</u>	<u>1.082.630</u>
6 Andelskapital		
Oprindelig udstedte andelsbeviser, 20% af anskaffelsessum	4.690.000	4.690.000
I alt	<u>4.690.000</u>	<u>4.690.000</u>

Noter til årsregnskabet

7 Prioritetslån

	Restløbetid	kr.	%	Restgæld DKK
Lån hos realkreditinstitutter				
Jyske Realkredit 0040-363-639	21,75 år			3.827.215
Kontantlån				
Afdrag		138.314		
Renter		82.433	2,1062%	
Bidrag		24.266		
Jyske Realkredit 0040-363-671	21,75 år			5.032.000
Obligationsslån				
Afdrag		0		
Renter		100.640	2%	
Bidrag		31.198		
Restgæld, ultimo				8.859.215
Kursværdien af restgælden andrager pr. 31/12-2025:			7.884.156	
		Balance Pr. 31/12-2025 DKK	Balance Pr. 31/12-2024 DKK	
Specifikation af prioritetsgæld i balancen:				
Kort del af gælden (under 1 år)		141.250		138.314
Lang del af gælden (mere end 1 år)		8.717.965		8.859.215
		8.859.215		8.997.529

Informationer om indregnede lån:

Jyske Realkredit 0040-363-639, kontantlån. Hovedstol kr. 4.900.000. Lånerente 2,1062% p.a., konvertibelt. Næste års afdrag udgør kr. 141.250.

Jyske Realkredit 0040-363-671, obligationsslån. Hovedstol kr. 5.032.000. Lånerente 2% p.a., konvertibelt. Lånet er afdragsfrit indtil den 30-06-2027. Næste års afdrag udgør kr. 0.

8 Garantistillelser

Sikkerhedsstillelser:

Der er tinglyst ejerpantebrev nominelt kr. 600.000 til sikkerhed for bankmellemværende.

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut på 8.859 t.kr. er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2025 udgør 23.446 t.kr.

Hæftelsesforhold:

Foreningens medlemmer hæfter alene for foreningens forpligtelser med deres indskud. Hæftelsesforholdene er ligeledes oplyst i note 9 om nøgleoplysninger.

Noter til årsregnskabet

9 Nøgleoplysninger

Nøgletallene viser centrale dele af foreningens økonomi og er primært udregnet på baggrund af arealer. I Andelsboligforeningen Lærken 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	31/12 2025	31/12 2024	31/12 2023
		Stk.	m2	m2	m2
B1	Andelsboliger	35	3.185	3.185	3.185
B2	Erhvervsandele	0	0	0	0
B3	Boliglejemål	0	0	0	0
B4	Erhvervslejemål	0	0	0	0
B5	Øvrige lejemål, kældre, garager mv.	18	248	248	248
B6	I alt	53	3.433	3.433	3.433
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				1987
D2	Ejendommens opførelsesår				1986

Noter til årsregnskabet

Feltnr.	Sæt kryds	Ja	Nej		
E1	Hæfter den enkelte andelshaver for mere, end der er betalt for andelen?		X		
E2	BRFKredit 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.				
Feltnr.	Sæt kryds	Anskaffelsesprisen	Valuarvurdering	Offentlig vurdering	Indekseret Offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien				X
Feltnr.	Sæt kryds	Ja	Nej		
F1a	Er vurderingen fastholdt fra før 1. juli 2020?		X		
Feltnr.	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	40.575.356	11.819		
Feltnr.	Forklaring på udregning:	Andre reserver 31/12 2025 kr.	Andre reserver (F3) m2 ultimo året i alt (B6) kr. pr. m2		
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	761.515	222		
Feltnr.	Forklaring på udregning:	(F3 * 100) / F2 %			
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	1,9%			
Feltnr.	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 mv. (lovbekendtgørelse nr. 978 af 19. oktober 2009)?		X		
G3	Er der tinglyst en tilbagekøbsklausul (hjemfaldspligt) på foreningens ejendom?		X		

Noter til årsregnskabet

Forklaring på udregning:

(Ultimo månedens indtægt uden fradrag for tomgang, tab m.v.) * 12
m2 pr. balancedagen for andelsboliger (B1)

Feltnr.				kr. pr. m2
H1	Boligafgift	98.000	* 12 /	3.185
H2	Erhvervslejeindtægter	0	* 12 /	3.185
H3	Boliglejeindtægter	1.800	* 12 /	3.185
				369,2
				0
				6,8

Forklaring på udregning:

Årets resultat
m2 pr. balancedagen for andelsboliger (B1)

Feltnr.		<u>Årets resultat</u>		
		År 2023	År 2024	År 2025
		kr. pr. m2	kr. pr. m2	kr. pr. m2
J	Årets resultat pr. andels m2 de sidste 3 år	113	57	3

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)

Feltnr.		kr. pr. m2
K1	Andelsværdi	10.309
K2	+ (Gæld - omsætningsaktiver)	2.498
K3	Teknisk andelsværdi	12.807

Forklaring på udregning:

Vedligeholdelse pr. år
m2 ultimo året i alt (B6)

Feltnr.		<u>Vedligeholdelse pr. år</u>		
		År 2023	År 2024	År 2025
		kr. pr. m2	kr. pr. m2	kr. pr. m2
M1	Vedligeholdelse, løbende	31	23	23
M2	Vedligeholdelse, genopretning og reovering	10	65	111
M3	Vedligeholdelse i alt	41	88	134

Noter til årsregnskabet

Felt nr.	Forklaring på udregning:	Årets afdrag		
		m2 pr. balancedagen for andelsboliger (B1)		
		År 2023 kr. pr. m2	År 2024 kr. pr. m2	År 2025 kr. pr. m2
R	Årets afdrag for de sidste 3 år	42	43	43

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	10.204	9.467
Anskaffelsessum (kostpris)	7.361	6.830
Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver	2.498	2.317
		<u>kr. pr. m2</u>
Boligafgift i gennemsnit pr. andelsbolig m2		369
Omkostninger m.v. i pct. af (omkostninger + finansielle poster netto + afdrag):		<u>%</u>
Vedligeholdelsesomkostninger		35
Øvrige omkostninger		37
Finansielle poster, netto		18
Afdrag		<u>10</u>
		<u>100</u>
Boligafgift i pct. af samlede ejendomsindtægter		<u>100</u>

10 Ansvarsforsikring for bestyrelsesmedlemmer:

I henhold til vedtægterne §31 stk. 5 skal det oplyses at administrator har tegnet forretningfører- 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.

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. 12.493.212.

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 lovbekendtgørelse nr. 1281 af 28. august 2020 opgøres andelens værdi efter 3 forskellige principper:

- 1) Anskaffelsessum
- 2) Den senest ansatte ejendomsværdi med eventuelle reguleringer efter § 3 A i lov om vurdering af landets faste ejendomme uden indeksering
- 3) Den senest ansatte ejendomsværdi med eventuelle reguleringer efter § 3 A i lov om vurdering af landets faste ejendomme med 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 værdiansættelse efter metode 3 - den offentlige vurdering med indeksering

Andelskapital	4.690.000
---------------	-----------

Metode 1 (anskaffelsessummen):

Egenkapitalen før andre reserver ifølge balance	14.728.638
---	------------

Oprindelig indskud:	Beregnet indskud:		
134.000	35 boliger a' kr.	420.818 =	14.728.638

Andelenes samlede værdi	14.728.638
-------------------------	------------

Noter til årsregnskabet

Metode 3 (Den offentlige vurdering med indeksering) :

Egenkapitalen før andre reserver ifølge balance			14.728.638
Kontantværdi 2020:	32.500.000		
Prisindeksering (okt. År 2012 til okt år 2025)	8.075.356		
Anskaffelsessum	<u>-23.445.774</u>		
Regulering ejendommens værdi			17.129.582
Restgæld	8.859.215		
Kursværdi af gælden	<u>-7.884.156</u>		
			<u>975.059</u>
Andelenes samlede værdi			<u>32.833.280</u>
Oprindelig indskud:	Beregnet indskud:		
134.000	35 boliger a' kr.	938.094 =	32.833.280
Andelenes samlede værdi			<u>32.833.280</u>
	<u>32.833.280</u>		
Værdi pr. indskudt andelskrone	4.690.000		7,00

Metode 4 (Valuarvurdering):

Beregningen kan ikke foretages, men udgangspunktet er som i metode II, blot skal den offentlige vurdering udskiftes med den ejendomsværdi en mægler vil ansætte boligen til. Hvis denne værdi er højere end den offentlige vurdering vil andelens værdi derfor stige og modsat hvis vurderingen er lavere end den offentlige vurdering.

De beregnede regulerede indskud svarer til de max. priser som lejlighederne må handles til (jf. vedtægterne §14 stk. 1. pkt. a).