

# ANDELSBOLIGFORENINGEN LANGBALLE

LANGBALLE 51-60, NYBØL, 6400 SØNDERBORG  
CVR 32 84 45 45

ÅRSRAPPORT FOR 2025

Intern revision den 18/2-2026



Administrator  
[www.soebo.dk](http://www.soebo.dk)

**INDHOLDSFORTEGNELSE**

	<b><u>Side</u></b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledespåtegning	2
Administrationserklæring	3
<b>Foreningsoplysninger</b>	
Foreningsoplysninger	4
<b>Årsrapport for tiden 1. januar – 31. december 2025</b>	
Anvendt regnskabspraksis	5-7
Resultatopgørelse	8-9
Balance	10-11
Egenkapitalopgørelse	12
Noter	13-21
Nøgleoplysninger	16-19
Andelsværdi	20-21

## LEDELSESPÅTEGNING

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2025 for Andelsboligforeningen Langballe, 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 26. februar 2026

### Bestyrelse:



---

Lars Sørensen



---

Morten Jepsen



---

Torben Moos

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på andelsboligforeningens ordinære generalforsamling den 19. marts 2026.



---

Dirigent

## ADMINISTRATORERKLÆRING

Som administrator for andelsboligforeningen Langballe 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.

Der tages forbehold for opgørelsen af andelenes værdi, da foreningen ikke benytter registreret eller statsautoriseret revisor.

Sønderborg den 26. februar 2026

**Administrator:**



---

**Hans Peter Hollænder**  
Forretningsfører  
Boligforeningen Søbo

**FORENINGSOPLYSNINGER****Foreningen**

Andelsboligforeningen Langballe  
c/o Boligforeningen Søbo  
Sundsmarkvej 14  
6400 Sønderborg

Andelsboligforeningen er stiftet i 2007 og er ejer af ejendommen matr. nr. 8b Nybøl Ejerlav, beliggende Langballe 51-60, Sønderborg.

Ejendommen består af 10 boliger med samlet bruttoetageareal på 1.060 m<sup>2</sup>.

Regnskabsår: 1. januar – 31. december

Andelskapital: kr. 2.417.940

**Administration**

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

**Bestyrelse**

Lars Sørensen  
Morten Jepsen  
Torben Moos

**Revisor**

Intern revisor fra Andelsboligforeningen Langballe  
Morten Jepsen

**Bank**

AL Sydbank A/S

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Langballe, Nybøl, 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**

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 rentekomkostninger 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 reserverede 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 noter.

**Nøgleoplysninger**

Nøgleoplysningerne, der fremgår af note 10, er opgjort i henhold til bekendtgørelsen om oplysningspligt ved salg af andelsboliger m.v.

**Andelsværdi**

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af side 20-21. 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.

## Resultatopgørelse 1. januar 2025 - 31. december 2025

Note	Regnskab	Regnskab	Budget	Budget-
	2025	2024	2025	forslag
	DKK	DKK	DKK	2026
				DKK
<b>Indtægter</b>				
Boligafgift	591.120	591.120	591.120	598.177
Korrektioner til tidl. år	0	0	0	0
Ekstraordinære indtægter	0	300	0	0
<b>Indtægter i alt</b>	<b>591.120</b>	<b>591.420</b>	<b>591.120</b>	<b>598.177</b>
<b>Omkostninger</b>				
Ejendomsskat	18.592	17.622	18.500	19.500
Renovation og miljøgift	43.145	42.963	44.000	44.000
Forsikringer	16.495	14.229	15.000	18.000
Administrationsbidrag	23.222	22.912	23.500	23.800
1 PBS, gebyrer, gaver m.m.	9.259	6.689	6.000	8.500
Generalforsamling m.m.	874	770	1.000	1.000
Vedligeholdelse af bygninger	4.006	22.914	20.000	30.000
Vedligeholdelse af udenomsarealer	0	500	0	0
Serviceaftale vedr. Naturgas	13.637	19.303	23.000	12.500
Pl. og periodisk vedligeh. og fornyelse	11.586	68.975	0	500.000
Korrektioner tidl. år	0	0	0	0
<b>Omkostninger i alt</b>	<b>140.815</b>	<b>216.877</b>	<b>151.000</b>	<b>657.300</b>
<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>450.305</b>	<b>374.543</b>	<b>440.120</b>	<b>-59.123</b>

## Resultatopgørelse 1. januar 2025 - 31. december 2025

Note	Regnskab	Regnskab	Budget	Budget-	
	2025	2024	2025	forslag	
	DKK	DKK	DKK	2026	
				DKK	
2	Finansielle indtægter	1.083	4.630	2.500	2.500
3	Finansielle omkostninger	238.560	242.306	238.560	235.720
	Finansielle poster, netto	-237.476	-237.676	-236.060	-233.220
	Årets resultat	212.829	136.867	204.060	-292.343
	Forslag til resultatdisponering:				
	Betalte afdrag på lån hos realkreditinstitutter	129.912	127.223	129.912	132.657
	Overført restandel af årets resultat	19.503	3.619	-852	0
	Overført til overført resultat m.v. i alt	149.414	130.842	129.060	132.657
	Planlagt vedligeholdelse, dækket af tidligere henlæggelser	-11.586	-68.975	0	-500.000
	Årets budgetmæssige henlæggelse til vedligeholdelse af ejendommen	75.000	75.000	75.000	75.000
		63.414	6.025	75.000	-425.000
	Overført restandel af årets resultat	0	0	0	0
	Årets forskydning i henlæggelse til vedligeholdelse af ejendommen i alt	63.414	6.025	75.000	-425.000
	Disponeret	212.829	136.867	204.060	-292.343
	Likviditetsresultat:				
	Årets resultat	212.829	136.867	204.060	-292.343
	Betalte prioritetsafdrag	-129.912	-127.223	-129.912	-132.657
	Likviditetsresultat i alt	82.917	9.643	74.148	-425.000

## Balance 31. december 2025

### Aktiver

Note		Pr. 31/12 2025	Pr. 31/12 2024
		DKK	DKK
4	Ejendommens anskaffelsesværdi	12.089.682	12.089.682
	Kontantværdi 2020:		
	heraf grundværdi	kr. 11.500.000	kr. 1.099.800
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>12.089.682</b>	<b>12.089.682</b>
	Debitorer	0	145
5	Likvide midler	899.802	805.554
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>899.802</b>	<b>805.699</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>12.989.484</b>	<b>12.895.381</b>

## Balance 31. december 2025

### Passiver

Note	Pr. 31/12 2025	Pr. 31/12 2024
	DKK	DKK
6 Andelskapital	2.417.940	2.417.940
Opsparede afdrag og afvikling af underfinansiering	1.987.066	1.857.154
Kurstab ved indfrielse af lån	-412.131	-412.131
Overført resultat m.v.	171.146	167.527
Årets resultat	19.503	3.619
Egenkapital før andre reserver	4.183.524	4.034.109
<b>Andre reserver</b>		
Henlæggelser til vedligeholdelse af ejendom	672.695	609.281
Egenkapital i alt	4.856.219	4.643.390
7 Prioritetsgæld	7.988.224	8.120.881
Langfristede gældsforpligtelser i alt	7.988.224	8.120.881
7 Prioritetsgæld	132.657	129.912
Skyldige omkostninger	12.384	1.197
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	145.041	131.109
Gældsforpligtelser i alt	8.133.265	8.251.990
Passiver i alt	12.989.484	12.895.381
8 Garantistillelser		
9 Ansvarsforsikring bestyrelsesmedlemmer		
10 Nøgleoplysninger		
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	2.417.940	2.417.940
Anlægsaktiver i alt	2.417.940	2.417.940
Overført resultat mv.		
Overført resultat primo	171.146	167.527
Afdrag prioritetsgæld	1.987.066	1.857.154
Kurstab ved indfrielse af lån	-412.131	-412.131
Rest af årets resultat	19.503	3.619
	1.765.584	1.616.170
Egenkapital før andre reserver	4.183.524	4.034.110
Reserve for vedligeholdelse af ejendom		
Reserve primo	609.281	603.256
Overført fra "overført resultat"	0	0
Reserveret i året	75.000	75.000
Anvendt i året	-11.586	-68.975
	672.695	609.281
Andre reserver i alt	672.695	609.281
Egenkapital i alt	4.856.219	4.643.390

## Noter til årsregnskabet

	2025	2024
	DKK	DKK
1 PBS, gebyrer, gaver m.m.		
Porto og gebyrer	4.413	3.643
Blomster og gaver	774	1.185
Diverse vedr. komsammen	4.072	1.861
	<u>9.259</u>	<u>6.689</u>
2 Finansielle indtægter		
Renteindtægter af bankbeholdning	1.083	4.630
	<u>1.083</u>	<u>4.630</u>
3 Finansielle omkostninger		
Renter af realkredit lån	238.560	242.306
Negativ indlånsrente	0	0
	<u>238.560</u>	<u>242.306</u>
	Balance	Balance
	Pr. 31/12-2025	Pr. 31/12-2024
	DKK	DKK
4 Ejendommens værdi		
Anskaffelsessum ifølge skøde	12.089.682	12.089.682
I alt	<u>12.089.682</u>	<u>12.089.682</u>
5 Likvide midler		
AL Sydbank konto 8010 - 1183970	899.802	805.554
I alt	<u>899.802</u>	<u>805.554</u>
6 Andelskapital		
Oprindelig udstedte andelsbeviser, 20% af anskaffelsessum	2.417.940	2.417.940
I alt	<u>2.417.940</u>	<u>2.417.940</u>

## Noter til årsregnskabet

### 7 Prioritetsgæld

	Restløbetid	kr.	%	Restgæld DKK
Lån hos realkreditinstitutter				
Jyske Realkredit lån 0039-030-339	19,25 år			3.110.881
Kontantlån				
Afdrag		129.912		
Renter		66.933	2,0967% p.a.	
Bidrag		26.336		
Jyske Realkredit lån 0039-899-910	21 år			5.010.000
Obligationslån				
Afdragsfrit til den 31/12-2026				
Afdrag		0		
Renter		100.200	2,00%	
Bidrag		45.090		
Restgæld, ultimo				<u>8.120.881</u>

Kursværdien af restgælden andrager pr. 31/12-2025: 7.219.019

	Balance Pr. 31/12-2025 DKK	Balance Pr. 31/12-2024 DKK
Specifikation af prioritetsgæld i balancen:		
Kort del af gælden (under 1 år)	132.657	129.912
Lang del af gælden (mere end 1 år)	7.988.224	8.120.881
	<u>8.120.881</u>	<u>8.250.793</u>

#### Informationer om indregnede lån:

Jyske Realkredit lån 0039-030-339, kontantlån. Hovedstol kr. 4.375.000. Lånerente 2,0967% p.a., konvertibelt. Næste års afdrag udgør kr. 132.657

Jyske Realkredit lån 0039-899-910, obligationslån. Hovedstol kr. 5.010.000. Lånerente 2% p.a., konvertibelt. Afdragsfrit indtil den 31/12-2026. Næste års afdrag udgør kr. kr. 0.

## Noter til årsregnskabet

### 8 Garantistillelser

#### Sikkerhedsstillelser:

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut på 8.121 t.kr. er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2025 udgør 12.090 t.kr.

#### Hæftelsesforhold:

Foreningens medlemmer hæfter alene for foreningens forpligtelser med deres indskud. Hæftelsesforholdene er ligeledes oplyst i note 10 om nøgleoplysninger.

### 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.

## Noter til årsregnskabet

### 10 Nøgleoplysninger

Nøgletallene viser centrale dele af foreningens økonomi og er primært udregnet på baggrund af arealer. I Andelsboligforeningen Langballe 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 2070372025 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	10	1.060	1.060	1.060
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	10	1.060	1.060	1.060

Felt nr.	Sæt kryds	Boligernes	Boligernes	Det	Andet
		areal (BBR)	areal (anden kilde)	oprindelige indskud	
C1	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af andelsværdien ?			X	
C2	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af boligafgiften?	X			

Felt nr.		Ar
D1	Foreningens stiftelsesår	2007
D2	Ejendommens opførelsesår	2007

## Noter til årsregnskabet

Felt nr.	Sæt kryds	Ja	Nej		
E1	Hæfter den enkelte andelshaver for mere, end der er betalt for andelen?		X		
E2	BRF kredit 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.				
Felt nr.	Sæt kryds	Anskaffelsesprisen	Valuarvurdering	Offentlig vurdering	Indekseret Offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien				X
Felt nr.	Sæt kryds	Ja	Nej		
F1a	Er vurderingen fastholdt fra før 1. juli 2020?		X		
Felt nr.	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	14.357.434	13.545		
Felt nr.	Forklaring på udregning:	Andre reserver 31/12 2025 kr.	Andre reserver (F3) m2 ultimo året i alt (B6) kr. pr. m2		
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	672.695	635		
Felt nr.	Forklaring på udregning:	(F3 * 100) / F2 %			
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	4,7%			
Felt nr.	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)

Felt nr.				kr. pr. m2
H1	Boligafgift	49.260	* 12 /	1.060
H2	Erhvervslejeindtægter	0	* 12 /	1.060
H3	Boliglejeindtægter	0	* 12 /	1.060
				557,7
				0
				0

Forklaring på udregning:

Årets resultat  
m2 pr. balancedagen for andelsboliger (B1)

Felt nr.		År		
		2023	2024	2025
		kr. pr. m2	kr. pr. m2	kr. pr. m2
J	Årets resultat pr. andels m2 de sidste 3 år	195	129	201

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)

Felt nr.		kr. pr. m2
K1	Andelsværdi	3.947
K2	+ (Gæld omsætningsaktiver)	6.824
K3	Teknisk andelsværdi	10.771

Forklaring på udregning:

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

Felt nr.		År		
		2023	2024	2025
		kr. pr. m2	kr. pr. m2	kr. pr. m2
M1	Vedligeholdelse, løbende	27	40	17
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	9	65	11
M3	Vedligeholdelse i alt	36	105	28

## 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	118	120	123

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	10.849	10.849
Anskaffelsessum (kostpris)	11.405	11.405
Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver	6.824	6.824
		<u>kr. pr. m2</u>
Boligafgift i gennemsnit pr. andelsbolig m2		558
Omkostninger m.v. i pct. af (omkostninger + finansielle poster netto + afdrag):		<u>%</u>
Vedligeholdelsesomkostninger		6
Øvrige omkostninger		22
Finansielle poster, netto		47
Afdrag		26
		<u>100</u>
Boligafgift i pct. af samlede ejendomsindtægter		<u>100,0</u>

### 11 Oplysning om støtte fra staten

Der er ikke modtaget ydelsesstøtte til løbende dækning af ydelser hos kreditforeningen.

## 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 4 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 offentlig vurdering med indeksering

Andelskapital	2.417.940
---------------	-----------

#### Metode 1 (kostpris/anskaffelsessum):

Egenkapitalen før andre reserver ifølge balance	<u>4.183.524</u>
Beregningsgrundlag	<u>4.183.524</u>

Oprindelig indskud:	Beregnet indskud:		
241.794	10 boliger a' kr. 418.352 =		
			<u>4.183.524</u>
Andelenes samlede værdi			<u>4.183.524</u>
		<u>4.183.524</u>	
Værdi pr. indskudt andelskrone		2.417.940	1,73

## Noter til årsregnskabet

### Metode 3 (Den offentlige vurdering med indeksering):

Egenkapitalen før andre reserver ifølge balance				4.183.524
Kontantværdi 2020:		11.500.000		
Prisindeksering (okt år 2012 til okt år 2025)		2.857.434		
Anskaffelsessum		<u>-12.089.682</u>		
Regulering ejendommens værdi				2.267.752
Restgæld		8.120.881		
Kursværdi af gælden		<u>-7.219.019</u>		
				<u>901.862</u>
Andelenes samlede værdi				<u>7.353.138</u>
Oprindelig indskud:	Beregnet indskud:			
241.794	10 boliger a' kr. 735.314 =			<u>7.353.138</u>
Andelenes samlede værdi				<u>7.353.138</u>
		<u>7.353.138</u>		
Værdi pr. indskudt andelskrone		2.417.940		3,04

### Metode 4 (Valuarvurdering):

Beregningsen kan ikke foretages, men udgangspunktet er som i metode 2, 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).