

ANDELSBOLIGFORENINGEN OVERSØVEJ I

OVERSØVEJ 1– 21, 6400 SØNDERBORG
CVR 32 84 45 29

ÅRSRAPPORT FOR 2025



Administrator
www.soebo.dk

INDHOLDSFORTEGNELSE

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	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 Oversøvej I, 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 30. januar 2026

Bestyrelse:


Jette Moos


John Allan Wresnak


Olaf Rasmussen


Heinke Lorentzen


Haiken Hansen

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på andelsboligforeningens ordinære generalforsamling den 25. februar 2026.


Dirigent

ADMINISTRATORERKLÆRING

Som administrator for andelsboligforeningen Oversøvej I 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 30. januar 2026

Administrator:



Hans Peter Hollænder
Forretningsfører
Boligforeningen Søbo

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til medlemmerne i Andelsboligforeningen Oversøvej I

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Oversøvej I 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 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 30. januar 2026

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


Maj Kirkegaard Røtne
Statsaut. revisor
mne41402

FORENINGSOPLYSNINGER**Foreningen**

Andelsboligforeningen Oversøvej I
c/o Boligforeningen Søbo
Sundsmarkvej 14
6400 Sønderborg

Andelsboligforeningen er stiftet i 1991 og er ejer af ejendommen matr. nr. 1642 Dybbøl Ejerlav, beliggende Oversøvej 1 - 21, Sønderborg, samt ejer af 1/3 af fælleshuset Bilskovvej 1, matr. nr. 1643 Dybbøl Ejerlav.

Ejendommen består af 19 boliger med samlet bruttoetageareal på 1.742 m².

Regnskabsår: 1. januar – 31. december

Andelskapital: kr. 3.070.404

Administration

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

Bestyrelse

Jette Moos
John Allan Wresnak
Olaf Rasmussen
Heinke Lorentzen
Haiken Hansen

Revisor

Sønderjyllands Revision A/S

Bank

AL Sydbank A/S

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Oversøvej I, 1-21, 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 i henhold til foreningens vedtægter § 32 stk. 4 medregnes i egenkapitalen ved beregningen af andelsværdien.

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) samt 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 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 22-23. 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.

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	837.360	837.360	837.360	837.361
Indtægter i alt	837.360	837.360	837.360	837.361
Omkostninger				
Ejendomsskat	104.699	104.840	108.000	105.000
Renovation og miljøgift	74.136	75.283	79.000	75.000
Forsikringer	34.354	30.098	32.000	37.000
Drift af fælleshus og udearealer	50.000	40.000	50.000	55.000
Administrationsbidrag	65.782	64.904	65.400	67.500
1 Bestyrelsesudgifter - kontorhold	7.702	12.486	7.000	7.800
Vedligeholdelse af bygninger	16.441	14.366	20.000	20.000
Vedligeholdelse af udenomsarealer	0	0	5.000	5.000
Pl. og periodisk vedligeh. og fornyelse:				
Andre afholdte udgifter	60.080	54.098	0	0
Revision	13.625	13.125	15.000	15.000
Generalforsamling m.m.	595	1.547	1.500	1.500
Korrektioner vedr. tidl. år:				
Kontorhold og gaver	0	2.569	0	0
Omkostninger i alt	427.416	413.317	382.900	388.800
Resultat før finansielle poster	409.944	424.043	454.460	448.561

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	21.035	39.917	42.000	20.000
3	Finansielle omkostninger	147.321	147.849	147.832	189.148
	Finansielle poster, netto	-126.286	-107.932	-105.832	-169.148
	Årets resultat	283.658	316.111	348.628	279.413
	Forslag til resultatdisponering:				
	Betalte afdrag på lån hos realkreditinstitutter	89.328	89.425	89.413	89.413
	Overført restandel af årets resultat	44.411	70.784	49.215	0
	Overført til overført resultat m.v. i alt	133.739	160.209	138.628	89.413
	Planlagt vedligeholdelse, dækket af tidligere henlæggelser	-60.080	-54.098	0	0
	Årets budgetmæssig henlæggelse til vedligeholdelse af ejendommen	200.000	200.000	200.000	180.000
	Årets budgetmæssig henlæggelse til vedligehold central varmeanlæg	10.000	10.000	10.000	10.000
		149.920	155.902	210.000	190.000
	Årets forskydning i henlæggelse til vedligeholdelse af ejendommen i alt	149.920	155.902	210.000	190.000
	Disponeret i alt	283.658	316.111	348.628	279.413
	Likviditetsresultat:				
	Årets resultat	283.658	316.111	348.628	279.413
	Betalte prioritetsafdrag	-89.328	-89.425	-89.413	-89.413
	Likviditetsresultat i alt	194.331	226.686	259.215	190.000

Balance 31. december 2025

Aktiver

Note		Pr. 31/12 2025	Pr. 31/12 2024
		DKK	DKK
4	Ejendommens anskaffelsesværdi	15.351.704	15.351.704
	Kontantværdi 2020:		
	heraf grundværdi		
		15.351.704	15.351.704
	Anlægsaktiver i alt		
	Tilgodehavende boligafgifter	0	0
	Andre tilgodehavender	1.371	23.851
5	Likvide midler	2.501.427	2.284.116
	Omsætningsaktiver i alt	2.502.797	2.307.966
	Aktiver i alt	17.854.501	17.659.670

Balance 31. december 2025

Passiver

<u>Note</u>	<u>Pr. 31/12 2025</u>	<u>Pr. 31/12 2024</u>
	DKK	DKK
6 Andelskapital	3.070.404	3.070.404
Opsparede afdrag	3.856.876	3.767.548
Kurstab indfrielse gl. lån	-4.205.488	-4.205.488
Overført resultat m.v.	523.393	452.609
Årets resultat	44.411	70.784
Egenkapital før andre reserver	<u>3.289.597</u>	<u>3.155.858</u>
Andre reserver:		
Henlæggelser til vedligeholdelse af ejendom	919.252	779.332
Henlæggelser til vedligeholdelse af varme anlæg	254.452	244.452
Egenkapital i alt	<u>4.463.300</u>	<u>4.179.642</u>
7 Prioritetsgæld	<u>13.288.340</u>	<u>13.377.577</u>
Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>13.288.340</u>	<u>13.377.577</u>
7 Prioritetsgæld	89.236	89.327
Skyldige omkostninger	13.625	13.125
Afregning andelsbeviser	0	0
Forudbetalte boligafgifter	0	0
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>102.861</u>	<u>102.452</u>
Gældsforpligtelser i alt	<u>13.391.201</u>	<u>13.480.029</u>
Passiver i alt	<u>17.854.501</u>	<u>17.659.670</u>
8 Sikkerhedsstillelser		
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	3.070.404	3.070.404
Anlægsaktiver i alt	3.070.404	3.070.404
Overført resultat mv.		
Overført resultat primo	523.393	452.609
Afdrag prioritetsgæld	3.856.876	3.767.548
Kurstab indfrielse gl. lån	-4.205.488	-4.205.488
Rest af årets resultat	44.411	70.784
	219.192	85.454
Egenkapital før andre reserver	3.289.596	3.155.858
Reserve for vedligeholdelse af ejendom		
Reserve primo	779.332	633.430
Overført fra "overført resultat"	0	0
Reserveret i året	200.000	200.000
Anvendt i året	-60.080	-54.098
	919.252	779.332
Reserve for vedligeholdelse af varmeanlæg		
Reserve primo	244.452	234.452
Reserveret i året	10.000	10.000
Anvendt i året	0	0
	254.452	244.452
Andre reserver i alt	1.173.704	1.023.784
Egenkapital i alt	4.463.300	4.179.642

Noter til årsregnskabet

	2025	2024
	DKK	DKK
1 Kontorholdsudgifter		
Kontorhold	0	6.078
Porto og gebyrer	5.547	4.783
Blomster og gaver	2.155	1.625
	<u>7.702</u>	<u>12.486</u>
2 Finansielle indtægter		
Renteindtægter bankbeholdning	21.035	39.917
	<u>21.035</u>	<u>39.917</u>
3 Finansielle omkostninger		
Renter af realkredit lån	147.321	147.849
	<u>147.321</u>	<u>147.849</u>
	Balance	Balance
	Pr. 31/12-2025	Pr. 31/12-2024
	DKK	DKK
4 Ejendommens værdi		
Anskaffelsessum ifølge skøde	15.351.704	15.351.704
I alt	<u>15.351.704</u>	<u>15.351.704</u>
5 Likvide midler		
AL Sydbank konto nr. 200 44 72	1.001.427	784.116
AL Sydbank - aftaleindlån	1.500.000	1.500.000
I alt	<u>2.501.427</u>	<u>2.284.116</u>
6 Andelskapital		
Oprindelig udstedte andelsbeviser, 20% af anskaffelsessum	3.070.404	3.070.404
I alt	<u>3.070.404</u>	<u>3.070.404</u>

Noter til årsregnskabet

7 Prioritetsgæld

	Restløbetid	kr.	%	Restgæld
	år			DKK
Lån hos realkreditinstitutter				
Nykredit lån 3063596-03	25 1/4 år			11.154.000
Obligations lån				
Afdrag		0,00		
Renter		55.770,00	0,5%	
Bidrag		94.809,00		
Erhvervskroner		-16.731,00		
Nykredit lån 3063596-04	25 1/4 år			2.223.576
Tilpasningslån F5				
Afdrag		89.327,77		
Renter		-2.482,77	-0,1089%	
Bidrag		19.374,88		
Erhvervskroner		-3.419,10		
Restgæld, ultimo				<u>13.377.576</u>
Kursværdi af restgælden pr. 31/12-2025			9.921.834	
			Balance	Balance
			Pr. 31/12-2025	Pr. 31/12-2024
			<u>DKK</u>	<u>DKK</u>
Specifikation af prioritetsgæld i balancen:				
Kort del af gælden (under 1 år)			89.236	89.327
Lang del af gælden (mere end 1 år)			13.288.340	13.377.577
			<u>13.377.576</u>	<u>13.466.904</u>

Informationer om indregnede lån:

Nykredit 3063396-03, obligationslån. Hovedstol kr. 11.154.000. Fast rente 0,5% p.a., konvertibelt.

Lånet er afdragsfrit indtil juni 2031. Næste års afdrag udgør kr. 0.

Nykredit 3063596-04, Tilpasningslån F5 - kontant lån. Hovedstol kr. 2.649.000. Variabel rente, konvertibelt.

Rentetilpasning næste gang 31/03-2026. Næste års afdrag udgør kr. 89.236

8 Garantistillelser

Sikkerhedsstillelser:

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut på t. kr. 13.378 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2025 udgør 15.352 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 Oversøvej 1 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.

Feltnr.	Boligtype	Antal 31/12 2025 Stk.	BBR Areal 31/12 2025 m2	BBR Areal 31/12 2024 m2	BBR Areal 31/12 2023 m2
B1	Andelsboliger	19	1.742	1.742	1.742
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	19	1.742	1.742	1.742

Feltnr.	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	

Feltnr.		År
D1	Foreningens stiftelsesår	1991
D2	Ejendommens opførelsesår	1992

Feltnr.	Sæt kryds	Ja	Nej
E1	Hæfter den enkelte andelshaver for mere, end der er betalt for andelen ?		X
E2	Nykredit 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: Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	Anvendt værdi 31/12 2025 kr.		Ejendomsværdi (F2) m2 ultimo året i alt (B6) kr. pr. m2	
		18.900.000		10.850	
F3	Forklaring på udregning: Generalforsamlingsbestemte reserver	Andre reserver 31/12 2025 kr.		Andre reserver (F3) m2 ultimo året i alt (B6) kr. pr. m2	
		1.173.704		674	
F4	Forklaring på udregning: Reserver i procent af ejendomsværdi		(F3 * 100) / F2 %		
			6,2%		
G1	Sæt kryds Har foreningen modtaget offentligt tilskud, som skal tilbagebetales ved foreningens opløsning?			Ja	Nej
				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	69.780	* 12 /	1.742
H2	Erhvervslejeindtægter	0	* 12 /	0
H3	Boliglejeindtægter	0	* 12 /	0

Forklaring på udregning:

Årets resultat
m2 pr. balancedagen for andelsboliger (B1)

Felt nr.		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	151	182	163

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	6.583
K2	+ (Gæld - omsætningsaktiver)	6.251
K3	Teknisk andelsværdi	12.834

Forklaring på udregning:

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

Felt nr.		År 2023	År 2024	År 2025
		kr. pr. m2	kr. pr. m2	kr. pr. m2
M1	Vedligeholdelse, løbende	13	8	9
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	47	31	34
M3	Vedligeholdelse i alt	60	39	43

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	51	51	51

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	8.381	8.381
Anskaffelsessum (kostpris)	8.813	8.813
Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver	6.251	6.251
		kr. pr. m2
Boligafgift i gennemsnit pr. andelsbolig m2		481
Omkostninger m.v. i pct. af (omkostninger + finansielle poster netto + afdrag):		%
Vedligeholdelsesomkostninger		12
Øvrige omkostninger		55
Finansielle poster, netto		20
Afdrag		14
		101
Boligafgift i pct. af samlede ejendomsindtægter		100

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. 3.458.839.

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 § 32.4 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 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 4- valuarvurderingen.

Den foreliggende valuarvurdering er gældende til den 11/7-2026.

Andelskapital	3.070.404
---------------	-----------

Metode I (anskaffelsessummen):

Egenkapitalen før andre reserver ifølge balance	3.289.597
Henlagt til vedligeholdelse	1.173.704
Beregningsgrundlag	<u>4.463.300</u>

Oprindelig indskud:	Beregnet indskud:		
168.156	11 boliger a' kr.	244.440 =	2.688.844
152.586	8 boliger a' kr.	221.807 =	1.774.456
Andelenes samlede værdi			<u>4.463.300</u>

Noter til årsregnskabet

Metode 3 (Den offentlige vurdering med indeksering):

Egenkapitalen før andre reserver ifølge balance		3.289.597
Henlagt til vedligeholdelse		1.173.704
Kontantværdi 2020:	14.600.000	
Prisindeksring (okt. år 2012 til okt. år 2025)	3.627.699	
Anskaffelsessum	<u>-15.351.704</u>	
Regulering ejendommens værdi		2.875.995
Restgæld, regnskabsmæssig værdi	13.377.576	
Restgæld, kursværdi	<u>-9.921.834</u>	
		<u>3.455.741</u>
Andelenes samlede værdi		<u>10.795.037</u>

Metode 4 (Valuarvurdering):

Egenkapitalen før andre reserver ifølge balance		3.289.597
Henlagt til vedligeholdelse		1.173.704
Valuarvurdering 11/1 - 2023 (gældende 42 mdr.)	18.900.000	
Anskaffelsessum	<u>-15.351.704</u>	
Regulering ejendommens værdi		3.548.296
Restgæld, regnskabsmæssig værdi	13.377.576	
Restgæld, kursværdi	<u>-9.921.834</u>	
		<u>3.455.741</u>
Andelenes samlede værdi		<u>11.467.338</u>
Oprindelig indskud:	Beregnet indskud:	
168.156	11 boliger a' kr. 628.029 =	6.908.315
152.586	8 boliger a' kr. 569.878 =	<u>4.559.023</u>
Andelenes samlede værdi		<u>11.467.338</u>
	<u>11.467.338</u>	
Værdi pr. indskudt andelskrone	3.070.404	3,73

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