

ANDELSBOLIGFORENINGEN OVERSØVEJ II

OVERSØVEJ 18 – 45, 6400 SØNDERBORG
CVR 33 45 35 23

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	15-22
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 II, 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:



Krista Schrøder



Birthe Jensen



Lone Bengtson

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på andelsboligforeningens ordinære generalforsamling den 24. februar 2026.



Dirigent

ADMINISTRATORERKLÆRING

Som administrator for andelsboligforeningen Oversøvej II 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 Oversøvej II

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Oversøvej II 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 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 30. januar 2026

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



Maj Kirkegaard Rotne
Statsaut. revisor
mne41402

FORENINGSOPLYSNINGER**Foreningen**

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

Andelsboligforeningen er stiftet i 1992 og er ejer af ejendommen matr. nr. 1645 Dybbøl Ejerlav, beliggende Oversøvej 18 - 45, Sønderborg, samt ejer af 1/3 af fælleshuset Bilskovvej 1, matr. nr. 1643 Dybbøl Ejerlav.

Ejendommen består af 19 boliger med samlet bruttoetageareal på 1.761 m².

Regnskabsår: 1. januar – 31. december

Andelskapital: kr. 2.999.029

Administration

Boligforeningen Søbo, Sundsmarkvej 14, 6400 Sønderborg

Bestyrelse

Krista Schrøder
Birthe Jensen
Lone Bengtson

Revisor

Sønderjyllands Revision A/S

Bank

AL Sydbank A/S

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Oversøvej II, 18-45, 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, indeksregulering af restgælden vedrørende indekslån og låneomkostninger ved omlægning af lån.

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 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	2026
			(ej revideret)	(ej revideret)
Indtægter				
	<u>1.122.153</u>	<u>1.218.804</u>	<u>1.089.840</u>	<u>1.089.936</u>
Indtægter i alt	<u>1.122.153</u>	<u>1.218.804</u>	<u>1.089.840</u>	<u>1.089.936</u>
Omkostninger				
Ejendomsskat	46.357	42.858	44.500	49.500
Renovation og miljøgift	73.554	74.741	76.000	76.000
Forsikringer	28.101	53.004	57.000	30.000
Drift af fælleshus	50.000	40.000	50.000	55.000
Administrationsbidrag	65.342	64.470	65.500	67.000
1 Porto og gebyrer	5.538	4.785	5.000	6.000
2 Gaver og diverse	5.718	914	2.300	2.500
Vedligeholdelse af bygninger	4.103	5.217	25.000	25.000
Vedligeholdelse af udenomsarealer	0	0	0	0
Pl. og periodisk vedligeh. og fornyelse:				
Andre afholdte udgifter	0	0	0	0
Valuarvurdering	0	10.000	0	0
Revision	13.625	13.125	15.000	15.000
Generalforsamling m.m.	1.830	245	500	500
Ekstraordinære udgifter:				
Geopartner opmåling	0	40.465	0	0
Omkostninger i alt	<u>294.168</u>	<u>349.824</u>	<u>340.800</u>	<u>326.500</u>
Resultat før finansielle poster	<u>827.985</u>	<u>868.980</u>	<u>749.040</u>	<u>763.436</u>

Resultatopgørelse 1. januar 2025 - 31. december 2025

Note	Regnskab	Regnskab	Budget	Budget-	
	2025	2024	2025	forslag	
	DKK	DKK	DKK	2026	
			(ej revideret)	(ej revideret)	
3	Finansielle indtægter	1.245	4.108	5.000	4.000
4	Finansielle omkostninger	447.980	421.827	462.270	447.268
	Finansielle poster, netto	-446.735	-417.719	-457.270	-443.268
	Årets resultat	381.251	451.262	291.770	320.168
	Forslag til resultatdisponering:				
	Betalte afdrag på lån hos realkreditinstitutter	16.770	223.364	16.770	17.454
	Indeksregulering af indeksslån	0	-55.706	0	0
	Overført restandel af årets resultat	189.481	158.604	100.000	2.713
	Overført til overført resultat m.v. i alt	206.250	326.261	116.770	20.168
	Planlagt vedligeholdelse, dækket af tidligere henlæggelser	0	0	0	0
	Årets budgetmæssig henlæggelse til vedligeholdelse af ejendommen	175.000	125.000	175.000	300.000
		175.000	125.000	175.000	300.000
	Årets forskydning i henlæggelse til vedligeholdelse af ejendommen i alt	175.000	125.000	175.000	300.000
	Disponeret	381.251	451.262	291.770	320.168
	Likviditetsresultat:				
	Årets resultat	381.251	451.262	291.770	320.168
	Betalte prioritetsafdrag	-16.770	-223.364	-16.770	-17.454
	Indeksregulering af indeksslån	0	55.706	0	0
	Likviditetsresultat i alt	364.481	283.604	275.000	302.713

Balance 31. december 2025

Aktiver

Note		Pr. 31/12 2025	Pr. 31/12 2024
		DKK	DKK
5	Ejendommens anskaffelseskursværdi	14.995.146	14.995.146
	Kontantværdi 2020:		
	heraf grundværdi		
		14.995.146	14.995.146
	Anlægsaktiver i alt		
	Andre debitorer	0	1.347
6	Likvide midler	1.170.788	857.971
	Omsætningsaktiver i alt	1.170.788	859.318
	Aktiver i alt	16.165.934	15.854.464

Balance 31. december 2025

Passiver

Note	Pr. 31/12 2025	Pr. 31/12 2024
	DKK	DKK
7		
Andelskapital	2.999.029	2.999.029
Opsparede afdrag	11.970.831	11.954.061
Kurstab indfrielse af lån	-3.568.032	-3.568.032
Indeksregulering af prioritetsgæld primo	-5.820.872	-5.765.166
Indeksregulering af prioritetsgæld for året	0	-55.706
Overførsel af årenes resultat	376.655	218.052
Årets resultat	189.481	158.604
Egenkapital før andre reserver	6.147.092	5.940.841
Andre reserver:		
Henlæggelser til vedligeholdelse af ejendom	484.493	309.493
Egenkapital i alt	6.631.585	6.250.335
8		
Prioritetsgæld	9.499.167	9.516.621
Langfristede gældsforpligtelser i alt	9.499.167	9.516.621
8		
Prioritetsgæld	17.454	16.769
Skyldige omkostninger	17.728	70.739
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	35.182	87.508
Gældsforpligtelser i alt	9.534.348	9.604.130
Passiver i alt	16.165.934	15.854.464
9		
Nøgleoplysninger		
10		
Ansvarsforsikring for bestyrelsesmedlemmer		
11		
Garantistillelser		
12		
Oplysning om støtte til staten		
13		
Opgørelse af andelenes værdi		

Egenkapitalopgørelse pr. 31. december 2025:

Note	Pr. 31/12 2025	Pr. 31/12 2024
	DKK	DKK
Andelsindskud		
Andelsindskud	2.999.029	2.999.029
Anlægsaktiver i alt	2.999.029	2.999.029
Overført resultat mv.		
Overført resultat primo	376.655	218.052
Opsparede afdrag	11.970.831	11.954.061
Kurstab indfrielse af lån	-3.568.032	-3.568.032
Indeksregulering af prioritetsgæld	-5.820.872	-5.820.872
Rest af årets resultat	189.481	158.604
	3.148.063	2.941.812
Egenkapital før andre reserver	6.147.092	5.940.841
Reserve for vedligeholdelse af ejendom		
Reserve primo	309.493	184.493
Overført fra "overført resultat"	0	0
Reserveret i året	175.000	125.000
Anvendt i året	0	0
	484.493	309.493
Andre reserver i alt	484.493	309.493
Egenkapital i alt	6.631.585	6.250.335

Noter til årsregnskabet

	2025 DKK	2024 DKK
1 Porto og gebyrer		
PBS-gebyr og øvrige gebyrer	5.538	4.785
	<u>5.538</u>	<u>4.785</u>
2 Gaver og diverse		
PC'er Lenovo Thinkpad	4.300	914
Kontorartikler, licens	1.418	0
	<u>5.718</u>	<u>914</u>
3 Finansielle indtægter		
Renteindtægter af bankindeståede	1.245	4.108
	<u>1.245</u>	<u>4.108</u>
4 Finansielle omkostninger		
Renter og bidrag af realkredit lån	447.980	288.378
Låneomkostninger ved omlægning af lån	0	77.742
Indeksregulering	0	55.706
	<u>447.980</u>	<u>421.827</u>
	Balance	Balance
	Pr. 31/12-2025	Pr. 31/12-2024
	DKK	DKK
5 Ejendommens værdi		
Anskaffelsessum ifølge skøde	14.995.146	14.995.146
I alt	<u>14.995.146</u>	<u>14.995.146</u>
6 Likvide midler		
AL Sydbank konto nr. 1380196	1.170.788	857.971
I alt	<u>1.170.788</u>	<u>857.971</u>

Noter til årsregnskabet

	Balance Pr. 31/12-2025 DKK	Balance Pr. 31/12-2024 DKK
7 Andelskapital		
Oprindelig udstedte andelsbeviser, 20% af anskaffelsessum	2.999.029	2.999.029
I alt	<u>2.999.029</u>	<u>2.999.029</u>

	Restløbetid	kr.	%	Restgæld DKK
Nykredit lån 4088707-01	29 år			8.585.000
Obligations lån, hovedstol		8.585.000		
Afdrag		0		
Renter		343.400	4%	
Bidrag		72.973		
Erhvervskroner		-12.878		
Nykredit lån 4088707-02	29 år			931.621
Kontant - annuitetslån, hovedstol		950.000		
Afdrag		16.770		
Renter		37.890	4,0216%	
Bidrag		8.008		
Erhvervskroner		-1.413		
Restgæld, ultimo				<u>9.516.621</u>
Kursværdien af restgælden andrager pr. 31/12-2025:			9.448.033	

	Balance Pr. 31/12-2025 DKK	Balance Pr. 31/12-2024 DKK
Specifikation af prioritetsgæld i balancen:		
Kort del af gælden (under 1 år)	17.454	16.769
Lang del af gælden (mere end 1 år)	9.499.167	9.516.621
	<u>9.516.621</u>	<u>9.533.390</u>

Informationer om indregnede lån:

Nykredit 4088707-01, obligationslån. Hovedstol kr. 8.585.000. Fast rente 4 % p.a., konvertibelt. Lånet er afdragsfrit indtil december 2034. Næste års afdrag udgør kr. 0.

Nykredit 4088707-02, kontantlån. Hovedstol kr. 950.000. Fast rente 4,0216 % p.a., konvertibelt. Næste års afdrag udgør kr. 17.454

Noter til årsregnskabet

9 Nøgleoplysninger

Nøgletallene viser centrale dele af foreningens økonomi og er primært udregnet på baggrund af arealer. I Andelsboligforeningen Oversøvej 2 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 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	1.761	1.761	1.761
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	1.761	1.761	1.761

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

Felt nr.		År
D1	Foreningens stiftelsesår	1992
D2	Ejendommens opførelsesår	1993

Felt nr.	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

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	19.600.000		11.130	
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	484.493		275	
Felt nr.	Forklaring på udregning:		(F3 * 100) / F2 %		
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi		2,5%		
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
	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	90.828	* 12 /	1.761	618,9
H2	Erhvervslejeindtægter	0	* 12 /	1.761	0
H3	Boliglejeindtægter	0	* 12 /	1.761	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
Felt nr.				
J	Årets resultat pr. andels m2 de sidste 3 år	-56	256	217
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			6.145
K2	+ (Gæld - omsætningsaktiver)			4.749
K3	Teknisk andelsværdi			10.894
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
Felt nr.				
M1	Vedligeholdelse, løbende	0	3	2
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	55	0	0
M3	Vedligeholdelse i alt	55	3	2
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
Felt nr.				
R	Årets afdrag for de sidste 3 år	250	127	10

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	8.376	8.376
Anskaffelsessum (kostpris)	8.515	8.515
Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver	4.749	4.749
		<u>kr. pr. m2</u>
Boligafgift i gennemsnit pr. andelsbolig m2		637
Omkostninger m.v. i pct. af (omkostninger + finansielle poster netto + afdrag):		<u>%</u>
Vedligeholdelsesomkostninger		1
Øvrige omkostninger		38
Finansielle poster, netto		59
Afdrag		<u>2</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 Garantistillelser

Sikkerhedsstillelser:

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut på kr. 9.516.621 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2025 udgør kr. 14.995.146

Hæftelsesforhold:

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

12 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. 2.789.528.

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

13 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 4 - valuarvurdering.

Andelskapital	2.999.029
---------------	-----------

Metode 1 (anskaffelsessummen):

Egenkapitalen før andre reserver ifølge balance	6.147.092
Beregningsgrundlag	6.147.092

Oprindelig indskud:	Beregnet indskud:	
161.046	15 boliger a' kr.	330.093 =
145.839	4 boliger a' kr.	298.924 =
Andelenes samlede værdi		6.147.092

Noter til årsregnskabet

Metode 3 (Den offentlige vurdering med indeksering):

Egenkapitalen før andre reserver ifølge balance				6.147.092
Kontantværdi 2020:		14.750.000		
Prisindeksering (okt. år 2012 til okt. år 2025)		3.664.969		
Anskaffelsessum		<u>-14.995.146</u>		
Regulering ejendommens værdi				3.419.823
Restgæld		9.516.621		
Kursværdi af gælden		<u>-9.448.033</u>		
				<u>68.588</u>
Andelenes samlede værdi				<u>9.635.503</u>
Oprindelig indskud:	Beregnet indskud:			
161.046	15 boliger a' kr.	517.418 =		7.761.264
145.839	4 boliger a' kr.	468.560 =		<u>1.874.239</u>
Andelenes samlede værdi				<u>9.635.503</u>

Metode 4 (Valuarvurdering):

Egenkapitalen før andre reserver ifølge balance				6.147.092
Valuarvurdering 10/12-2024 (gældende 42 mdr.)		19.600.000		
Anskaffelsessum		<u>-14.995.146</u>		
Regulering ejendommens værdi				4.604.854
Restgæld		9.516.621		
Kursværdi af gælden		<u>-9.448.033</u>		
				<u>68.588</u>
Andelenes samlede værdi				<u>10.820.534</u>
Oprindelig indskud:	Beregnet indskud:			
161.046	15 boliger a' kr.	581.053 =		8.715.790
145.839	4 boliger a' kr.	526.186 =		<u>2.104.744</u>
Andelenes samlede værdi				<u>10.820.534</u>
		<u>10.820.534</u>		
Værdi pr. indskudt andelskrone		2.999.029		3,61

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