



Sønderjyllands Revision
Statsautoriseret revisionsaktieselskab

Nørreport 3 · 6200 Aabenraa
Tlf. 74 62 61 12

Torvegade 6 · 6330 Padborg
Tlf. 74 67 20 21

Porten 13ST · 6400 Sønderborg
Tlf. 74 43 77 00

kontakt@sr.dk · www.sr.dk

Andelsboligforeningen Søkparken afd. 5

Søkparken 147, 6230 Rødokro

Årsrapport

1. januar - 31. december 2025

Indholdsfortegnelse

	Side
Oplysninger og påtegninger	
Foreningsoplysninger	1
Bestyrelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
 Årsregnskab 1. januar - 31. december 2025	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Egenkapitalopgørelse	12
Noter	13

Foreningsoplysninger

Andelsboligforeningen

Andelsboligforeningen Søparken afd. 5
Søparken 147
6230 Rødekro

CVR-nr.: 34 14 58 22
Hjemsted: Aabenraa Kommune
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

Andelskapital: 2.436.600
Andelshavere: 16

Bestyrelse

Iver Mørk-Jensen, Formand
Sara Hansen, Kasserer
Kenny Frederiksen, Bestyrelsesmedlem

Revisor

Sønderjyllands Revision, Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Nørreport 3
6200 Aabenraa

Bestyrelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 2025 for Andelsboligforeningen Søparken afd. 5.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven, 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 andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025.

Ingen af andelsboligforeningens aktiver er pantsat eller behæftet med ejendomsforbehold ud over de anførte, og der påhviler ikke andelsboligforeningen eventualforpligtelser, som ikke fremgår af årsregnskabet.

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, der væsentligt vil kunne påvirke vurderingen af andelsboligforeningens finansielle stilling.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Rødekro, den 22. marts 2026

Bestyrelsen



Iver Mørk-Jensen
Formand



Sara Hansen
Kasserer



Kenny Frederiksen
Bestyrelsesmedlem

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på andelsboligforeningens ordinære generalforsamling den 16. april 2026.



Dirigent

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til medlemmerne i Andelsboligforeningen Søparken afd. 5

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Søparken afd. 5 for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven, 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, 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 revisorers 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 Søparken afd. 5 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 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, andelsboligloven og foreningens vedtægter. 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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.

Aabenraa, den 22. marts 2026

Sønderjyllands Revision

Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 18 06 16 35

Jesper Rosenvinge

Statsaut. revisor
mne45950

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Søparken afd. 5 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, andelsboliglovens § 5 stk. 12 § 6 stk. 2 og 8 bekendtgørelse nr. 336 af 20. marts 2025 jf. andelsboliglovens § 6 stk. 2 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 krævede nøgleoplysninger, oplysning om andelenes værdi og oplysninger om tilbagebetalingspligt vedrørende modtaget støtte.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

Resultatopgørelsen

Resultatopgørelsen er opstillet, så denne bedst viser andelsboligforeningens aktivitet i det forløbne regnskabsår.

De ureviderede budgettal for regnskabsåret, der fremgår af 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 og lejeindtægt vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Omkostninger

Omkostninger vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsperioden.

Finansielle indtægter består af renter af bankindestående.

Finansielle omkostninger består af renteomkostninger og bidrag vedrørende prioritetsgæld, låneomkostninger og kurstab ved optagelse/indfrielse/omlægning af lån (prioritetsgæld), indeksregulering af restgælden vedrørende indeksslån, renter af bankgæld og kreditter. Herudover indregnes betalinger på indgået rentesikringsaftale (rentecap).

Anvendt regnskabspraksis

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 andelsboligforeningens ejendom. Forslag om overførsel af beløb til "Overført resultat mv." er alene specificeret til at dække betalte prioritetsafdrag med fradrag af ikke likvide omkostninger (regnskabsmæssige afskrivninger, amortisering af kurstab, indeksregulering vedrørende indeksslån mv.). Det fremgår også, hvis der i årets løb er anvendt og omkostningsført beløb, der i tidligere år er reserveret til vedligeholdelse på andelsboligforeningens ejendom.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Andelsboligforeningens ejendom (grund og bygning) værdiansættes til kostpris på anskaffelsestidspunktet.

Der afskrives ikke på andelsboligforeningens ejendom.

Tilgodehavender

Tilgodehavender værdiansættes til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter under aktiver, omfatter omkostninger afholdt vedrørende det efterfølgende regnskabsår.

Egenkapital

"Andelsindskud" fra andelsboligforeningens medlemmer indregnes direkte på andelsboligforeningens egenkapital.

"Overført resultat mv." indeholder akkumuleret resultat, ændringer i dagsværdien af finansielle sikringsindtrumenter (rentecap) samt resterende overførsel af årets resultat.

"Andre reserver" omfatter reserverede beløb til formål, som generalforsamlingen har besluttet, herunder reserve til vedligeholdelse af andelsboligforeningens ejendom og reserve til imødegåelse af værdiforringelse m.v., i overensstemmelse med generalforsamlingsbeslutning. I henhold til vedtægternes § 30 indgår de reserverede beløb ikke i beregningen af andelsværdien.

Anvendt regnskabspraksis

Prioritetsgæld

Prioritetsgæld indregnes ved låneoptagelsen til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder værdiansættes prioritetsgælden til amortiseret kostpris, svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente. Forskellen mellem det modtagne provenu og prioritetsgældens nominelle værdi ved låneoptagelsen, indregnes dermed i resultatopgørelsen over lånets løbetid.

Prioritetsgælden er således værdiansat til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld, der opgøres som det oprindeligt modtagne provenu ved låneoptagelsen reduceret med betalte afdrag og korrigeret for en over afdragstiden foretagen afskrivning af lånets kurstab og låneomkostninger på optagelsestidspunktet.

Eventuelt væsentlige låneomkostninger og kurstab, som ikke udgiftsføres på låneoptagelsestidspunktet, fordeles og udgiftsføres over lånets samlede løbetid. Det endnu ikke udgiftsførte restbeløb pr. statusdagen medtages i årsrapporten under prioritetsgæld.

Finansielle instrumenter i form af indgåede aftaler om rentesikring (rentecap) værdiansættes til kostpris på aftaletidspunktet, svarende til kr. 0. Efterfølgende indregnes rentecappen til basisværdien på balance dagen. Årets regulering af basisværdien på rentecappen føres direkte på egenkapitalen. Basisværdien er opgjort af leverandøren af aftalen. Rentecappen indregnes i tilknytning til prioritetsgælden, da den anses for en integreret del af belåningen af andelsboligforeningens ejendom. Værdien af rentecappen indgår i beregningen af andelsværdien.

Øvrige noter

Nøgleoplysninger

Nøgleoplysningerne, der fremgår af note 15, er opgjort i henhold til bekendtgørelsen om oplysningspligt ved salg af andelsboliger m.v.

Herudover indeholder noten visse supplerende nøgletal, der informerer om foreningens økonomi.

Andelsværdi

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 16. Andelsværdien opgøres i henhold til andelsboligloven samt vedtægternes § 14.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

Note	2025	Budget 2025 (ej revideret)	2024
Boligafgift	889.032	889.032	889.032
1 Øvrige indtægter	5.500	0	5.450
Indtægter i alt	894.532	889.032	894.482
2 Ejendomsskat og forsikringer	-57.872	-57.502	-56.616
3 Forbrugsafgifter	-71.474	-71.910	-71.467
4 Vedligeholdelse, løbende	-26.639	-15.500	-13.947
5 Administrationsomkostninger	-44.551	-35.000	-36.041
Omkostninger i alt	-200.536	-179.912	-178.071
Resultat før finansielle poster	693.996	709.120	716.411
6 Finansielle indtægter	22.910	0	6.494
7 Finansielle omkostninger	-389.093	-512.793	-504.373
Finansielle poster netto	-366.183	-512.793	-497.879
Årets resultat	327.813	196.327	218.532
Forslag til resultatdisponering:			
Overført til reserve, vedligeholdelse af ejendom	55.000	55.000	75.000
Overført restandel af årets resultat til egenkapital	131.597	111	8.578
Disponeret i alt	186.597	55.111	83.578
Årets resultat	327.813	196.327	218.532
Betalte prioritetsafdrag	-141.216	-141.216	-134.954
Likviditetsresultat i alt	186.597	55.111	83.578

Balance 31. december

Aktiver			
Note		2025	2024
Anlægsaktiver			
8	Ejendom	12.235.000	12.235.000
	Materielle anlægsaktiver i alt	12.235.000	12.235.000
	Anlægsaktiver i alt	12.235.000	12.235.000
Omsætningsaktiver			
9	Periodeafgrænsningsposter	4.031	3.922
	Tilgodehavender i alt	4.031	3.922
10	Likvide beholdninger	1.788.890	1.601.902
	Omsætningsaktiver i alt	1.792.921	1.605.824
	Aktiver i alt	14.027.921	13.840.824

Balance 31. december

Passiver			
<u>Note</u>		<u>2025</u>	<u>2024</u>
Egenkapital			
	Andelsindskud	2.436.600	2.436.600
	Overført resultat m.v.	1.005.499	731.605
	Egenkapital før andre reserver	3.442.099	3.168.205
	Reserve for vedligeholdelse af ejendom	985.505	930.505
	Andre reserver	985.505	930.505
	Egenkapital i alt	4.427.604	4.098.710
Gældsforpligtelser			
11	Gæld til realkreditinstitutter	9.437.273	9.583.898
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	9.437.273	9.583.898
	Kortfristet del af langfristet gæld	145.543	141.216
12	Deposita	500	2.000
13	Anden gæld	17.001	15.000
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	163.044	158.216
	Gældsforpligtelser i alt	9.600.317	9.742.114
	Passiver i alt	14.027.921	13.840.824
14 Eventualforpligtelser, sikkerhedsstillelser m.v.			
15 Nøgleoplysninger			
16 Beregning af andelsværdi			

Egenkapitalopgørelse 31. december

	2025	2024
Andelsindskud		
Andelsindskud	2.436.600	2.436.600
	2.436.600	2.436.600
Overført resultat m.v.		
Overført overskud eller underskud	731.605	877.878
Årets regulering af renteskap til dagsværdi	1.081	-289.805
Betalte prioritetsafdrag	141.216	134.954
Restandel af årets resultat	131.597	8.578
	1.005.499	731.605
Egenkapital før andre reserver	3.442.099	3.168.205
Reserve for vedligeholdelse af ejendom		
Reserve primo	930.505	855.505
Reserveret i året	55.000	75.000
	985.505	930.505
Andre reserver (ikke bunden) i alt	985.505	930.505
Andre reserver i alt	985.505	930.505
Egenkapital i alt	4.427.604	4.098.710

Noter

	2025	Budget 2025 (ej revideret)	2024
1. Øvrige indtægter			
Gebyrer ved salg af andele	5.500	0	5.450
	5.500	0	5.450
2. Ejendomsskat og forsikringer			
Ejendomsskatter	19.388	19.018	18.744
Forsikringer	38.484	38.484	37.872
	57.872	57.502	56.616
3. Forbrugsafgifter			
Elforbrug fællesarealer	3.064	3.500	3.201
Renovation	68.410	68.410	68.266
	71.474	71.910	71.467
4. Vedligeholdelse, løbende			
Vedligeholdelse arealer	0	15.500	0
Elektriker, rep. gadelys	0	0	1.547
Murer, rep. af sokkel	1.919	0	0
Tagarbejde, algebehandling	12.320	0	0
Snerydning	9.400	0	9.400
Græsslåning	3.000	0	3.000
	26.639	15.500	13.947

Noter

	2025	Budget 2025 (ej revideret)	2024
5. Administrationsomkostninger			
Bestyrelses honorar	6.500	4.500	3.500
Regnskabs- og bogholderimæssig assistance	17.000	15.000	15.000
Anden assistance ifm. låneomlægning	3.750	0	0
Revisorhonorar, rest sidste år	1.688	0	0
Gebyrer m.v.	1.075	1.000	4.580
Kontorartikler	1.601	500	859
Kontingenter	4.032	4.700	4.591
Generalforsamling	1.636	1.700	1.660
Blomster og gaver	550	0	200
Småanskaffelser	0	1.000	0
Forsikringer	3.099	3.000	2.993
EDB-udgifter	3.620	3.600	2.658
	44.551	35.000	36.041
6. Finansielle indtægter			
Renter, pengeinstitutter	22.910	0	2.989
Indtægter vedrørende rentecap	0	0	3.505
	22.910	0	6.494
7. Finansielle omkostninger			
Prioritetsrenter og bidrag	301.939	425.793	421.074
Betalinger vedrørende rentecap	87.154	87.000	5.127
Renter, pengeinstitutter	0	0	163
Kurstab og låneomkostninger ved låneomlægning	0	0	78.009
	389.093	512.793	504.373

Noter

8. Materielle anlægsaktiver

	<u>Ejendom</u>
Kostpris 1. januar	12.235.000
Kostpris 31. december 2025	12.235.000
Opskrivninger 31. december 2025	0
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2025	12.235.000
Ejendomsvurdering 1. oktober 2020	16.300.000

9. Periodeafgrænsningsposter

	<u>31/12 2025</u>	<u>31/12 2024</u>
Forudbetalt forsikring	1.762	1.652
Forudbetalt hjemmeside	2.269	2.270
	4.031	3.922

10. Likvide beholdninger

Nordea, kto. 9038 793397	488.890	301.902
Nordea Aftaleindskud, kto. 9041 662414	0	1.300.000
Nordea Aftaleindskud, kto. 9041 909738	500.000	0
Nordea Aftaleindskud, kto. 9041 910434	800.000	0
	1.788.890	1.601.902

Noter

11. Gæld til realkreditinstitutter

	Kurs	Restløn- betid i år	Afdrag	Renter og bidrag	Restgæld	Regnskabs- mæssig værdi	Heraf afdrag første år	Kursværdi
Rentecap	0,00	0	0	0	288.724	288.724	0	288.724
Nordea Kredit, H: 1.900.000	97,10	10	141.216	63.050	1.625.092	1.625.092	145.543	1.652.969
Nordea Kredit, H: 7.669.000	100,64	28	0	238.889	7.669.000	7.669.000	0	7.717.852
			141.216	301.939	9.582.816	9.582.816	145.543	9.659.545

Noter

	31/12 2025	31/12 2024
12. Deposita		
Deposita, venteliste	500	2.000
	500	2.000
13. Anden gæld		
Revisor	17.001	15.000
	17.001	15.000

14. Eventualforpligtelser, sikkerhedsstillelser m.v.

Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 9.294 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi 31. december 2025 udgør 12.235 t.kr.

Eventualforpligtelser

Andelsboligforeningen har modtaget støtte fra staten og/eller kommunen til etablering af andelsboligforeningen. Af denne støtte kan 214.318 kr., jf. § 160 i lov om almene boliger, kræves tilbagebetalt ved salg af andelsboligforeningens ejendom eller ved sammenlægning med en anden andelsboligforening.

15. Nøgleoplysninger

Nøgletallene viser centrale dele af foreningens økonomi og er primært udregnet på baggrund af arealer. I Andelsboligforeningen Søparken afd. 5 anvendes andelsindskuddene som fordelingsnøgler, og de arealbaserede nøgletal for andelsværdi og boligafgift svarer derfor ikke til de, der konkret gælder for den enkelte andelshaver.

Lovkrævede nøgleoplysninger

I bilag 1 til bekendtgørelse nr. 336 af 20. marts 2025 er opregnet en række nøgleoplysninger om foreningens økonomi, der skal optages som noter til årsregnskabet. Disse nøgleoplysninger følger her:

Noter

15. Nøgleoplysninger (fortsat)

Felt nr.	Boligtype	31/12 2023	31/12 2024	31/12 2025	
		BBR Areal m ²	BBR Areal m ²	Antal	BBR Areal m ²
B1	Andelsboliger	1.520	1.520	16	1.520
B2	Erhvervsandele	0	0	0	0
B3	Boliglejemål	0	0	0	0
B4	Erhvervslejemål	0	0	0	0
B5	Øvrige lejemål (kældre, garager m.v.)	0	0	0	0
B6	I alt	1.520	1.520	16	1.520

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

Felt nr.		År
D1	Foreningens stiftelsesår	1993
D2	Ejendommens opførelsesår	1994

Felt nr.	Sæt kryds	Ja	Nej
E1	Hæfter andelshaverne for mere end deres indskud?	☐	☒

Felt nr.	Sæt kryds	Anskaffelsesprisen	Valuarvurdering	Offentlig vurdering	Indekseret offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien	☐	☐	☐	☒
F1b	Tidspunkt for værdiansættelse		1. oktober 2012		

Felt nr.	Sæt kryds	Ja	Nej
F1a	Er vurderingen fastholdt fra før 1. juli 2020?	☒	☐

Felt nr.	Forklaring på udregning:	Ejendomsværdi (F2)	
		Anvendt værdi 31/12 2025 kr.	m ² ultimo året i alt (B6) kr. pr. m ²
F2	Ejendommens værdi baseret på det anvendte værdiansættelsesprincip	20.348.287	13.387
F2b	- Heraf forbedringer, jf. andelsboliglovens § 5, stk. 4	0	0

Noter

15. Nøgleoplysninger (fortsat)

Feltnr.	Forklaring på udregning:	Anvendt værdi 31/12 2025 kr.	Andre reserver (F3) m ² ultimo året i alt (B6) kr. pr. m ²
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	985.505	648

Feltnr.	Forklaring på udregning:	(F3 * 100) / F2 %
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	4,8

Feltnr.	Sæt kryds	Ja	Nej
G1	Har foreningen modtaget offentligt tilskud, som skal tilbagebetales ved foreningens opløsning?	☒	☐
G2	Er foreningens ejendom pålagt tilskudsbestemmelser, jf. lov om frigørelse for visse tilskudsbestemmelser m.v. (lovbekendtgørelse nr. 978 af 19. oktober 2009)?	☐	☒
G3	Er der tinglyst en tilbagekøbsklausul (hjemfaldspligt) på foreningens ejendom?	☐	☒

Forklaring på udregning:

$$\frac{\text{Ultimo månedens indtægt (uden fradrag for tomgang, tab m.v.) * 12}}{\text{m}^2 \text{ pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)}}$$

Feltnr.				kr. pr. m ²
H1	Boligafgift	74.086	* 12 /	585
H2	Erhvervslejeindtægter	0	* 12 /	0
H3	Boliglejeindtægter	0	* 12 /	0

Forklaring på udregning:

$$\frac{\text{Årets resultat}}{\text{m}^2 \text{ pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)}}$$

Feltnr.		År 2023 kr. pr. m ²	År 2024 kr. pr. m ²	År 2025 kr. pr. m ²
J	Årets resultat (før afdrag), gns. kr. pr. andels m ² de sidste 3 år	125	144	216

Forklaring på udregning af K1:

$$\frac{\text{Andelsværdi pr. balancedagen}}{\text{m}^2 \text{ pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)}}$$

Forklaring på udregning af K2:

$$\frac{(\text{Gældsforpl. - omsætningsaktiver}) \text{ pr. balancedagen}}{\text{m}^2 \text{ pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)}}$$

Feltnr.		kr. pr. m ²
K1	Andelsværdi	7.552
K2	+ (Gæld - omsætningsaktiver)	5.136
K3	Teknisk andelsværdi	12.688

Noter

15. Nøgleoplysninger (fortsat)

Feltnr.	Sæt kryds	Ja	Nej
L1	Er der udarbejdet en plan for vedligeholdelse/renovering	☐	☒

Forklaring på udregning:

		Vedligeholdelse pr. år m ² ultimo året i alt (B6)		
Feltnr.		År 2023 kr. pr. m ²	År 2024 kr. pr. m ²	År 2025 kr. pr. m ²
M1	Vedligeholdelse, løbende	10	9	18
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	0	0	0
M3	Vedligeholdelse i alt	10	9	18

Forklaring på udregning:

		Årets afdrag m ² pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)		
Feltnr.		År 2023 kr. pr. m ²	År 2024 kr. pr. m ²	År 2025 kr. pr. m ²
R	Årets afdrag pr. andels m ² de sidste 3 år	35	89	93

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. m ² an- dele (B1 + B2)	kr. pr. m ² i alt (B6)
Offentlig ejendomsvurdering	10.724	10.724
Anskaffelsessum (kostpris)	8.049	8.049
Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver	5.136	5.136
Foreslået andelsværdi	7.552	7.552
Reserver uden for andelsværdi	648	648
		kr. pr. m ²
Boligafgift i gennemsnit pr. andelsboligm ² ultimo (H1)		585
Omkostninger mv. i pct. af (omkostninger + finansielle poster, netto + afdrag):		%
Vedligeholdelsesomkostninger		4
Øvrige omkostninger		24
Finansielle poster, netto		52
Afdrag		20
		100
Boligafgift i pct. af samlede ejendomsindtægter		99

Noter

16. Beregning af andelsværdi

Bestyrelsen foreslår følgende værdiansættelse i henhold til andelsboliglovens § 5, stk. 2, litra d, (indekseret offentlig ejendomsvurdering):

Andelsboligforeningens egenkapital før generalforsamlingsbestemte reserver	3.442.099
Ejendommens offentlig ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2012	16.300.000
Nettoprisindeks oktober 2012	80,85
Nettoprisindeks oktober 2025	100,93
Pristalsregulering	4.048.287
Ejendommens kostpris	-12.235.000
	<u>11.555.386</u>
Korrektioner i henhold til andelsboligloven:	
Prioritetsgæld, regnskabsmæssig værdi	9.582.816
Prioritetsgæld, kursværdi	-9.659.545
	<u>11.478.657</u>
Ejendommen er indregnet til kostpris pr. 31. december 2025.	
Fordelingstal er indskudt andelskrone.	<u>2.436.600</u>
Værdi pr. fordelingstal	<u>4,71</u>
Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning (vedtaget på generalforsamlingen den 16. april 2025)	<u>4,43</u>

Noter

16. Beregning af andelsværdi (fortsat)

Fordelingen af andelsværdien på typer af andele:

Antal andele	Antal m² pr. andel	Indskud pr. andelstype (kr.)	Indskud i alt (kr.)	Andelsværdi pr. andelstype (kr.)	Andelsværdi inkl. indskud (kr.)
2	80	129.900	259.800	611.950	1.223.900
2	90	144.500	289.000	680.730	1.361.460
8	95	152.000	1.216.000	716.062	5.728.495
2	100	159.800	319.600	752.807	1.505.613
2	110	176.100	352.200	829.595	1.659.189
16	1.520	762.300	2.436.600	3.591.144	11.478.657

Bestyrelsen gør opmærksom på, at ovennævnte offentlige vurdering er foretaget før 1. juli 2020 og således omfattet af § 5, stk. 3 i lov om andelsboligforeninger (fastfrysning af offentlig vurdering). Jævnfør denne bestemmelse kan ejendommens værdi på baggrund af en gyldig vurdering foretaget inden den 1. juli 2020 fastholdes i en ubegrænset periode, med mindre foreningen den 1. juli 2020 eller senere vælger at anvende en ny vurdering som grundlag for fastsættelsen af andelsværdier.