

Andelsboligforeningen Søparken

Hjulsporet 27
Søparken 1-20
4930 Maribo

CVR-nr. 31971659

Årsrapport for 2025

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på foreningens ordinære generalforsamling
den 20. marts 2026

Dirigent

Indholdsfortegnelse

Ledelsespåtegning	3
Administratørerklæring	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	5
Foreningsoplysninger	7
Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Egenkapitalopgørelse	13
Noter	14

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2025 – 31. december 2025 for Andelsboligforeningen Søparken.

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 2025 – 31. december 2025.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Maribo, den 24. februar 2026

Bestyrelse

Søren Jung
Formand

Margrethe Brusén
Næstformand/sekretær

Sonja Rubæk
Kasserer

Bent Ellehammer

Administratørerklæring

Som administrator for andelsboligforeningen 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.

Maribo, den 24. februar 2026

Administrator

SYDDAN A/S

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til medlemmerne i Andelsboligforeningen Søparken

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Søparken for regnskabsåret 1. januar 2025 - 31. december 2025, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. 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 2025 - 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 forståelse af revisionen

Andelsboligforeningen har i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens vejledning om årsregnskaber for andelsboligforeninger, der aflægger årsregnskab efter årsregnskabsloven, medtaget budgettal som sammenligningstal i resultatopgørelsen og noter. Disse budgettal har, som det fremgår af resultatopgørelsen 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.

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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- * 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, samt 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.

Maribo, den 24. februar 2026

aage maagensen
statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 12901038

Christina Wibholm
Statsautoriseret revisor
mne35784

Foreningsoplysninger

Foreningen	Andelsboligforeningen Søparken Hjulsporet 27 Søparken 1-20 4930 Maribo
CVR-nr.	31971659
Regnskabsår	1. januar 2025 - 31. december 2025
Bestyrelse	Søren Jung, Formand Margrethe Brusen, Næstformand og sekretær Sonja Rubæk, Kasserer Bent Ellehammer
Administrator	SYDDAN A/S Hjulsporet 27 4930 Maribo
Revisor	aage maagensen statsautoriseret revisionsaktieselskab C. E. Christiansens Vej 56 4930 Maribo
CVR-nr.:	12901038
Pengeinstitut	Jyske Bank Østergade 2 4930 Maribo

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Søparken for 1. januar 2025 - 31. december 2025 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, med tilvalg af enkelte bestemmelser fra regnskabsklasse B og C, 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 krævede nøgleoplysninger, oplysning om andelens værdi og oplysninger om tilbagebetalingspligt vedrørende modtaget støtte.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

Resultatopgørelsen

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 vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Omkostninger

Omkostninger vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen. Omkostninger består af ejendoms- og forbrugsudgifter, vedligeholdelse, administrations- og foreningsomkostninger, afskrivning på driftsmidler og inventar mv.

Finansielle poster

Finansielle indtægter indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsperioden. Finansielle indtægter består af 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). Opgørelsen illustrerer, om den opkrævede boligafgift er tilstrækkelig til at dække foreningens betalte prioritetsafdrag.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Foreningens ejendom (grund og bygning) værdiansættes til kostpris på anskaffelsestidspunktet med tillæg af senere forbedringer og med fradrag af eventuelle nedskrivninger.

Hvis der er indikationer på, at ejendommen er faldet i værdi, udarbejdes en nedskrivningstest. Ejendommen nedskrives til genindvindingsværdi, som er den højeste værdi af en forventet netto salgspris og en beregnet kapitalværdi. Kapitalværdi er nutidsværdien af de fremtidige nettoindbetalinger, som ejendommen på balancedagen forventes at indbringe ved fortsat benyttelse i den nuværende funktion.

Der afskrives ikke på foreningens ejendom.

Foreningens øvrige materielle anlægsaktiver (inventar og driftsmateriel) værdiansættes til kostpris på anskaffelsestidspunktet med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Aktiverne afskrives lineært over forventet brugstid efter følgende principper:

Inventar, driftsmateriel mv. (Græsslåmaskine)

5 år

Anvendt regnskabspraksis

Tilgodehavender

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

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger består af indestående i bank.

Egenkapital

”Andelsindskud” fra foreningens medlemmer indregnes direkte på foreningens egenkapital.

”Overført resultat mv.” indeholder akkumuleret resultat fra tidligere år samt den restandel af årets resultat, der ikke er disponeret til andre formål (fx reserve til vedligeholdelse). Endvidere indeholder posten tillægsværdi ved nyudstedelse af andele.

”Andre reserver” omfatter reserverede beløb til formål, som generalforsamlingen har besluttet, herunder reserve 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.

Eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelser

Eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelser indregnes ikke i balancen, men oplyses alene i noterne.

Nøgleoplysninger

Nøgleoplysningerne er opgjort i henhold til bekendtgørelsen om oplysningspligt ved salg af andelsboliger mv.

Andelsværdi

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 10. Vedtægterne bestemmer i § 14.1, at selvom der lovligt kan vedtages en højere andelsværdi, er det den på generalforsamlingen vedtagne andelsværdi, der er gældende.

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 samt i en eventuel aftale om rentesikring (renteswap).

”Andre reserver” i årsregnskabet balance omfatter reserve til vedligeholdelse af foreningens ejendom. Disse reserver ikke i beregningen af andelsværdien.

Øvrige gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser, herunder mellemregning med andelshavere, værdiansættes til nominel værdi.

Resultatopgørelse

		Realiseret 2025	Budget 2025 (ej revideret)	Realiseret 2024
	Note	kr.	kr.	kr.
Boligafgift		648.000	648.000	648.000
Øvrige indtægter		0	0	2.500
Indtægter i alt		648.000	648.000	650.500
Ejendoms- og forbrugsomkostninger	1	-237.419	-245.988	-253.091
Vedligeholdelse, løbende	2	-226.104	-275.098	-303.350
Administrations- og foreningsomkostninger	3	-130.115	-133.914	-111.019
Omkostninger i alt		-593.638	-655.000	-667.460
Resultat før finansielle poster		54.362	-7.000	-16.960
Finansielle indtægter	4	6.641	7.000	6.797
Finansielle poster, netto		6.641	7.000	6.797
Årets resultat		61.003	0	-10.163
Forslag til resultatdisponering:				
Overført til "Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen"		0	0	15.000
Overført restandel af årets resultat		61.003	0	-25.163
Disponeret i alt		61.003	0	-10.163
Likviditetsresultat:				
Årets resultat		61.003	0	-10.163
Likviditetsresultat		61.003	0	-10.163

Balance 31. december 2025

	Note	2025 kr.	2024 kr.
Aktiver			
Ejendom til anskaffelsessum	5	13.215.000	13.215.000
Inventar, driftsmateriel mv.	6	0	0
Materielle anlægsaktiver		13.215.000	13.215.000
Anlægsaktiver		13.215.000	13.215.000
Deposita		3.433	3.433
Andre tilgodehavender		0	138
Tilgodehavender		3.433	3.571
Likvide beholdninger	7	868.522	800.951
Omsætningsaktiver		871.955	804.522
Aktiver		14.086.955	14.019.522

Balance 31. december 2025

	Note	2025 kr.	2024 kr.
Passiver			
Andelsindskud		2.636.000	2.636.000
Overført resultat		11.053.085	10.992.082
Egenkapital		13.689.085	13.628.082
Reserve til vedligeholdelse af ejendom		370.399	370.399
Andre reserver		370.399	370.399
Egenkapital og andre reserver		14.059.484	13.998.481
Anden gæld	8	27.471	21.041
Kortfristede gældsforpligtelser		27.471	21.041
Gældsforpligtelser		27.471	21.041
Passiver		14.086.955	14.019.522
Eventualforpligtelser	9		
Nøgleoplysninger	10		
Beregning af andelsværdi	11		

Egenkapitalopgørelse

	2025	2024
Primo	2.636.000	2.636.000
Andelsindskud	2.636.000	2.636.000
Resultat anvendt til prioritetsdrag m.v., primo	10.992.082	11.017.245
Overført restandel af årets resultat	61.003	-25.163
Overført resultat	11.053.085	10.992.082
Egenkapital før andre reserver	13.689.085	13.628.082
Primo	370.399	355.399
Årets tilgang	0	15.000
Reserve til vedligeholdelse af ejendom	370.399	370.399
Andre reserver (ikke bunden)	370.399	370.399
Andre reserver	370.399	370.399
Egenkapital	14.059.484	13.998.481

Noter

1. Ejendoms- og forbrugsomkostninger

	2025	Budget 2025 (ej revideret)	2024
Ejendomsskatter	112.878	112.878	113.284
Renovation	75.160	75.160	95.128
Bygningsforsikring	35.861	45.000	32.167
Kloakstik	1.204	950	721
El og gadelys	12.316	12.000	11.791
	237.419	245.988	253.091

2. Vedligeholdelse, løbende

Maling	1.947	0	14.184
Murer	16.250	0	0
Kloakarbejde	0	0	563
Tømrer/Snedker	132.353	0	132.171
VVS arbejde	17.781	0	46.339
Låseservice	0	0	1.433
Ombygning	0	0	6.228
Opmærkning P-båse	0	0	20.089
Øvrig vedligeholdelse	0	256.778	10.473
Hækkeklipping/havearbejde	36.701	0	17.520
Leje af redskabsrum og garage	15.855	16.320	15.623
Småanskaffelser	5.217	2.000	38.727
	226.104	275.098	303.350

3. Administrations- og foreningsomkostninger

Administrationshonorar	48.664	48.664	44.833
Kontorartikler	706	0	973
Revisorhonorar	16.469	20.000	19.963
Andre forsikringer	6.305	0	7.311
Gebyrer Nets, bank mm	11.683	12.000	10.271
Porto	985	0	565
Administrationsomkostninger	84.812	80.664	83.916

Kontorhold og omkostningsdækning bestyrelse	12.000	12.000	5.000
Bestyrelsesmøder og generalforsamling	10.767	28.000	10.798
Arrangementer	13.627	0	5.826
Gaver og blomster	1.994	750	639
Kontingenter	5.040	6.500	4.840
Serviceabonnementer	1.875	0	0
Diverse udgifter	0	6.000	0
Foreningsomkostninger	45.303	53.250	27.103

	130.115	133.914	111.019
--	----------------	----------------	----------------

4. Finansielle indtægter

Renteindtægter bank	6.641	7.000	6.797
	6.641	7.000	6.797

Noter

	2025	2024
5. Ejendom til anskaffelsessum		
Kostpris primo	13.215.000	13.215.000
Kostpris ultimo	13.215.000	13.215.000
Regnskabsmæssig værdi ultimo	13.215.000	13.215.000
Seneste offentlige vurdering pr. 1/10 2020	17.100.000	17.100.000
6. Inventar og driftsmateriel mv.		
Kostpris primo	23.543	23.543
Kostpris ultimo	23.543	23.543
Af- og nedskrivninger primo	-23.543	-23.543
Af- og nedskrivninger ultimo	-23.543	-23.543
Regnskabsmæssig værdi ultimo	0	0
7. Likvide beholdninger		
Kassebeholdning (kasserer)	1.862	2.771
Jyske Bank nr. 283-21-12446 (rente indest. 0,25 % p.a.)	866.660	798.180
	868.522	800.951
8. Anden gæld		
Aage Maagensen A/S	20.000	20.000
Andel energi	1.071	1.041
SYDDAN	3.700	0
Restance	2.700	0
	27.471	21.041

9. Eventualforpligtelser

Andelsboligforeningen har modtaget støtte fra staten til etablering af andelsboligforeningen. Af denne støtte kan kr. 5.502.135, jf. § 160 i lov om almene boliger, kræves tilbagebetalt ved salg af andelsboligforeningens ejendom eller ved sammenlægning med en anden andelsboligforening.

Den modtagne støtte fra staten er ligeledes oplyst i note 10 Nøgleoplysninger, Feltnr. G1.

Hæftelsesforhold

Foreningens medlemmer hæfter alene for foreningens forpligtelser med deres indskud.

Afgivne garantier

Der er ikke stillet garanti for andelshaverne

Noter

10. Nøgleoplysninger

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

I bilag 1 til bekendtgørelse nr. 1392 af 14. juni 2021 er opregnet en række nøgleoplysninger om foreningens økonomi, der skal optages som noter til årsregnskabet. Disse nøgleoplysninger følger her:

	2025	2025	2024	2023
	Antal	BBR Areal m2	BBR Areal m2	BBR Areal m2
B1	Andelsboliger	20	1.900	1.900
B2	Erhvervsandele			
B3	Boliglejemål			
B4	Erhvervslejemål			
B5	Øvrige lejemål			
B6	I alt	20	1.900	1.900
C1	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelsen af andelsværdien?		Det oprindelige indskud	
C2	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af boligafgiften?		1/20 del til hver andel	
C3	Hvis andet, beskriv fordelingsnøglen her		1/20 del til hver andel	
				År
D1	Foreningens stiftelsesår			1985
D2	Ejendommens opførelsesår			1985
E1	Hæfter andelshaverne for mere end deres indskud?			Nej
E2	Foreningens medlemmer hæfter for foreningens forpligtelser med deres indskud. Herudover hæfter andelshaverne personligt og pro rata for kassekredit i pengeinstitut.			
F1	Anvendt vurderingsprincip ved beregning af andelsværdien		Offentlig vurdering med nettoprisindeks	
F1a	Er vurderingen fastholdt fra før 1. juli 2020?			Nej
F2	Anvendt ejendomsværdi ultimo Ejendomsværdi kr. pr. m2 (F2/B6)			17.573.333 9.249
F3	Anvendt værdi af generalforsamlingsbestemte reserver ultimo Generalforsamlingsbestemte reserver kr. pr. m2 (F3/B6)			370.399 195
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi (F3/F2)			2,11
G1	Har foreningen modtaget offentligt tilskud, som skal tilbagebetales ved foreningens opløsning?			Ja
G2	Er foreningens ejendom pålagt tilskudsbestemmelser, jf. lov om frigørelse for visse tilskudsbestemmelser mv. (lovbekendt. nr. 978 af 19. okt. 2009)?			Nej

Noter

G3 Er der tinglyst en tilbagekøbsklausul (hjemfaldspligt) på foreningens ejendom Nej

Ultimomånedens indtægt (uden fradrag for tomgang, tab mv.) ganget med 12 og divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)

		Indtægt	Antal mdr.	Areal	kr. pr. m2
H1	Boligafgift	54.000	12	1.900	341
H2	Erhvervslejeindtægter	0	12	1.900	0
H3	Boliglejeindtægter	0	12	1.900	0

Årets resultat divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)

		2025	2024	2023
		kr. pr. m2	kr. pr. m2	kr. pr. m2
J	Årets resultat pr. andels-m2. de sidste 3 år	32	-5	-31
K1	Andelsværdi (Andelsværdi/samlede andele)			kr. pr. m2 9.249
K2	Gæld - omsætningsaktiver			-444
K3	Teknisk andelsværdi (K1+K2)			8.805

Vedligehold (hhv. løbende og genopretning og renovering) jf. resultatgørelsen divideret med det samlede areal ultimo året (B6)

		2025	2024	2023
		kr. pr. m2	kr. pr. m2	kr. pr. m2
M1	Vedligeholdelse, løbende	119	153	87
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	0	0	0
M3	Vedligeholdelse i alt	119	153	87

Gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi. Regnskabsmæssig værdi af ejendommen (jf. balancen) - gældsforpligtelser i alt (jf. balancen) divideret med den regnskabsmæssige værdi af ejendommen (jf. balancen) ganget med 100.

P Friværdi 100

Årets afdrag divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)

		2025	2024	2023
		kr. pr. m2	kr. pr. m2	kr. pr. m2
R	Årets afdrag pr. andels-m2 de sidste 3 år	0	0	0

Noter

11. Beregning af andelsværdi, offentlig ejendomsvurdering

Bestyrelsen foreslår følgende værdiansættelse i henhold til andelsboliglovens §5, stk. 2 litra d, (offentlig ejendomsvurdering med nettoprisindeksering) samt vedtægterne § 14:

	Kr.
Foreningens egenkapital før andre reserver	13.689.085
Korrektioner i henhold til andelsboligforeningsloven:	
Anskaffelsessum	-13.215.000
Offentligvurdering	17.100.000
Nettoprisregulering	4.248.880
Reserven	-4.249.632
	17.573.333

Ejendommen er indregnet til kostpris.

Andelsindskud	2.636.000
Værdi pr. indskudt andelskrone	6,67
Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning (vedtaget på generalforsamlingen den 21. marts 2025 og gældende på balancedagen)	6,67

Fordelingen af andelsværdien på typer af andele:

Antal andele	Indskud pr. andelstype (kr.)	Indskud i alt (kr.)	Andelsværdi pr. andelstype (kr.)	Andelsværdi inkl. indskud (kr.)
2	112.000	224.000	746.667	1.493.333
8	129.000	1.032.000	860.000	6.880.000
10	138.000	1.380.000	920.000	9.200.000
20		2.636.000		17.573.333

Bestyrelsens udkast til driftsbudget 2026:

	Budget 2026	Budget 2025	Regnskab 2025
<u>Indtægter:</u>			
Fællesudgifter	660.000	648.000	648.000
Øvrige indtægter	0	0	
Renteindtægter	7.000	7.000	6.641
Indtægter i alt	667.000	655.000	654.641
<u>Udgifter:</u>			
Ejendomsskatter	105.514	112.878	112.878
Renovation	84.946	75.160	75.160
Forsikringer	45.000	45.000	42.166
Vedligeholdelse	268.920	256.778	205.032
Nyanskaffelser	2.000	2.000	5.217
Gadelys	13.000	12.000	12.316
Kloakstik	1.300	950	1.204
Leje - redskabsrum	16.320	16.320	15.855
Revision	20.000	20.000	16.469
Administration	49.000	48.664	48.664
NETS, porto, gebyrer m.m.	14.000	12.000	12.668
Kontorhold og omk.dækning bestyrelse	12.000	12.000	12.000
Bestyrelsesmøder og generalforsamling m.v.	20.000	28.000	24.394
Gaver og repræsentation	2.000	750	1.994
Diverse udgifter	6.000	6.000	706
Kontingenter	7.000	6.500	6.915
Afskrivning af driftsmateriel	0	0	0
Grundfond	0	0	
Udgifter i alt	667.000	655.000	593.638
Årets resultat	0	0	61.003
	Boligafgift pr. md.	2026 1. halv Fællesudg.	2026 2. halv Fællesudg.
TYPE 83 OPR. 112.000 PR. ÅR (2 STK.)	0	2.700	2.800
TYPE 92 OPR. 129.000 PR. ÅR (8 STK.)	0	2.700	2.800
TYPE 100 OPR. 138.000 PR. ÅR (10 STK.)	0	2.700	2.800

Der tages forbehold for fejl og forglemmelser, herunder for fejl der ikke kan afdækkes på tidspunktet for udarbejdelse af dette budget.

De anførte beløb til boligafgift, driftsudgifter og grundfond er oplyst uden andelshavers udgifter til el, vand og varme.