

Andelsboligforeningen Askovgård

Årsrapport 2025

Godkendt på foreningens generalforsamling, den 2026

Dirigent

Indholdsfortegnelse

Foreningsoplysninger	2
Påtegninger	
Bestyrelsens påtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
Årsregnskab	
Resultatopgørelse	6
Aktiver	7
Passiver	8
Noter	10
Værdi af andelsbeviser	13
Anvendt regnskabspraksis	14
Budget (ej revideret)	16

Foreningsoplysninger

Andelsboligforeningen Askovgård

Beliggende:

Rølkjær 17E-I + 17K + 19A-H

6600 Vejen

matr. nr. 15 BV, Askov By, Malt

CVR-nr

31 09 61 38

Formål

Er at erhverve, opføre, og administrere ejendommen matr. nr. 15 BV, Askov By, Malt, beliggende Rølkjær 17E-I + 17K + 19A-H.

Bestyrelse

Karin Nielsen, formand

Mary Bruun, bestyrelsesmedlem

Erik Lund , næstformand

Pengeinstitut

Nykredit Bank A/S

Esbjerg Brygge 28

6700 Esbjerg

Revision

Dansk Revision Esbjerg

Godkendt Revisionsaktieselskab

Smedevej 33

6710 Esbjerg V

Bestyrelsens påtegning

Undertegnede har aflagt årsrapport for Andelsboligforeningen Askovgård.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, 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.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Askov, den 27. januar 2026

Bestyrelsen:



Karin Nielsen
Formand



Mary Bruun
Bestyrelsesmedlem



Erik Lund
Næstformand

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til medlemmerne i Andelsboligforeningen Askovgård.

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Askovgård regnskabsåret 1. januar 2025 – 31. december 2025, der omfatter resultatopgørelse, balance, 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 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 foreningen 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 sædvanlig praksis, medtaget budgettal som sammenligningstal i resultatopgørelsen 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 årsregnskabslovens bestemmelser, andelsboliglovens 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. Fejlinformation 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning - fortsat

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, 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 virksomheden 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.

Esbjerg, den 27. januar 2026

Dansk Revision Esbjerg
Godkendt Revisionsaktieselskab, CVR-nr. 26993695


Claus Vium Jensen
Statsautoriseret revisor
mne33724

Note	Resultatopgørelse	Realiseret 2025 DKK	Budget 2025 (ej revideret)	Realiseret 2024 DKK
	Indtægter			
	Boligafgift	882.000	882.000	882.000
	Fællesudgifter	121.800	121.800	121.800
	Opsparing til vedligeholdelse	50.400	50.400	50.400
	Salgsgebyrer	13.000	0	0
	Øvrige indtægter	0	0	2.026
	Indtægter i alt	1.067.200	1.054.200	1.056.226
	Omkostninger			
	Ejendomsskatter	5.186	4.000	3.813
	Renovation	48.963	47.000	45.777
	Bygningsforsikring	16.560	16.000	16.148
1	Fællesarealer	43.267	55.000	50.919
	Gadebelysning	1.623	2.000	686
	Vedligeholdelse	19.480	0	5.700
	Mødeudgifter	1.539	2.000	1.141
	Kontingent ABF	3.528	3.300	3.388
	Kontorartikler, gaver, internet og gebyrer	8.127	4.000	4.972
	Hjemmeside og domaine	2.351	2.400	2.569
	Revisor, regnskab & bogholderi	18.375	17.500	16.500
	Revisor, generalforsamling & rådgivning	3.000	4.200	3.750
	Omkostninger i alt	171.999	157.400	155.363
	Resultat før finansielle poster	895.201	896.800	900.863
	Prioritetsrenter og bidrag	-410.461	-823.792	-650.205
	Prioritetsydelse, finansielle kontrakter	-417.130	0	-176.810
	Godtgørelse rentederivater	38.055	0	0
	Nykredit Bank, renteindtægter	3.061	6.000	6.764
	Finansielle poster netto	-786.475	-817.792	-820.251
	Årets resultat	108.726	79.008	80.612
	Forslag til resultatdisponering:			
	Hensættelse til vedligeholdelse	30.920	50.400	44.700
	Overført restandel af årets resultat	77.806	28.608	35.912
	Disponeret i alt	108.726	79.008	80.612

Note	Balance, aktiver	2025 DKK	2024 DKK
2	14 stk. andelsboliger	19.600.000	19.600.000
	Anlægsaktiver	19.600.000	19.600.000
	Nykredit Bank, konto nr. 8117-1458994	288.571	104.905
	Nykredit Bank aftaleindlån, konto nr. 8117-1922607	409.034	405.973
	Likvid beholdning i alt	697.605	510.878
	Omsætningsaktiver i alt	697.605	510.878
	Aktiver	20.297.605	20.110.878

Note	Balance, passiver	2025 DKK	2024 DKK
	Andelsindskud	4.130.000	4.130.000
	Negativ basisværdi af renteswap, finansiel aftale	-3.226.836	-4.686.056
	Overført resultat m.v.	918.579	840.773
		<u>1.821.743</u>	<u>284.717</u>
	Hensættelse til vedligeholdelse	245.296	214.376
	Egenkapital	<u>2.067.039</u>	<u>499.093</u>
3	Nykredit, hovedstol kr. 12.771.000, variabel rente	12.771.000	12.771.000
3	Nykredit, hovedstol kr. 2.034.000, variabel rente	2.034.000	2.034.000
3	Negativ basisværdi af renteswap, finansiel aftale	2.968.689	4.345.423
	Langfristet gæld i alt	<u>17.773.689</u>	<u>19.150.423</u>
	Andel af basisværdi af renteswap, der forfalder indenfor 1 år	258.147	340.633
	Forudindgået husleje	79.200	92.400
	Skyldig terminsydelse	92.130	0
	Mellemregning vandregnskab, andelshavere	10.400	11.329
	Revisorhonorar	16.000	16.000
	Anden gæld	1.000	1.000
	Kortfristet gæld i alt	<u>456.877</u>	<u>461.362</u>
	Gæld i alt	<u>18.230.566</u>	<u>19.611.785</u>
	Passiver	<u>20.297.605</u>	<u>20.110.878</u>
4	Sikkerhedsstillelser m.m.		
5	Eventualforpligtelser m.m.		
6	Nøgleoplysninger		

Egenkapitalopgørelse		2025 DKK	2024 DKK
Andelsindskud			
Indskuddet hidrører fra 14 stk. andelshavere:			
Rølkjær	m²		
17 E	90	295.000	295.000
17 F	90	295.000	295.000
17 G	90	295.000	295.000
17 H	90	295.000	295.000
17 I	90	295.000	295.000
17 K	90	295.000	295.000
19 A	90	295.000	295.000
19 B	90	295.000	295.000
19 C	90	295.000	295.000
19 D	90	295.000	295.000
19 E	90	295.000	295.000
19 F	90	295.000	295.000
19 G	90	295.000	295.000
19 H	90	295.000	295.000
		4.130.000	4.130.000
Negativ basisværdi af renteswap, finansiel aftale			
Saldo primo		-4.686.056	-4.598.540
Ændring i basisværdi		1.459.220	-87.516
		-3.226.836	-4.686.056
Overført resultat m.v.			
Overført resultat primo		840.773	804.861
Overført restandel af årets resultat		77.806	35.912
		918.579	840.773
Hensættelse til vedligeholdelse			
Saldo primo		214.376	169.676
Årets indbetalinger		50.400	50.400
Anvendt indeværende år:			
Rensning af tagrender og nye fugebånd		-1.096	0
Malerarbejde skur ved 19D		-645	0
Kloakarbejde		-6.400	0
VVS, reparation af gulvvarme 19C		-651	0
VVS, reparation af gulvvarme 17I		-681	0
VVS, reparation af gulvvarme 19D		-894	0
VVS, reparation af gulvvarme 19E		-553	0
VVS, reparation af gulvvarme 19B		-4.366	-540
VVS, reparation af gulvvarme 17E		0	-1.463
VVS, reparation af gulvvarme 19H		0	-1.169
VVS, stoppet kloak		-3.138	-1.465
VVS, reparation af gulvvarme 19F og 17G		-1.056	-1.063
		245.296	214.376
Egenkapital i alt		2.067.039	499.093

Noter	2025 DKK	2024 DKK
1 Fællesudgifter		
Plæneklipping	31.084	25.487
Klipning og beskæring af hæk og træer	2.453	20.362
Elektriker, reparation af gadelys	0	811
Fejning og sprøjtning mod ukrudt m.m.	1.530	1.528
Havemand, rensning af tagrender, hækklipping m.m.	8.200	0
Rensning af regnvandsriste	0	2.731
	<u>43.267</u>	<u>50.919</u>
2 Ejendom matr. Nr. 15 BV, Askov By, Malt		
Anskaffelsessum 14 andelsboliger	<u>19.600.000</u>	<u>19.600.000</u>
Ejendomsvurdering 2020	<u>9.150.000</u>	<u>9.150.000</u>
3 Prioritetsgæld		

Andelsboligerne er finansieret med 2 lån i Nykredit på samme vilkår. Lånene er variabelt forrentede. Renten følger renten svarende til 6M CIBOR-renten. Lånene er afdragsfrie indtil til 30/6 2037. Skattekursværdi kr. 14.819.238.

I tilknytning til lånet er der den 15/7 2008 indgået finansiel kontrakt med Nykredit Bank (renteswap). Foreningen betaler således årligt 5,24% + bidrag frem til den 30/6 2038.

Værdien af den finansielle aftale er pr. 31/12 2025 negativ med kr. 3.226.836. Beløbet er afsat i balancen som en gæld og modregnet i foreningens egenkapital.

4 Sikkerhedsstillelser m.m.

Til sikkerhed for ydet lån, har Nykredit pant i boliger med kr. 14.805.000. Ejerpantebrev kr. 500.000 til sikkerhed for mellemværende med Nykredit.

5 Eventualforpligtelser m.m.

Foreningens andelshavere hæfter alene for foreningens forpligtelser med deres indskud. Foreningen er opført som en ustøttet forening.

6 Nøgleoplysninger

Noter

6 Nøgletal

Nøgletallene viser centrale dele af foreningens økonomi og er primært udregnet på baggrund af arealer. I regnskabet 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 bekendtgørelse fra Indenrigs- og Boligministeriet, er opregnet en række nøgleoplysninger om foreningens økonomi, der skal optages som note til årsregnskabet. Disse nøgleoplysninger følger her:

Ejendommens areal udgør iflg. BBR-oplysninger følgende:

	Antal	Areal (m ²)
B1 Andelsboliger	14	1.260
B2 Erhvervsandele	0	0
B3 Boliglejemål	0	0
B4 Erhvervslejemål	0	0
B5 Øvrige lejemål, kældre, garager mv.	0	0
B6 i alt	14	1.260

	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	
C3 Hvis andet, beskrives fordelingsnøglen her				

D1 Foreningen er stiftet i: 2007

D2 Ejendommen er opført i: 2007

	Ja	Nej
E1 Hæfter den enkelte andelshaver for mere, end der er betalt for andelen?		X

Bestyrelsens forslag til værdiansættelsesprincip til beregning af andelsværdien:

	Anskaffelsesprisen	Valuarvurdering	Offentlig vurdering	Indekseret offentlig vurdering
F1 Hvilket vurderingsprincip benyttes ved opgørelse af andelsværdien?	X			

F1B Tidspunkt for værdiansættelse	28.09.2007
--	------------

	Ja	Nej
F1a Er vurderingen fastholdt fra før 1. juli 2020 ?		X

Noter

6 Nøgletal, fortsat

	kr.	kr. pr. m ²
F2 Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	19.600.000	15.556
F2b – Heraf forbedringer, jf. andelsboliglovens § 5, stk. 4	0	0
F2c Oplysningen er ikke relevant		
F3 Generalforsamlingsbestemt reserve	245.296	195
F4 Reserver i % af ejendomsværdi		1%

	Ja	Nej
G1 Har foreningen modtaget offentlig 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

	kr. pr. andels-m ²
H1 Boligafgift i gennemsnit pr. andelsbolig m ²	837
H2 Erhvervslejeindtægter	0
H3 Boliglejeindtægter	0

	kr.
K1 Foreslået andelsværdi i gennemsnit pr. andels-m ² .	4.007
K2 Gæld - omsætningsaktiver i gennemsnit pr. andels-m ² .	13.915
K3 Ejendommens tekniske værdi i gennemsnit pr. andels-m ² .	17.922

	2023 kr.	2024 kr.	2025 kr.
J Årets overskud (før afdrag) kr. pr. andels-m ² (sidste 3 år)	24	64	86

M1 Vedligeholdelse, løbende pr. andels-m ² .	33	5	15
M2 Vedligeholdelse og renovering mv. pr. andels-m ² .	0	0	0
M3 Vedligeholdelse i alt pr. andels-m ²	33	5	15

Finansielle forhold og afdrag

R Årets afdrag pr. andels-m ²	0	0	0
---	---	---	---

Værdi af andelsbeviser

Andelenes værdi kan i henhold til lovgivningen maksimalt værdiansættes til den højeste værdi beregnet ud fra en af følgende fire metoder:

Metode 1. Den oprindelige anskaffelsespris for hele ejendommen.

Metode 2. En valuarvurdering.

Metode 3. Den senest ansatte offentlige ejendomsværdi.

Metode 4. Den senest ansatte offentlige ejendomsværdi reguleret med udviklingen i nettoprisindekset.

Foreningen kan frit vælge mellem disse fire metoder.

Værdiansættelsen er opgjort efter metode 1 – anskaffelsespris.

Ejendommen måles til anskaffelsesprisen med tillæg af efterfølgende forbedringer, og prioritetsgælden måles til pantebrevsrestgæld.

Egenkapital jf. regnskab	2.067.039
Hensat til vedligeholdelse	-245.296
Basisværdi af renteswapaftale indregnes med værdien kr. 0	3.226.836
Værdi af andelsbeviser i alt	5.048.579

Fordeling af andelsværdien på typer af andele:

Rølkjær	Type m ²	Procentvis fordeling	Oprindelig andelsbevis kr.	Værdi andels- bevis
17 E	90	7,14290	295.000	360.613
17 F	90	7,14290	295.000	360.613
17 G	90	7,14290	295.000	360.613
17 H	90	7,14290	295.000	360.613
17 I	90	7,14290	295.000	360.613
17 K	90	7,14290	295.000	360.613
19 A	90	7,14290	295.000	360.613
19 B	90	7,14290	295.000	360.613
19 C	90	7,14290	295.000	360.613
19 D	90	7,14290	295.000	360.613
19 E	90	7,14290	295.000	360.613
19 F	90	7,14290	295.000	360.613
19 G	90	7,14290	295.000	360.613
19 H	90	7,14290	295.000	360.613
			4.130.000	5.048.579

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Askovgård er aflagt i overensstemmelse med bestemmelserne i årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse 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 samlede boligafgift er tilstrækkelig.

Endvidere er formålet at give de efter bekendtgørelse fra Indenrigs- og boligministeriet krævede nøgleoplysninger og at give oplysning om andelenes værdi, jf. lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber.

Regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

Resultatopgørelsen

OPSTILLINGSFORM

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

De i resultatopgørelsen anførte, ureviderede budgettal for regnskabsåret er medtaget for at vise afvigelser i forhold til realiserede tal, og dermed hvorvidt de opkrævede boligafgifter i henhold til budget har været tilstrækkelige til at dække omkostningerne forbundet med de realiserede aktiviteter.

INDTÆGTER

Boligafgift vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Øvrige indtægter, salgsgebyrer m.v. indtægtsføres i takt med at de modtages. Disse indtægter er således ikke nødvendigvis periodiseret fuldt ud i regnskabsperioden.

OMKOSTNINGER

Omkostninger vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

FINANSIELLE POSTER

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

Finansielle omkostninger består af regnskabsperiodens renteomkostninger og bidrag vedrørende prioritetsgæld. Herudover indregnes betalinger på indgået rentesikringsaftale (renteswap).

Finansielle indtægter udgør renter af bankindeståender og derivativer.

SKAT AF ÅRETS RESULTAT

Andelsboligforeningen har ingen skattepligtige aktiviteter.

FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING

Under resultatdisponering indgår bestyrelsens forslag til disponering af regnskabsperiodens resultat, herunder eventuelle forslag om overførsel til "Andre reserver", f.eks. reservation af beløb til dækning af fremtidige vedligeholdelsesomkostninger på foreningens ejendom. Forslag om overførsel af beløb til "Overført resultat mv." er alene specificeret af hensyn til at kunne vurdere, hvorvidt den opkrævede boligafgift er tilstrækkelig til at dække betalte prioritetsafdrag.

Anvendt regnskabspraksis

Balancen

MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER

Materielle anlægsaktiver. Foreningens ejendom (grund og bygning) indregnes på anskaffelsestidspunktet og værdiansættes ved første indregning til kostpris. Ved efterfølgende indregninger værdiansættes foreningens ejendom ligeledes til kostpris. Der afskrives ikke på foreningens ejendom.

TILGODEHAVENDER

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

EGENKAPITAL

Under foreningens egenkapital indregnes medlemmers andelsindskud.

”Overført resultat m.v.” indeholder akkumuleret resultat.

Under ”andre reserver” indregnes beløb reserveret til fremtidig vedligeholdelse. I henhold til vedtægterne indgår de reserverede beløb ikke i beregningen af andelsværdien.

PRIORITETSGÆLD INKL. FINANSIELLE SIKRINGSINSTRUMENTER

Prioritetsgæld indregnes til den nominelle lånerestgæld ultimo regnskabsåret.

Finansielle instrumenter i form af indgåede aftaler om rentesikring (renteswap) værdiansættes til kostpris på aftaletidspunktet, svarende til kr. 0. Efterfølgende medregnes renteswappens basisværdi på balancedagen i balancen.

Værdien af renteswappen indgår i beregningen af andelsværdien, såfremt ejendomsvurderingen eller valuarvurderingen anvendes som værdigrundlag.

ØVRIGE GÆLDSFORPLIGTELSE

Øvrige gældsforpligtelser værdiansættes til nominel værdi.

Øvrige noter

ANDELSVÆRDI

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af særskilt note. Andelsværdien opgøres i henhold til andelsboligforeningsloven samt foreningens vedtægter.

Budget (ej revideret)	Budget 2026 DKK	Regnskab 2025 DKK	Budget 2025 DKK
Fællesudgifter			
Grundskyld, anslået	6.573	5.186	4.000
Renovation, anslået	50.000	48.963	47.000
Bygningsforsikring	17.000	16.560	16.000
Fællesarealer	50.000	43.267	55.000
Vedligeholdelse (betales af vedligeholdelseskonto)	0	19.480	0
Gadebelysning	2.000	1.623	2.000
Revisorassistance	18.500	18.375	17.500
Revisorhonorar, deltagelse generalforsamling	3.000	3.000	4.200
Generalforsamling	2.000	1.539	2.000
Kontingent ABF	3.800	3.528	3.300
Kontorhold, gaver, bankgebyrer og netbank	8.000	8.127	4.000
Hjemmeside og domænenavn	2.400	2.351	2.400
	163.273	171.999	157.400
Renteindtægter	2.273	3.061	6.000
Beregneede fællesudgifter i alt	161.000	168.938	151.400
A'conto opkrævning - fællesudgifter:			
1/1 - 31/3, 14 boliger á kr. 725 pr. måned	30.450	30.450	30.450
1/4 - 31/12, 14 boliger á kr. 725 pr. måned	91.350	91.350	91.350
A'conto opkrævede fællesudgifter i alt	121.800	121.800	121.800
Overskud	-39.200	-47.138	-29.600

Forslag:

Bestyrelsen foreslår uændrede fællesudgifter det kommende år.

På baggrund af foreløbig grundvurdering, udgør den fremtidige grundskyld årligt kr. 28.905. På grund af stigningsbegrænsning stiger grundskylden årligt med ca. kr. 1.400 årligt, indtil den årlige grundskyld udgør kr. 28.905.

	Budget 2026 DKK	Realiseret 2025 DKK	Budget 2025 DKK
Budget (ej revideret)			
Boligafgift			
Terminsbetalinger			
Kr. 14.805.000 x (5,24% + bidrag 0,47%)	846.000	849.799	846.000
Erhvervskroner rabat	-22.208	-22.208	-22.208
I alt	823.792	827.591	823.792

Rølkjær	Type	Procent- mæssig fordeling m ²	Pr. bolig pr. år	Pr. md. Fra 1/1 2026
17 E	90 m ²	7,1429	58.842	5.250
17 F	90 m ²	7,1429	58.842	5.250
17 G	90 m ²	7,1429	58.842	5.250
17 H	90 m ²	7,1429	58.842	5.250
17 I	90 m ²	7,1429	58.842	5.250
17 K	90 m ²	7,1429	58.842	5.250
19 A	90 m ²	7,1429	58.842	5.250
19 B	90 m ²	7,1429	58.842	5.250
19 C	90 m ²	7,1429	58.842	5.250
19 D	90 m ²	7,1429	58.842	5.250
19 E	90 m ²	7,1429	58.842	5.250
19 F	90 m ²	7,1429	58.842	5.250
19 G	90 m ²	7,1429	58.842	5.250
19 H	90 m ²	7,1429	58.842	5.250

Idet der årligt opkræves kr. 882.000, forventes et overskud på ca. kr. 58.208.

Månedlige indbetalinger fra 1/1 2026

Rølkjær	Type	Huslejeafgift		Fællesudgifter		Vedligeholdelse		I alt	
		Gl.	Ny	Gl.	Ny	Gl.	Ny	Gl.	Ny
17 E	90 m ²	5.250	5.250	725	725	300	300	6.275	6.275
17 F	90 m ²	5.250	5.250	725	725	300	300	6.275	6.275
17 G	90 m ²	5.250	5.250	725	725	300	300	6.275	6.275
17 H	90 m ²	5.250	5.250	725	725	300	300	6.275	6.275
17 I	90 m ²	5.250	5.250	725	725	300	300	6.275	6.275
17 K	90 m ²	5.250	5.250	725	725	300	300	6.275	6.275
19 A	90 m ²	5.250	5.250	725	725	300	300	6.275	6.275
19 B	90 m ²	5.250	5.250	725	725	300	300	6.275	6.275
19 C	90 m ²	5.250	5.250	725	725	300	300	6.275	6.275
19 D	90 m ²	5.250	5.250	725	725	300	300	6.275	6.275
19 E	90 m ²	5.250	5.250	725	725	300	300	6.275	6.275
19 F	90 m ²	5.250	5.250	725	725	300	300	6.275	6.275
19 G	90 m ²	5.250	5.250	725	725	300	300	6.275	6.275
19 H	90 m ²	5.250	5.250	725	725	300	300	6.275	6.275

Beløbene Gl. er de indtil 31/12 2025 gældende indbetalinger.

Herudover opkræves kr. 325 i aconto beløb til vand. Samlet husleje herefter, kr. 6.600.00

Bestyrelsen foreslår således uændret husleje det kommende år.

Grovberegnet likviditetsoverslag for 2025 (ej revideret)													
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	I alt
Huslejeafgift	73.500	73.500	73.500	73.500	73.500	73.500	73.500	73.500	73.500	73.500	73.500	73.500	882.000
Fællesudgifter	10.150	10.150	10.150	10.150	10.150	10.150	10.150	10.150	10.150	10.150	10.150	10.150	121.800
Opsparing til vedligeholdelse	4.200	4.200	4.200	4.200	4.200	4.200	4.200	4.200	4.200	4.200	4.200	4.200	50.400
Vand og vandafledningsafgift aconto	4.550	4.550	4.550	4.550	4.550	4.550	4.550	4.550	4.550	4.550	4.550	4.550	54.600
Renteindtægter												2.273	2.273
Indtægter i alt	92.400	92.400	92.400	92.400	92.400	92.400	92.400	92.400	92.400	92.400	92.400	94.673	1.111.073
Nykredit - renter			205.948			205.948			205.948			205.948	823.792
Ejendomsskat			3.287						3.287				6.573
Renovationsafgift			50.000										50.000
Gadebelysning		2.000											2.000
Vandafledningsafgift, anslået			20.000						20.000				40.000
Vandafgift aconto, anslået		4.500					4.500						9.000
Drifts af fællesarealer		2.000	4.000	6.000	10.000	4.400	4.400	4.400	4.400	4.400	4.400	1.600	50.000
Kontingent ABF										3.800			3.800
Bygningsforsikring									17.000				17.000
Generalforsamling			2.000										2.000
Revisorassistance				21.500									21.500
Kontorhold, gebyrer, netbank, domaine	4.300	2.400	400	400	400	400	300	400	350	400	300	350	10.400
Vedligeholdelse, anslået				5.000			5.000		5.000		5.000		20.000
Gæld pr. 1/1			10.400										10.400
Udbetalinger i alt	4.300	10.900	296.035	32.900	10.400	210.748	14.200	4.800	255.985	8.600	9.700	207.898	1.066.465
Månedens likviditets over-/underskud	88.100	81.500	-203.635	59.500	82.000	-118.348	78.200	87.600	-163.585	83.800	82.700	-113.225	44.608
Saldo ultimo	785.705	867.205	663.571	723.071	805.071	686.723	764.923	852.523	688.938	772.738	855.438	742.213	
Saldo pengeinstitut 1/1	697.605												