



Højmark Groth ApS
Ejendomsadministration
Magnoliavej 2-4
5250 Odense SV

T: 66 13 87 37
info@hgadm.dk
www.hgadm.dk
CVR nr. 25 06 12 92

Andelsboligforeningen Niels Bohr Haven

Ridderhatten 73-91 og 179-197, 5220 Odense SØ

CVR-nummer: 32240240

Årsrapport

1. januar 2025 - 31. december 2025

Godkendt på andelsboligforeningens ordinære
generalforsamling, den / 2026

dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

Påtegninger

Ledelsespåtegning.....	3
Administratørerklæring.....	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	5

Ledelsesberetning mv.

Foreningsoplysninger.....	7
---------------------------	---

Årsregnskab 1. januar - 31. december 2025

Resultatopgørelse.....	8
Balance, aktiver	9
Balance, passiver	10
Egenkapitalopgørelse	11
Noter.....	12
Nøgleoplysninger for Andelsboligforeningen Niels Bohr Haven	18
Anvendt regnskabspraksis	21

LEDELSESPÅTEGNING

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar til 31. december 2025 for Andelsboligforeningen Niels Bohr Haven.

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 perioden 1. januar til 31. december 2025.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense SØ, den 6. marts 2026

Bestyrelse

Peer Rokkjær Andersen
Formand

Birgit Poffler
Næstformand

Inge Lise Gram
Kasserer

Helle Storm
Bestyrelsesmedlem

Sophie Læsøe Engberg
Sekretær

ADMINISTRATORERKLÆRING

Som administrator for andelsboligforeningen har vi forestået administrationen af foreningen i perioden 1. januar til 31. december 2025. Ud fra vores administration og føring af bogholderi for foreningen er det vores opfattelse, at årsregnskabet er opstillet i overensstemmelse med bogføringen.

Odense SØ, den 6. marts 2026

Administrator

Højmark Groth ApS

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til medlemmerne i Andelsboligforeningen Niels Bohr Haven.

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Niels Bohr Haven for perioden 1. januar - 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 foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2025 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for perioden 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 foreningen i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors 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 ved revisionen

Foreningen har i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens vejledning om årsregnskaber 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, 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 foreningens 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 foreningen, 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

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

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 foreningens 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 foreningens 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 foreningen 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.

Odense S, den 6. marts 2026

Søby Revisorer A/S Godkendte Revisorer

CVR-nr.: 19 12 57 42


Kristian Frølich Rosager
Statsautoriseret revisor
mne52676

FORENINGSOPLYSNINGER

Foreningen	Andelsboligforeningen Niels Bohr Haven Ridderhatten 73-91 og 179-197 5220 Odense SØ CVR-nr: 32 24 02 40 Kommune: Odense Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Bestyrelse	Peer Rokkjær Andersen, formand Birgit Poffler, næstformand Inge Lise Gram Helle Storm Sophie Læsøe Engberg
Administrator	Højmark Groth ApS Magnoliavej 2-4 5250 Odense SV Telefon: 66138737 Mail: info@hgadm.dk www.hgadm.dk
Pengeinstitut	Arbejdernes Landsbank Torvegade 3 5000 Odense C
Revisor	Søby Revisorer A/S Godkendte Revisorer Landbrugsvej 4 5260 Odense S

RESULTATOPGØRELSE

1. JANUAR - 31. DECEMBER 2025

	2025	Budget 2025 (ej revideret)	2024
Indtægter, andelshavere	773.520	773.520	773.520
Indtægter i alt	773.520	773.520	773.520
1 Ejendomsskat og forsikringer	-144.942	-148.600	-140.857
2 Forbrugsafgifter	-2.635	-4.000	-2.665
3 Vedligeholdelse, løbende	-14.374	-84.000	-11.907
4 Vedligeholdelse, genopretning og renovering	-46.290	0	-824.661
5 Administrationsomkostninger	-67.671	-50.310	-62.866
6 Øvrige foreningsomkostninger	-66.180	-68.180	-55.463
Omkostninger i alt	-342.092	-355.090	-1.098.419
Resultat før finansielle poster	431.428	418.430	-324.899
7 Finansielle indtægter	1.282	0	6.851
8 Finansieringsomkostninger	-107.516	-106.912	-109.113
Finansiering i alt	-106.234	-106.912	-102.262
Årets resultat	325.194	311.518	-427.161
Forslag til resultatdisponering:			
Årets hensættelse til vedligeholdelse af ejendommen	1.400.000	200.000	200.000
Anvendelse af hensættelser	-46.290	0	-476.469
Overført til "Overført resultat m.v.":			
Overført restandel af årets resultat	-1.028.516	111.518	-150.692
Resultatdisponering i alt	325.194	311.518	-427.161
Likviditetsresultat:			
Årets resultat	325.194	311.518	-427.161
Betalte prioritetsafdrag	-141.660	-141.659	-140.367
Likviditetsresultat i alt	183.534	169.859	-567.528

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2025
AKTIVER

	2025	2024
9 Grunde og bygninger	13.181.018	13.181.018
Materielle anlægsaktiver i alt	13.181.018	13.181.018
Anlægsaktiver	13.181.018	13.181.018
10 Antenneregnskab	13.422	19.845
11 Andre tilgodehavender	49.887	56.075
12 Periodeafgrænsningsposter	27.626	25.339
Tilgodehavender i alt	90.935	101.259
13 Likvide beholdninger	1.070.951	1.047.069
Omsætningsaktiver	1.161.886	1.148.328
AKTIVER	14.342.904	14.329.346

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2025

PASSIVER

	2025	2024
Andelsindskud	2.671.018	2.671.018
Overført resultat m.v.	-1.610.060	1.677.359
	1.060.958	4.348.377
Andre reserver (jf. forslag til generalforsamlingsbeslutning)		
Reserveret til imødegåelse af fremtidige kursudsving.....	2.258.904	0
Reserveret til vedligeholdelse af ejendom.....	1.553.710	200.000
Andre reserver i alt	3.812.614	200.000
Egenkapital.....	4.873.572	4.548.377
14 Prioritetsgæld.....	8.628.941	8.771.906
Langfristede gældsforpligtelser i alt	8.628.941	8.771.906
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser.....	142.964	141.659
Modtagne forudbetalinger fra kunder	3.546	0
15 Øvrig anden gæld	693.881	867.404
Kortfristede gældsforpligtelser i alt.....	840.391	1.009.063
Gældsforpligtelser	9.469.332	9.780.969
PASSIVER	14.342.904	14.329.346
16 Eventualposter mv.		
17 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
18 Beregning af andelsværdi		

EGENKAPITALOPGØRELSE

	2025	2024
Andelsindskud		
Saldo primo.....	2.671.018	2.671.018
Andelsindskud	2.671.018	2.671.018
Overført resultat m.v.		
Overført overskud eller tab, primo	1.677.360	1.828.051
Overført fra andre reserver	-2.258.904	0
Rest årets resultat.....	-1.028.516	-150.692
Overført resultat m.v.....	-1.610.060	1.677.359
Egenkapital før andre reserver	1.060.958	4.348.377
Reserveret til imødegåelse af fremtidige kursudsving		
Årets tilgang.....	2.258.904	0
Reserveret til imødegåelse af fremtidige kursudsving	2.258.904	0
Reserveret til vedligeholdelse af ejendom		
Saldo primo.....	200.000	476.469
Årets tilgang.....	1.400.000	200.000
Årets afgang	-46.290	-476.469
Reserveret til vedligeholdelse af ejendom	1.553.710	200.000
EGENKAPITAL	4.873.572	4.548.377

NOTER

	2025	Budget 2025 (ej revideret)	2024
1 Ejendomsskat og forsikringer			
Ejendomsskat	92.687	95.500	94.838
Forsikringer	54.661	53.100	48.216
Bonus fra forsikring	-2.406	0	-2.197
Ejendomsskat og forsikringer i alt	144.942	148.600	140.857
2 Forbrugsafgifter			
Elforbrug	2.635	4.000	2.665
Forbrugsafgifter i alt	2.635	4.000	2.665
3 Vedligeholdelse, løbende			
Småanskaffelser	0	0	579
Kloakarbejde	3.110	0	0
Tømrer	11.264	0	10.400
VVS	0	0	928
Øvrig vedligeholdelse	0	84.000	0
Vedligeholdelse, løbende i alt	14.374	84.000	11.907
4 Vedligeholdelse, genopretning og renovering			
Renovering, karnapper	0	0	43.500
Udskiftning og rep. af stophaner	13.367	0	0
Reperation skurer	0	0	754.505
Nye vinduer	12.673	0	0
Ny hoveddør/bryggersdør	20.250	0	26.656
Vedligeholdelse, genopretning og renovering i alt	46.290	0	824.661

NOTER

	2025	Budget 2025 (ej revideret)	2024
5 Administrationsomkostninger			
Kontorartikler/tryksager	2.996	2.000	2.576
IT-udgifter	780	1.500	780
Nets	4.708	3.680	4.093
Administration	23.775	23.305	23.305
Administration, ekstra arbejde	26.400	10.500	22.211
Revisorhonorar	9.325	9.325	9.901
Revisorhonorar, tidligere år	-313	0	0
Administrationsomkostninger i alt	67.671	50.310	62.866
<u>Spec. administrationshonorar, ekstra arbejde:</u>			
Deltagelse i bestyrelsesmøde			5.841
Deltagelse i ordinær generalforsamling inkl. forberedelse og referat			7.941
Assistance vedr. Nets overgang til ny platform			375
Assistance med administration af TV-signal			5.206
Løbende rådgivning og assistance			6.037
Creditro, opretning mv. ifm. overholdelse af hvidvaskloven			1.000
			<u>26.400</u>
6 Øvrige foreningsomkostninger			
Godtgørelse bestyrelse	18.000	18.000	18.000
Generalforsamling	706	1.500	1.288
Mødeudgifter	3.544	4.000	500
Frokost, arbejdsholdet	3.982	4.000	0
Bestyrelsesforsikring	790	790	985
Grundejerforening	34.000	34.000	30.000
ABF kontingent	4.890	4.890	4.690
Gaver og blomster	268	1.000	0
Øvrige foreningsomkostninger i alt	66.180	68.180	55.463
7 Finansielle indtægter			
Renter, pengeinstitutter	1.282	0	6.851
Finansielle indtægter i alt	1.282	0	6.851

NOTER

	2025	Budget 2025 (ej revideret)	2024
8 Finansieringsomkostninger			
Gebyrer mv.	2.604	0	2.204
Prioritetsrenter, kreditforening	104.912	106.912	106.909
Finansieringsomkostninger i alt	107.516	106.912	109.113
		2025	2024
9 Grunde og bygninger			
Kostpris, primo		13.181.018	13.181.018
Kostpris i alt		13.181.018	13.181.018
Grunde og bygninger i alt		13.181.018	13.181.018
Den seneste offentlige ejendomsvurdering udgør kr. 21.400.000			
10 Antenneregnskab			
Indbetalt a conto		0	-95.213
Omkostning.....		13.422	115.058
Antenneregnskab i alt		13.422	19.845
11 Andre tilgodehavender			
Tilgodehavende vedr. skur.....		34.264	40.264
Tilgodehavende el.....		15.623	15.811
Andre tilgodehavender i alt		49.887	56.075
12 Periodeafgrænsningsposter			
Forudbetalt ABF		3.780	3.630
Forudbetalt forsikring		23.846	20.929
Forudbetalt hjemmeside/domæne.....		0	780
Periodeafgrænsningsposter i alt		27.626	25.339

NOTER

	2025	2024		
13 Likvide beholdninger				
Kasse.....	412	1.801		
Arbejdernes Landsbank, driftskonto.....	892.104	126.150		
Arbejdernes Landsbank, formueflex.....	178.435	919.118		
Likvide beholdninger i alt.....	1.070.951	1.047.069		
14 Prioritetsgæld				
Nykredit Realkredit, nom. kr. 4.956.000	4.956.000	4.956.000		
Nykredit Realkredit, nom. kr. 4.650.000	3.815.905	3.957.565		
Overført til kortfristede gældsforpligtelser.....	-142.964	-141.659		
Prioritetsgæld i alt	8.628.941	8.771.906		
	Renter 2025	Afdrag 2025	Restgæld pr. 31/12 2025	Kursværdi pr. 31/12 2025
Nykredit Realkredit, nom. kr. 4.956.000	49.560	0	4.956.000	3.463.005
Obligationslån, restløbetid 24 år, rente 0,50%				
Afdrag påbegyndes i december 2029				
Nykredit Realkredit, nom. kr. 4.650.000	55.352	141.660	3.815.905	3.049.996
Kontantlån, restløbetid 24 år, rente 0,9176%				
	<u>104.912</u>	<u>141.660</u>	<u>8.771.905</u>	<u>6.513.001</u>
15 Øvrig anden gæld				
Andre skyldige omkostninger		2.451		8.965
Afsat revisorhonorar.....		9.325		9.901
Mellemregning ved salg af andele.....		680.230		848.538
Mellemregning administrator		1.875		0
Øvrig anden gæld i alt		693.881		867.404
16 Eventualposter mv.				
Foreningen har modtaget støtte fra staten og kommunen til etablering af andelsboligforeningen. Af denne støtte kan kr. 7.257.564, jf. § 160 k i lov om almene boliger, kræves tilbagebetalt ved salg af andelsboligforeningens ejendom eller ved sammenlægning med en anden andelsboligforening.				

NOTER

2025

2024

17 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Gæld til realkreditinstitut på kr. 8.771.905 er sikret ved pant i grunde og bygninger. De pantsatte aktivers regnskabsmæssige værdi er kr. 13.181.018.

Til sikkerhed for bestyrelsens økonomiske ansvar har foreningen tegnet sædvanlig ansvars- og besvigelsesforsikring.

Følgende forsikringssummer er gældende:

Bestyrelsesansvarsforsikring	kr.	2.000.000
Foreningsansvarsforsikring	kr.	5.000.000
Brud på databeskyttelsesforordningen	kr.	1.000.000
Besvigelsesforsikring	kr.	500.000

Oversigt selvrisiko:

Bestyrelsesansvarsforsikring	10 % (dog maks. kr. 2.500)
Foreningsansvarsforsikring	10 % (dog maks. kr. 10.000)
Forsikring for brud på databeskyttelsesforordningen	Ingen
Besvigelsesforsikring	10 % (dog maks. kr. 2.500)

NOTER

2025

2024

18 Beregning af andelsværdi

Bestyrelsen foreslår nedenstående værdiansættelse i henhold til andelsboligforeningslovens § 5, stk. 2, litra d (indekseret offentlig ejendomsvurdering) samt foreningens vedtægter:

Egenkapital pr. 31. december 2025 før andre reserver 1.060.958

Korrektioner i henhold til andelsboligforeningsloven:

Ejendom, offentlig ejendomsvurdering pr. oktober 2012	21.400.000	
Indeksregulering pr. oktober 2025	5.317.258	
Ejendom, regnskabsmæssig værdi	-13.181.018	13.536.240
Prioritetsgæld, regnskabsmæssig værdi	8.771.905	
Prioritetsgæld, kursværdi	-6.513.001	2.258.904

Reguleret egenkapital pr. 31. december 2025 16.856.102

Egenkapitalen fordeles efter vedtægternes § 6, stk. 1 efter indskud. Andelenes samlede indskud udgør kr. 2.671.018.

Dette svarer for den enkelte andel til kurs $(16.856.102/2.671.018) =$ 631,07

Bestyrelsen foreslår, at kursen 631,07 anvendes ved salg af andele frem til næste ordinære generalforsamling.

Andelsbolig	Indskud	Andel i formue
Ridderhatten 73	136.249	859.832
Ridderhatten 75	136.249	859.832
Ridderhatten 77	136.249	859.832
Ridderhatten 79	120.026	757.453
Ridderhatten 81	148.886	939.581
Ridderhatten 83	148.886	939.581
Ridderhatten 85	148.886	939.581
Ridderhatten 87	120.026	757.453
Ridderhatten 89	120.026	757.453
Ridderhatten 91	120.026	757.453
Ridderhatten 179	136.249	859.832
Ridderhatten 181	136.249	859.832
Ridderhatten 183	136.249	859.832
Ridderhatten 185	120.026	757.453
Ridderhatten 187	148.886	939.581
Ridderhatten 189	148.886	939.581
Ridderhatten 191	148.886	939.581
Ridderhatten 193	120.026	757.453
Ridderhatten 195	120.026	757.453
Ridderhatten 197	120.026	757.453
Afrundingsdifference	0	0
	2.671.018	16.856.102

NOTER

. Nøgleoplysninger for Andelsboligforeningen Niels Bohr Haven					
1 Grundlæggende oplysninger om andelsboligforeningen					
Seneste regnskabsperiode				1. januar 2025 - 31. december 2025	
B					
			Antal	BBR Areal m ²	
B1	Andelsboliger		20	1.826	
B2	Erhvervsandele		0	0	
B3	Boliglejemål		0	0	
B4	Erhvervslejemål		0	0	
B5	Øvrige lejemål, kældre, garager mv.		0	0	
B6	I alt		20	1.826	
C					
	Sæt kryds	Boligernes areal (BBR)	Boligernes areal (anden kilde)	Det oprindelige indskud	Andet
C1	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af andelsværdien?			X	
C2	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af boligafgiften?				X
C3	Hvis andet, beskrives fordelingsnøglen her: Den del af boligafgiften, der modsvarer udgiften til renter og afdrag på lån, til ejendomsskatter og afgifter i forbindelse dermed bortset fra renovation, til afgifter for el, vand og vandaflledning, til varme, til forsikringer og til vedligeholdelse og fornyelse fordeles efter andel i formue. Den resterende del af boligafgiften fordeles med lige store beløb pr. bolig.				
D					
D1	Foreningen stiftelsesår				1986
D2	Ejendommens opførelsesår				1986
E					
				Ja	Nej
E1	Hæfter andelshaverne for mere end deres indskud?				X
E2	Hvis ja, beskriv hvilken hæftelse der er i foreningen:				

NOTER

1	Grundlæggende oplysninger om andelsboligforeningen			
F	Sæt kryds	Anskaffelses- prisen	Valuar- vurdering	Offentlig/in- dekseret offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien			X
F1B	Tidspunkt for værdiansættelsesprincip			oktober 2025
	Sæt Kryds		Ja	Nej
F1a	Er vurderingen fastholdt fra før 1. juli 2020?			X
			Kr.	Gennemsnit kr.pr.m ²
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip		26.717.258	14.632
F2B	- Heraf forbedringer		0	0
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver		3.812.614	2.088
				%
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi			14,27
G			Ja	Nej
G1	Har foreningen modtaget offentligt tilskud, som skal tilbagebetales ved foreningsopløsning?		X	
G2	Er foreningens ejendom pålagt tilskudsbestemmelser, jf. lov om frigørelse for visse tilskudsbestemmelser m.v. (lovbekendtgørelse nr. 978 af 19. oktober 2009)?			X
G3	Er der tinglyst en tilbagekøbsklausul (hjemfaldspligt) på foreningens ejendom?			X
2	Andelsboligforeningens drift, herunder udlejningsvirksomhed			
H			Gennemsnit kr. pr. andels-m ² pr. år	
H1	Boligafgift			424
H2	Erhvervslejeindtægter			0
H3	Boliglejeindtægter			0
J		Forrige år	Sidste år	I år
J1	Årets overskud (før afdrag), gennemsnit kr. pr. andels-m ² (sidste 3 år)	131	-234	178
K			Gennemsnit kr. pr. andels-m ²	
K1	Andelsværdi			8.990
K2	Gæld - omsætningsaktiver			4.550
K3	Teknisk andelsværdi			13.540

NOTER

3	Byggeteknik og vedligeholdelse			
M		Forrige år	Sidste år	I år
M1	Vedligeholdelse, løbende (gennemsnit kr.pr.m ²)	8	7	8
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering (gennemsnit kr.pr.m ²)	65	452	25
M3	Vedligehold, i alt (kr.pr..m ²)	73	459	33
4	Finansielle forhold			
R		Forrige år	Sidste år	I år
R1	Årets afdrag pr. andels-m ² (sidste 3 år)	76	77	78

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

GENERELT

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Niels Bohr Haven 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 de krævede nøgleoplysninger, oplysning om andelenes værdi og oplysninger om tilbagebetalingspligt vedrørende modtaget støtte.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

RESULTATOPGØRELSEN

Opstillingsform

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

De i resultatopgørelsen anførte, ureviderede budgетtal 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 fra gebyrer vedr. salg, ventelistegebyrer m.v. indtægtsføres løbende. Disse indtægter er ikke nødvendigvis periodiseret fuldt ud i perioden.

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 omkostninger består af renteomkostninger og bidrag vedrørende prioritetsgæld, låneomkostninger og kurstab ved optagelse/indfrielse/omlægning af lån (prioritetsgæld), renter af gæld og kreditter i pengeinstitutter og negative renter af indestående i pengeinstitutter.

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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Likviditetsresultat

Opgørelsen af likviditetsresultat viser årets resultat korrigeret for ikke-likvide transaktioner (fx afskrivninger, indeksregulering af indexlån, driftsførte kurstab) og med fradrag af årets betalte prioritetsafdrag. Opgørelsen illustrerer om den opkrævede boligafgift er tilstrækkelig til at dække foreningens betalte prioritetsafdrag.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Foreningens ejendom (grund og bygning) indregnes på anskaffelsestidspunktet og værdiansættes ved første indregning til kostpris.

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 nettosalgspris 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.

Tilgodehavender

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

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger består af indestående i pengeinstitut.

Egenkapital

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

"Overført resultat mv." indeholder akkumuleret resultat, tillægsværdi ved nyudstedelse af andele samt resterende overførsel af årets resultat.

Under "andre reserver" indregnes beløb reserveret til fremtidig vedligeholdelse samt reservation til imødegåelse af værdiforringelse af foreningens ejendom, kursreguleringer m.v. i overensstemmelse med generalforsamlingsbeslutning. I henhold til vedtægterne indgår de reservede beløb ikke i beregningen af andelsværdien.

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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Prioritetsgæld

Prioritetsgæld indregnes ved lånoptagelse til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Kurstab og låneomkostninger ved låneoptagelsen indregnes i resultatopgørelsen. I efterfølgende perioder værdiansættes prioritetsgælden til pantebrevsrestgæld.

Øvrige gældsforpligtelser

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

Eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelser

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

Nøgleoplysninger

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

Andelsværdi

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af notene. Vedtægterne bestemmer, 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.

"Andre reserver" i årsregnskabet balance omfatter reserve til vedligeholdelse af foreningens ejendom, reserve til vedligeholdelse af ejendommen samt fremtidige kursreguleringer. I henhold til vedtægternes indgår disse reserver ikke i beregningen af andelsværdien.