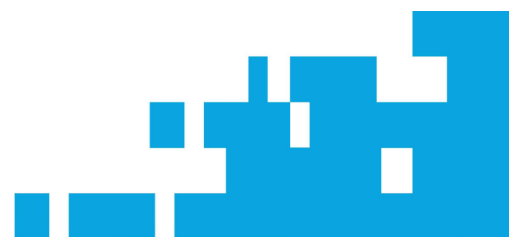


Andelsboligforeningen Næshøj

Næshøjvej 27-39, 8462 Harlev J

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	10
Balance	11
Egenkapitalopgørelse	13
Noter	14

Foreningsoplysninger

Andelsboligforeningen

Andelsboligforeningen Næshøj
Næshøjvej 27-39
8462 Harlev J

CVR-nr.: 29 55 79 85
Hjemsted: Aarhus Kommune
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

Andelskapital: 4.182.389
Andelshavere: 26

Bestyrelse

Per Solsbæk, Formand
Anette Sandberg Frank, Kasserer
Sofie Sørensen
Jette Sauer
Bodil Vestergaard, Sekretær

Revisor

RSM Danmark Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Søren Frichs Vej 36 L
8230 Aabyhøj

Bestyrelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 2025 for Andelsboligforeningen Næshøj.

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.

Harlev J, den 22. januar 2026

Bestyrelsen

Per Solsbæk
Formand

Anette Sandberg Frank
Kasserer

Sofie Sørensen

Jette Sauer

Bodil Vestergaard
Sekretær

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på andelsboligforeningens ordinære generalforsamling den

Dirigent

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til medlemmerne i Andelsboligforeningen Næshøj

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Næshøj 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 Næshøj 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 regnskabsbrugere træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af andelsboligforeningens interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, og om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om andelsboligforeningens evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at andelsboligforeningen ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

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.

Aabyhøj, den 22. januar 2026

RSM Danmark

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 25 49 21 45

Erik Dahl

statsautoriseret revisor
mne3913

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Næshøj er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, med tilvalg af enkelte bestemmelser fra regnskabsklasse B og C, andelsboligloven årsrapporten.

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

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. Omkostninger består af ejendoms- og forbrugsafgifter, renholdelse, vedligeholdelse, administrations- og foreningsomkostninger, afskrivninger på driftsmidler og inventar m.v.

Finansielle poster

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

Finansielle indtægter består af renter af bankindeståender og eventuelle andre indeståender.

Finansielle omkostninger består af renteomkostninger og bidrag vedrørende prioritetsgæld, låneomkostninger og kurstab ved optagelse/indfrielse/omlægning af lån (prioritetsgæld), indeksregulering af restgælden vedrørende indekslån, renter af bankgæld og kreditter samt negative renter af bankindeståender.

Låneomkostninger og eventuelt kurstab ved låneoptagelsen er udgiftsført i det år, hvor lånet hjemtages, når beløbene anses for uvæsentlige. Væsentlige låneomkostninger og kurstab fordeles derimod over lånets samlede løbetid.

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. Det fremgår også, hvis der i årets løb er anvendt og omkostningsført beløb, der i tidligere år er reserveret til vedligeholdelse på andelsboligforeningens ejendom.

Likviditetsresultat

Opgørelsen af likviditetsresultatet viser årets resultat korrigeret for ikke-likvide transaktioner (fx afskrivninger, indeksregulering af indeksslån, driftsførte kurstab/amortisering af kurstab og låneomkostninger og med fradrag af årets betalte prioritetsafdrag. Opgørelsen illustrerer om den opkrævede boligafgift er tilstrækkelig til at dække andelsboligforeningens betalte prioritetsafdrag.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Andelsboligforeningens ejendom (grund og bygning) værdiansættes til dagsværdien på balancedagen. Opskrivninger til dagsværdi føres direkte på andelsboligforeningens egenkapital på en særskilt opskrivningsreserve.

Opskrivninger tilbageføres i det omfang, ejendommens dagsværdi falder. I tilfælde hvor dagsværdien er lavere end den historiske kostpris, nedskrives ejendommen til denne lavere dagsværdi. Den del af nedskrivningen, der ikke kan rummes i opskrivningsreserven, indregnes i resultatopgørelsen.

Andelsboligforeningen anvender en ekstern valuar til brug for opgørelse af ejendommens dagsværdi.

Der afskrives ikke på andelsboligforeningens ejendom.

Periodeafgrænsningsposter

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

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger består af kassebeholdning og indestående i bank.

Egenkapital

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

"Reserve for opskrivning af ejendommen" omfatter de akkumulerede opskrivninger til dagsværdi, der er foretaget på ejendommen (og ikke senere er tilbageført).

Anvendt regnskabspraksis

”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 og kursregulering af prioritetsgæld. I posten fragår beløb, der er overført til andre reserver, herunder reserverede beløb til imødegåelse af værdiforringelse af andelsboligforeningens ejendom m.v. Posten kan også indeholde beløb, som er overført fra andre reserver.

”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. Reserve for Grundejernes Investeringsfond er en bunden reserve, som kun kan anvendes i henhold til reglerne for Grundejernes Investeringsfond. I henhold til vedtægternes § 14 indgår de reserverede 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.

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.

For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld, der opgøres som det modtagne provenu ved låneoptagelsen reduceret med betalte afdrag og korrigeret for en over afdragstiden foretagen amortisering 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.

Øvrige gældsforpligtelser

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

Eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelser

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

Øvrige noter

Nøgleoplysninger

Nøgleoplysningerne, der fremgår af note 12, er opgjort i henhold til bekendtgørelsen om oplysningspligt ved salg af andelsboliger m.v.

Anvendt regnskabspraksis

Andelsværdi

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 13. Vedtægterne bestemmer i § 14, 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 årsregnskabets balance. Justeringerne skyldes, at andelsværdien skal opgøres efter reglerne i andelsboligloven og andelsboligforeningens vedtægter, mens årsregnskabets balance og resultatopgørelse skal opgøres efter reglerne i årsregnskabsloven. Afhængig af den valgte regnskabspraksis vil der ofte være væsentlige justeringer i værdien af andelsboligforeningens ejendom og prioritetsgælden samt i en eventuel aftale om rentesikring (renteswap).

"Andre reserver" i årsregnskabets balance omfatter reserve til vedligeholdelse af andelsboligforeningens ejendom, reserve til imødegåelse af værdiforringelse af ejendommen. I henhold til vedtægternes § 14 indgår disse reserver ikke i beregningen af andelsværdi.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

Note	2025	Budget 2025 (ej revideret)	2024
Boligafgift	200.027	200.000	200.029
Fællesdrift	639.600	639.600	598.000
1 Øvrige indtægter	7.400	0	23.400
Indtægter i alt	847.027	839.600	821.429
2 Ejendomsskat og forsikringer	-224.679	-250.000	-227.253
3 Forbrugsafgifter	-27.479	-33.000	-20.923
4 Renholdelse og udenomsarealer	-57.197	-38.000	-135.069
5 Vedligeholdelse, løbende	-129.533	-310.000	-245.794
6 Administrationsomkostninger	-64.369	-71.500	-61.380
Omkostninger i alt	-503.257	-702.500	-690.419
Resultat før finansielle poster	343.770	137.100	131.010
7 Finansielle indtægter	0	0	3.114
8 Finansielle omkostninger	-235.423	-250.000	-235.423
Finansielle poster netto	-235.423	-250.000	-232.309
Resultat før skat	108.347	-112.900	-101.299
Årets resultat	108.347	-112.900	-101.299
Forslag til resultatdisponering:			
Overført til reserve, vedligeholdelse af ejendom	75.000	75.000	75.000
Overført til "reserveret til konjunkturbuffer m.v. "	0	0	-550.000
Overført restandel af årets resultat til egenkapital	33.347	-187.900	373.701
Disponeret i alt	108.347	-112.900	-101.299
Årets resultat	108.347	-112.900	-101.299
Kurstab og låneomkostninger ved låneomlægning	54.207	55.000	54.207
Likviditetsresultat i alt	162.554	-57.900	-47.092

Balance 31. december

Aktiver			
Note		2025	2024
Anlægsaktiver			
9	Ejendom	46.060.000	44.660.000
	Materielle anlægsaktiver i alt	46.060.000	44.660.000
	Anlægsaktiver i alt	46.060.000	44.660.000
Omsætningsaktiver			
	Periodeafgrænsningsposter	21.872	19.008
	Tilgodehavender i alt	21.872	19.008
	Likvide beholdninger	783.351	632.789
	Omsætningsaktiver i alt	805.223	651.797
	Aktiver i alt	46.865.223	45.311.797

Balance 31. december

Passiver			
Note		2025	2024
Egenkapital			
	Andelsindskud	4.182.389	4.182.389
	Reserve for opskrivning af ejendom	25.096.249	23.696.249
	Overført resultat m.v.	-422.193	-455.540
	Egenkapital før andre reserver	28.856.445	27.423.098
	Reserveret til konjunktur og vedligeholdelsesbuffer	6.050.000	6.050.000
	Reserve for vedligeholdelse af ejendom	375.000	300.000
	Andre reserver	6.425.000	6.350.000
	Egenkapital i alt	35.281.445	33.773.098
Gældsforpligtelser			
10	Gæld til realkreditinstitutter	11.575.278	11.521.071
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	11.575.278	11.521.071
	Anden gæld	8.500	15.000
	Periodeafgrænsningsposter	0	2.628
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	8.500	17.628
	Gældsforpligtelser i alt	11.583.778	11.538.699
	Passiver i alt	46.865.223	45.311.797
11	Eventualforpligtelser, sikkerhedsstillelser m.v.		
12	Nøgleoplysninger		
13	Beregning af andelsværdi		

Egenkapitalopgørelse 31. december

	2025	2024
Andelsindskud		
Andelsindskud	4.182.389	4.182.389
	<u>4.182.389</u>	<u>4.182.389</u>
Reserve for opskrivning af ejendom		
Reserve for opskrivning af ejendom, primo	23.696.249	23.836.249
Årets tilbageførsel af tidligere års opskrivninger	1.400.000	-140.000
	<u>25.096.249</u>	<u>23.696.249</u>
Overført resultat m.v.		
Overført overskud eller underskud	-455.540	-829.241
Restandel af årets resultat	33.347	373.701
	<u>-422.193</u>	<u>-455.540</u>
Egenkapital før andre reserver	<u>28.856.445</u>	<u>27.423.098</u>
Reserveret til konjunktur og vedligeholdelsesbuffer		
Reserve primo	6.050.000	6.600.000
Reserveret i året	0	-550.000
	<u>6.050.000</u>	<u>6.050.000</u>
Reserve for vedligeholdelse af ejendom		
Reserve primo	300.000	225.000
Reserveret i året	75.000	75.000
	<u>375.000</u>	<u>300.000</u>
Andre reserver i alt	<u>6.425.000</u>	<u>6.350.000</u>
Egenkapital i alt	<u>35.281.445</u>	<u>33.773.098</u>

Noter

	2025	Budget 2025 (ej revideret)	2024
1. Øvrige indtægter			
Gebyrer ved salg af andele	7.400	0	23.400
	7.400	0	23.400
2. Ejendomsskat og forsikringer			
Ejendomsskatter og renovation	176.474	200.000	181.851
Forsikringer	48.205	50.000	45.402
	224.679	250.000	227.253
3. Forbrugsafgifter			
Vandforbrug	3.019	3.000	2.200
El	18.589	15.000	6.700
Salg el	-6.097	0	0
Varme	11.968	15.000	12.023
	27.479	33.000	20.923
4. Renholdelse og udenomsarealer			
Vedligeholdelse, haveaffald , fællesarealer m.v. inkl. udskiftning lamper	17.080	38.000	67.852
Nyanskaffelser til fællesarealer	40.117	0	67.217
	57.197	38.000	135.069
5. Vedligeholdelse, løbende			
Diverse nyanskaffelser samt vedligeholdelse	12.238	75.000	245.794
Nyanskaffelser og vedligeholdelse fælleshus mv.	0	15.000	0
Anskaffelse ladestandere	117.295	220.000	0
	129.533	310.000	245.794

Noter

	2025	Budget 2025 (ej revideret)	2024
6. Administrationsomkostninger			
Revision og regnskabsmæssig assistance	21.500	22.000	21.000
Gebyrer m.v.	9.145	15.000	11.971
Kontorartikler/telefon/kørsel	1.465	2.500	1.724
Kontingenter	8.377	7.000	6.600
Bestyrelsesmøder og andre møder	17.382	15.000	11.322
Valuar	6.500	10.000	6.500
Diverse nyanskaffelser kontor	0	0	2.263
	64.369	71.500	61.380
7. Finansielle indtægter			
Renter, pengeinstitutter	0	0	3.114
	0	0	3.114
8. Finansielle omkostninger			
Prioritetsrenter og bidrag	181.216	195.000	181.216
Kurstab og låneomkostninger ved låneomlægning	54.207	55.000	54.207
	235.423	250.000	235.423

Noter

	31/12 2025	31/12 2024
9. Ejendom		
Anskaffelsessum 1. januar	20.963.751	20.963.751
Anskaffelsessum 31. december 2025	20.963.751	20.963.751
Opskrivninger 1. januar	23.696.249	23.836.249
Årets opskrivning/nedskrivning	1.400.000	-140.000
Opskrivninger 31. december 2025	25.096.249	23.696.249
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2025	46.060.000	44.660.000
Ejendomsvurdering 1. oktober 2025	29.000.000	29.000.000

Foreningens ejendom er værdiansat til dagsværdi pr. 31. december 2025 i henhold til vurderingsrapport foretaget af valuar Lokalmæglerfirmaet Jette Dalgaard den 10. december 2025. Ejendommens kontante handelsværdi som udlejningsejendom udgør ifølge valuarrapporten 46,1 mio. kr. baseret på DCF-model med en diskonteringsfaktor på 4,75 pct. inkl. inflation.

Opsummering af væsentlige forudsætninger i valuarvurderingen

Ejendommens værdi er beregnet på baggrund af en række forudsætninger om ejendommens økonomi og markedsdata. De væsentligste forudsætninger er gengivet nedenfor:

Budgetperiode	10	år
OMK-leje pr. m ²	1.125	kr./m ²

Opsummering af følsomhedsberegning i valuarvurderingen

Valuarrapportens følsomhedsberegning viser, at hvis diskonteringsfaktoren stiger med 0,5 %, så vil ejendommens dagsværdi falde med ca. 4,1 mio. kr. Hvis i stedet lejeindtægten falder med 2,5 % vil ejendommens dagsværdi falde med ca. 1 mio. kr.

Dagsværdien er følsom overfor rente- og konjunkturudsving, da værdien bestemmes af markedsudviklingen på ejendomsmarkedet, der påvirkes af rente- og konjunkturudsving som følge af samfundsøkonomiens generelle udvikling.

Hvis ejendommen ikke var opskrevet til dagsværdi, ville den regnskabsmæssige værdi i balancen have udgjort 20.963.751 kr.

Noter

				<u>31/12 2025</u>	<u>31/12 2024</u>
10. Gæld til realkreditinstitutter	Renter og bidrag	Afdrag i året	Kursværdi		
Nykredit, obligationslån	181.216	0	7.798.372	12.944.000	12.944.000
Amortiseret kurstab	0	0	0	-1.368.722	-1.422.929
Pantebrevsrestgæld				11.575.278	11.521.071
Prioritetsgæld i alt	181.216	0	7.798.372	11.575.278	11.521.071
Betalte renter	181.216				
Specifikation af prioritetsgæld i balancen					
Lang del af gæld (mere end 1 år)				11.575.278	11.521.071
				11.575.278	11.521.071
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år				12.944.000	12.944.000

Obligationslån med restløbetid 25 år og 3 måneder, 1 % rente - afdragsfrit til 31/3 2051

11. Eventualforpligtelser, sikkerhedsstillelser m.v.**Sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 12.944 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi 31. december 2025 udgør 46.060 t.kr.

Til sikkerhed for bankmellemværende er der tinglyst ejerpantebrev nominelt 11.769 t.kr. med pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi 31. december 2025 udgør 46.060 t.kr.

Eventualforpligtelser

Andelsboligforeningen har modtaget støtte fra staten til etablering af andelsboligforeningen. Af denne støtte kan 8.092.398 kr., 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 12, Nøgleoplysninger, Felt nr. G1.

Hæftelsesforhold

Andelsboligforeningens medlemmer hæfter alene for andelsboligforeningens forpligtelser med deres indskud.

Hæftelsesforholdene er ligeledes oplyst i note 12, Nøgleoplysninger, Felt nr. E1 og E2.

Afgivne garantier

Der er ikke stillet garanti for andelshaverne.

12. Nøgleoplysninger

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

Noter

12. Nøgleoplysninger (fortsat)

Feltnr.	Boligtype	31/12 2023 BBR Areal m ²	31/12 2024 BBR Areal m ²	31/12 2025 Antal	BBR Areal m ²
B1	Andelsboliger	2.371	2.371	26	2.371
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.)	168	168	1	168
B6	I alt	2.539	2.539	27	2.539

Feltnr.	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?	☒	☐	☐	☐

Feltnr.		År
D1	Foreningens stiftelsesår	1987
D2	Ejendommens opførelsesår	1988

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

Feltnr.	Sæt kryds	Anskaffel- sesprisen	Valuar- vurdering	Offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien	☐	☒	☐

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

Feltnr.	Forklaring på udregning:	Anvendt værdi 31/12 2025 kr.	Ejendomsværdi (F2) m ² ultimo året i alt (B6) kr. pr. m ²
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	46.060.000	18.141

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	6.425.000	2.531

Noter

12. Nøgleoplysninger (fortsat)

Feltnr.	Forklaring på udregning:	(F3 * 100) / F2 %
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	14

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	71.269	* 12 /	361
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	11	-43	46

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	13.764
K2	+ (Gæld - omsætningsaktiver)	4.546
K3	Teknisk andelsværdi	18.310

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

Noter

12. Nøgleoplysninger (fortsat)

Forklaring på udregning:		Vedligeholdelse pr. år m ² ultimo året i alt (B6)		
Felt nr.		År 2023 kr. pr. m ²	År 2024 kr. pr. m ²	År 2025 kr. pr. m ²
M1	Vedligeholdelse, løbende	35	97	51
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	0	0	0
M3	Vedligeholdelse i alt	35	97	51

Forklaring på udregning:
(Regnskabsmæssig værdi af ejendom - Gældsforpligtelser i alt) på balancedagen * 100
Regnskabsmæssig værdi af ejendommen på balancedagen

Felt nr.		%
P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	75

Forklaring på udregning:

Årets afdrag
m ² pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)

Felt nr.		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	0	0	0

13. Beregning af andelsværdi

Bestyrelsen foreslår følgende værdiansættelse i henhold til andelsboliglovens § 5, stk. 2, litra b, (handelsværdi) samt vedtægternes § 14:

Andelsboligforeningens egenkapital før generalforsamlingsbestemte reserver	28.856.445
Korrektioner i henhold til andelsboligloven:	
Prioritetsgæld, regnskabsmæssig værdi	11.575.278
Prioritetsgæld, kursværdi	-7.798.372
	32.633.351

Ejendommen er indregnet til valuarvurdering pr. 10. december 2025.

Fordelingstal er indskudt andelskrone.	4.182.389
--	-----------

Værdi pr. fordelingstal	7,80
-------------------------	-------------

Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning (vedtaget på generalforsamlingen den 27. marts 2025)	7,24
--	-------------

Noter

13. Beregning af andelsværdi (fortsat)

Fordelingen af andelsværdien på typer af andele:

Antal andele	Indskud pr. andels- type (kr.)	Indskud i alt (kr.)	Andelsværdi pr. andelstype (kr.)	Andelsværdi inkl. indskud (kr.)
7	125.385	877.695	978.324	6.848.272
5	152.248	761.240	1.187.924	5.939.621
8	170.163	1.361.304	1.327.707	10.621.659
6	197.025	1.182.150	1.537.300	9.223.799
26	644.821	4.182.389	5.031.255	32.633.351

Bestyrelsen gør opmærksom på, at prisforslaget er baseret på en valuarvurdering af foreningens ejendom. En valuarvurdering er gældende i maks 42 måneder.