

Andelsboligforeningen Åsen

Årsrapport 1. januar 2025 - 31. december 2025

Foreningsoplysninger

Beliggenhed	Præstøvej 57/Thorvej 2 4700 Næstved Matr.nr. 0011b og 0011bx, Næstved Markjorder	
CVR-nr.	79 17 68 18	
Bestyrelse	Claus Boye Rasmussen	formand
	Simon Olander Jakobsen	bestyrelsesmedlem
	Henning Sartou Schack	bestyrelsesmedlem
	Rikke Jeanette Larsen	bestyrelsesmedlem
	Mattias Gerner Jerlach	bestyrelsesmedlem
Revisor	Dansk Revision Næstved Godkendt Revisionsaktieselskab Vadestedet 6 4700 Næstved CVR-nr. 27 43 38 63	

Ledelsespåtegning

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

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.

Næstved, den 27. februar 2026

Bestyrelsen:

Claus Boye Rasmussen
formand

Simon Olander Jakobsen
bestyrelsesmedlem

Henning Sartou Schack
bestyrelsesmedlem

Rikke Jeanette Larsen
bestyrelsesmedlem

Mattias Gerner Jerlach
bestyrelsesmedlem

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til medlemmerne i Andelsboligforeningen Åsen.

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Åsen 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 foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2025 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2025 - 31. december 2025 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligloven og foreningens vedtægter.

Grundlag for konklusionen

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 revision.

Fremhævelse af forhold vedrørende revisionen

Foreningen 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 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 udarbejdelse 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 et årsregnskab 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.

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. 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. 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.

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.

Næstved, den 27. februar 2026

Dansk Revision Næstved
Godkendt Revisionsaktieselskab
CVR-nr. 27 43 38 63

Michela Stine Bjørk Hansen
Statsautoriseret revisor
mne51490

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Åsen for er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, med tilvalg af enkelte bestemmelser fra regnskabsklasse B og C, andelsboligloven og 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, oplysninger 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 og lejeindtægt vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Indtægter fra vaskeri, fælleshus m.v. indtægtsføres løbende. Disse indtægter er ikke nødvendigvis periodiseret fuldt ud i regnskabsperioden.

Omkostninger

Omkostninger vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen. Omkostninger består af ejendoms- og forbrugsudgifter, renholdelse og udenomsarealer, vedligeholdelse, administrations- og foreningsomkostninger, afskrivninger på driftsmidler og inventar m.v.

Finansielle poster

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

Finansielle omkostninger består af rentekomkostninger og bidrag vedrørende prioritetsgæld samt renter af kreditter.

Forslag til resultatdisponering

Under resultatdisponeringen 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 (f.eks. afskrivninger og med fradrag af årets betalte prioritetsafdrag. Opgørelsen illustrerer om den opkrævede boligafgift er tilstrækkelig til at dække foreningens betalte prioritetsafdrag.

Anvendt regnskabspraksis

Balance

Materielle anlægsaktiver

Foreningens ejendom (grund og bygning) indregnes 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, udarbejder en nedskrivningstest. Ejendommens nedskrives til genindvindingsværdi, som er den højeste værdi af en forventet nettosalgspris og en beregnet kapitalværdi. Kapitalværdien er nutidsværdi af de fremtidige nettoindbetalinger, som ejendommen på balancedagen forventes at indbringe ved fortsat benyttelse i dens 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:

	periode	restværdi
Driftsmateriel og inventar	5 år	0%

Tilgodehavender

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

Periodeafgrænsningsposter

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

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger består af indestående i bank.

Egenkapital

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

"Overført resultat m.v." indeholder akkumuleret resultat fra tidligere år samt den restandel af årets resultat, der ikke er disponeret til andre formål (f.eks. reserve til vedligeholdelse).

"Andre reserver" omfatter reserveret beløb til formål, som generalforsamlingen har besluttet, herunder reserve til vedligeholdelse af foreningens ejendom og reserve til imødegåelse af værdiforringelse, kurstab m.v.

Nogle reservationer foretages via resultatdisponeringen som en del af årets resultat. Andre større reservationer overføres direkte fra egenkapitalposten "Overført resultat m.v." 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 lånoptagelsen indregnes i resultatopgørelsen. I efterfølgende perioder værdiansættes prioritetsgælden til pantebrevsrestgæld.

Prioritetsgælden er i balancen opdelt i en kortfristet del og en langfristet del. Den kortfristede del forfalder til betaling inden for et år efter balancedagen. Den langfristede del forfalder efter et år.

Øvrige gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser, herunder kassekredit og øvrige gældsforpligtelser værdiansættes til nominel værdi.

Eventualforpligtelser, sikkerhedsstillelser m.v.

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

Øvrige noter

Andelsværdi

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 17. Vedtægterne bestemmer i § , 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. Justeringerne 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.

Ejendommen er i årsregnskabet balance værdiansat til kostpris. I andelskroneberegningen er ejendommens værdi korrigeret til pristalsreguleret offentlig ejendomsvurdering og prioritetsgælden er korrigeret til kursværdi.

Nøgleoplysninger

Nøgleoplysninger, der fremgår af note 18, er opgjort i henhold til §3 i bekendtgørelsen om oplysningspligt ved salg af andelsboliger m.v.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

Note		Budget (ej revideret)		
		2025 kr.	2025 kr.	2024 kr.
1	Indtægter	462.294	445.680	451.218
	Indtægter	462.294	445.680	451.218
2	Ejendoms- og forbrugsudgifter	-123.953	-117.550	-112.814
3	Renholdelse og udenomsarealer	-25.413	-20.000	-23.620
4	Vedligeholdelse, løbende	-21.614	-100.000	-125.598
5	Administrations- og foreningsomkostninger	-116.714	-88.550	-104.560
	Afskrivning driftsmidler, inventar m.v.	0	0	-857
	Omkostninger	-287.694	-326.100	-367.449
	Resultat før finansielle poster	174.600	119.580	83.769
6	Finansielle omkostninger	-33.534	-34.000	-35.186
	Finansielle poster	-33.534	-34.000	-35.186
	Årets resultat	141.066	85.580	48.583
	Forslag til resultatdisponering:			
	Overført restandel af årets resultat til egenkapital	141.066	85.580	48.583
	Disponeret i alt	141.066	85.580	48.583
	Likviditetsresultat			
	Årets resultat	141.066	85.580	48.583
	Afskrivning driftsmidler, inventar m.v.	0	0	857
	Afdrag på prioritetsgæld	-73.781	-73.780	-73.180
	Likviditetsresultat i alt	67.285	11.800	-23.740

Balance pr. 31. december

Note		2025 kr.	2024 kr.
	Aktiver		
7	Ejendommens værdi	4.392.705	4.392.705
8	Driftsmidler, inventar m.v.	0	0
	Materielle anlægsaktiver	4.392.705	4.392.705
	Anlægsaktiver	4.392.705	4.392.705
9	Andre tilgodehavender	0	3.190
	Varmeregnskab	3.558	0
	Vandregnskab	17.900	12.968
10	Periodeafgrænsningsposter	28.437	27.898
	Tilgodehavender	49.895	44.056
11	Likvide beholdninger	123.497	66.637
	Likvide beholdninger	123.497	66.637
	Omsætningsaktiver	173.392	110.693
	Aktiver	4.566.097	4.503.398

Balance pr. 31. december

Note	2025 kr.	2024 kr.
Passiver		
Andelsindskud	231.040	231.040
Overført resultat m.v.	1.833.861	2.207.844
Reserve for imødegåelse af værdiforringelse, kurstab m.v.	515.049	0
Egenkapital	2.579.950	2.438.884
12 Prioritetsgæld	1.889.458	1.963.843
Langfristede gældsforpligtelser	1.889.458	1.963.843
12 Prioritetsgæld	74.386	73.781
13 Driftskredit	0	3.336
Varmeregnskab	0	4.445
14 Øvrig gæld	22.303	19.109
Kortfristede gældsforpligtelser	96.689	100.671
Gældsforpligtelser	1.986.147	2.064.514
Passiver	4.566.097	4.503.398
15 Bestyrelsesansvarsforsikring		
16 Eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelser m.v.		
17 Beregning af andelsværdien		
18 Nøgleoplysninger		

Egenkapitalopgørelse pr. 31. december

	2025 kr.	2024 kr.
Andelsindskud		
Andelsindskud primo	231.040	231.040
	231.040	231.040
Overført resultat m.v.		
Overført resultat m.v. primo	2.207.844	2.159.261
Overført til andre reserver (værdiforringelse, kurstab m.v.)	-515.049	0
Rest af årets resultat	141.066	48.583
	1.833.861	2.207.844
Egenkapital før andre reserver	2.064.901	2.438.884
Reserve for imødegåelse af værdiforringelse, kurstab m.v. Jf. forslag til generalforsamlingsbeslutning		
Reserve primo	0	0
Overført til/fra "overført resultat"	515.049	0
	515.049	0
Andre reserver	515.049	0
Egenkapital	2.579.950	2.438.884

Noter til årsrapport

1 Indtægter	Budget (ej revideret)		
	2025 kr.	2025 kr.	2024 kr.
Boligafgift	373.860	373.860	373.864
Fællesudgifter, rengøring	20.900	21.120	21.120
Udvendig vedligeholdelse	25.584	19.200	25.584
Parkeringspladsleje	8.900	9.000	9.000
Lejeindtægt, fælleslokale	3.350	2.500	1.350
Indtægter, vask	17.200	20.000	17.800
Øvrige indtægter, ventelistegebyr m.v.	12.500	0	2.500
Indtægter i alt	462.294	445.680	451.218

2 Ejendoms- og forbrugsudgifter	Budget (ej revideret)		
	2025 kr.	2025 kr.	2024 kr.
Grundskyld	-21.522	-20.350	-19.025
Renovation	-41.133	-41.200	-41.149
Forsikringer	-37.701	-34.000	-33.384
El (fællesarealer)	-13.153	-12.000	-11.827
Vand og varme (fællesarealer)	-11.287	-10.000	-8.849
Vand-/varmeregnskab, korrektion tidligere år	843	0	1.420
Ejendoms- og forbrugsudgifter i alt	-123.953	-117.550	-112.814

3 Renholdelse og udenomsarealer	Budget (ej revideret)		
	2025 kr.	2025 kr.	2024 kr.
Rengøring, trappevask m.v.	-18.811	0	-14.631
Rengøring udvendige bygningsdele	0	0	-1.250
Øvrig renholdelse	-750	0	-923
Snerydning	-1.250	0	-870
Pasning af grønne arealer, gård m.v.	-4.602	0	-5.946
Budgetteret renholde mv, ej fordelt	0	-20.000	0
Renholdelse og udenomsarealer i alt	-25.413	-20.000	-23.620

Noter til årsrapport

4 Vedligeholdelse, løbende	Budget (ej revideret)		
	2025 kr.	2025 kr.	2024 kr.
VVS	-2.897	0	-23.608
Elektriker	0	0	-28.014
Murer	0	0	-1.000
Reparation af døre og vinduer	-1.264	0	-1.284
Afløbsledninger, inkl. brønde m.v.	-2.185	0	-4.080
Tag	0	0	-17.207
Indvendige vægge	0	0	-15.239
Småanskaffelser	-15.268	0	-30.666
Byggeteknisk gennemgang	0	0	-4.500
Budgetteret vedligeholdelse, ej fordelt	0	-100.000	0
Vedligeholdelse, løbende i alt	-21.614	-100.000	-125.598

5 Administrations- og foreningsomkostninger	Budget (ej revideret)		
	2025 kr.	2025 kr.	2024 kr.
Administrationshonorar	-20.010	-15.000	-17.705
Revision, regnskabsassistance og budget	-17.700	-18.000	-17.200
Revision, regnskabsassistance, sidste år	0	0	-2.250
Varmeregnskabshonorar	-34.784	-30.000	-29.450
Kontorhold, gebyrer m.v.	-9.718	-8.000	-10.520
Forsikringer, ej ejendom	-2.027	-1.800	-1.765
<i>Administrationsomkostninger i alt</i>	<i>-84.239</i>	<i>-72.800</i>	<i>-78.890</i>
Bestyrelsesgodtgørelse	-6.500	-4.450	-4.450
Gaver og blomster, repræsentation m.v.	-2.068	0	-440
Generalforsamling, møder m.v.	-4.502	0	-4.131
Arrangementer og fællesarbejdsdag	-13.142	0	-10.375
ABF kontingent	-3.912	-3.800	-3.632
Hjemmeside	-2.351	-2.500	-2.480
Tab på tilgodehavender	0	0	-162
Budgetteret administration, ej fordelt	0	-5.000	0
<i>Foreningsomkostninger i alt</i>	<i>-32.475</i>	<i>-15.750</i>	<i>-25.670</i>
Administrations- og foreningsomkostninger i alt	-116.714	-88.550	-104.560

Noter til årsrapport

6	Finansielle omkostninger	Budget (ej revideret)	
		2025	2024
	kr.	kr.	kr.
	Renter og bidrag, prioritetsgæld	-33.527	-34.751
	Renter, bank	-7	-435
	Finansielle omkostninger i alt	-33.534	-35.186

7	Ejendommens værdi	2025	2024
		kr.	kr.
	Anskaffelsessum primo	4.392.705	4.392.705
	Ejendommens værdi ultimo	4.392.705	4.392.705
	Seneste offentlige ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2020	11.600.000	11.600.000

8	Driftsmidler, inventar m.v.	2025	2024
		kr.	kr.
	Driftsmidler primo	12.882	12.882
	Driftsmidler, inventar m.v. ultimo	12.882	12.882
	Akkumulerede afskrivninger primo	-12.882	-12.025
	Årets afskrivning	0	-857
	Driftsmidler, inventar m.v. ultimo	0	0

9	Andre tilgodehavender	2025	2024
		kr.	kr.
	Tilgodehavende, dobbelt betaling	0	3.190
	Andre tilgodehavender i alt	0	3.190

10	Periodeafgrænsningsposter	2025	2024
		kr.	kr.
	Periodiseret forsikring og ABF kontingent m.v.	28.437	27.898
	Periodeafgrænsningsposter i alt	28.437	27.898

Noter til årsrapport

11	Likvide beholdninger	2025	2024
		kr.	kr.
	Danske Bank 10179025, driftskonto	37.660	0
	Danske Bank 4412644212, opsparingskonto	85.837	66.637
	Likvide beholdninger i alt	123.497	66.637

12	Prioritetsgæld	Kursværdi	2025	2024
		kr.	kr.	kr.
	Realkredit Danmark, 15	1.478.215	1.963.844	2.037.624
	Prioritetsgæld i alt	1.478.215	1.963.844	2.037.624

Specifikation af prioritetsgæld i balancen:

Kort del af gæld (under 1 år)	74.386	73.781
Lang del af gæld (mere end 1 år)	1.889.458	1.963.843
	1.963.844	2.037.624
Restgæld efter 5 år, afrundet	1.586.000	1.663.000

Informationer om indregnede lån:

Navn	Realkredit Danmark
Lånenr.	15
Type	Kontantlån
Hovedstol	2.398.000
Rentetype	fast
Rentetilpasning/udløb	udløb
Rentesats	0,82%
Restløbetid, år	24,00
Afdragsfrit	nej
Næste års afdrag	74.386

13	Driftskredit	2025	2024
		kr.	kr.
	Danske Bank 10179025, driftskonto	0	3.336
	Driftskredit i alt	0	3.336

14	Øvrig gæld	2025	2024
		kr.	kr.
	Revision m.v.	17.700	17.200
	Øvrige gældsposter	4.603	1.909
	Øvrig gæld i alt	22.303	19.109

Noter til årsrapport

15 Bestyrelsesansvarsforsikring

Der er tegnet en bestyrelsesansvarsforsikring inkl. underslæb via foreningens ejendomsforsikring. Forsikringen dækker følgende:

Formuetab:	kr.	1.500.000 pr. forsikringsår
	kr.	375.000 pr. tilfælde

16 Eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelser m.v.

Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for kredit til realkreditinstitutter kr. 1.963.844 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør kr. 4.392.705.

Til sikkerhed for bankmellemværende er der tinglyst ejerpantebrev nominelt kr. 150.000 med pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør kr. 4.392.705. Kassekreditten udgør maks. kr. 50.000.

Der er herudover tinglyst ejerpantebrev nominelt kr. 150.000 med pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør kr. 4.392.705. Ejerpantebrevet er i foreningens behold.

Hæftelsesforhold

Foreningens medlemmer hæfter for foreningens forpligtelser med deres indskud.

Hæftelsesforholdene er ligeledes oplyst i note 18, Nøgleoplysninger, Felt nr. E1 og E2.

Afgivne garantier

Bestyrelsen har oplyst, at der denne bekendt ikke forefindes kautions-, garanti, pensions- eller lignende forpligtelser udover dem, der fremgår af årsrapporten.

Beregning af andelsværdien

17 Ved beregning af andelskroneværdien kan vælges mellem:

a) Anskaffelsesværdien	4.392.705
b) Handelsværdien iflg. balancedag 31. december 2025	ukendt
c) Offentlig ejendomsvurdering, senest kendte	11.600.000
d) Offentlig ejendomsvurdering, pristalsreguleret	14.482.281

Beregning efter pkt. a), c) og d):	Anskaffelses pris	Offentlig ejd.vurdering	Offentlig ejd.vurdering pristalsreg.
Egenkapital	2.579.950	2.579.950	2.579.950
Reserve for værdiforringelse, kurstab m.v.	0	0	-515.049
Reguleret egenkapital før reserver	2.579.950	2.579.950	2.064.901
Bogført ejendomsværdi	-4.392.705	-4.392.705	-4.392.705
Ejendomsværdi	4.392.705	11.600.000	11.600.000
Pristalsregulering*	0	0	2.882.281
Reguleret ejendomsværdi	0	7.207.295	10.089.576
Bogført prioritetsgæld	1.963.844	1.963.844	1.963.844
Pantebrevsrestgæld	-1.963.844	0	0
Kursværdi af prioritetsgæld	0	-1.478.215	-1.478.215
Reguleret gæld m.v.	0	485.629	485.629
Reguleret andelsværdi i alt	2.579.950	10.272.874	12.640.106
Reguleret andelsværdi pr. indskudskrone	11,1667	44,4636	54,7096

*Beregning af pristalsregulering af ejendommens offentlige ejendomsvurdering:

Seneste offentlig ejendomsvurdering er foretaget pr.	1. oktober 2012	
Ejendomsvurdering ved nettoprisindeks for oktober 2012	98,2	11.600.000
Ejendomsvurdering ved nettoprisindeks for oktober 2025	122,6	14.482.281
Pristalsregulering		2.882.281

Beregning af andelsværdien

De enkelte andeles værdi kan herefter beregnes således:

	<u>Inskud</u>	<u>Anskaffelses pris</u>	<u>Offentlig ejd. vurdering</u>	<u>Offentlig ejd.vurdering pristalsreg.</u>
Thorsvej 2, st.th.	13.760	153.654	611.819	752.804
Thorsvej 2, st.tv.	13.760	153.654	611.819	752.804
Thorsvej 2, 1.th.	13.760	153.654	611.819	752.804
Thorsvej 2, 1.tv.	13.760	153.654	611.819	752.804
Thorsvej 2, 2.th.	13.760	153.654	611.819	752.804
Thorsvej 2, 2.tv.	13.760	153.654	611.819	752.804
Thorsvej 2, 3.th.	13.760	153.654	611.819	752.804
Thorsvej 2, 3.tv.	13.760	153.654	611.819	752.804
Præstøvej 57, st.th.	10.240	114.347	455.307	560.226
Præstøvej 57, st.tv.	20.000	223.334	889.272	1.094.192
Præstøvej 57, 1.th.	10.240	114.347	455.307	560.226
Præstøvej 57, 1.tv.	20.000	223.334	889.272	1.094.192
Præstøvej 57, 2.th.	10.240	114.347	455.307	560.226
Præstøvej 57, 2.tv.	20.000	223.334	889.272	1.094.192
Præstøvej 57, 3.th.	10.240	114.347	455.307	560.226
Præstøvej 57, 3.tv.	20.000	223.334	889.272	1.094.192
I alt	<u>231.040</u>	<u>2.579.950</u>	<u>10.272.874</u>	<u>12.640.106</u>

I henhold til foreningens vedtægter er andelskronens værdi gældende fra generalforsamlingen til generalforsamlingsdatoen for den efterfølgende generalforsamling. Dog skal værdien i henhold til domspraksis nedsættes, såfremt foreningen modtager en ny vurdering på ejendommen, foretager låneomlægning eller igangsætter større byggesager, der medfører, at andelskronens værdi ikke kan opretholdes.

Seneste andelsværdi pr. indskudskrone vedtaget på generalforsamling den 28. marts 2025

kr. 54,7096

Bestyrelsen indstiller til generalforsamlingen, at andelsværdien pr. indskudskrone fastsættes til

kr. 54,7096

Nøgleoplysninger

18 Nøgleoplysninger

Bekendtgørelse om oplysningspligt ved salg af andelsboliger m.v. angiver § 3 en række lovkrævede nøgleoplysninger om foreningens økonomi, som skal anføres i en note i årsrapporten. Oplysningerne er anført nedenfor. Der er anført et referencenummer for hver oplysning, der svarer til de i bekendtgørelsens bilag 1 anvendte referencenumre.

Nøgleoplysninger viser centrale dele af foreningens økonomi, og er primært udregnet på baggrund af BBR arealer. I Andelsboligforeningen Åsen anvendes andelsindskuddet som fordelingsnøgle, og de arealbaserede nøgletal for andelsværdien og boligafgiften svarer derfor ikke til de der konkret gælder for den enkelte andelshaver.

Ref. Boligtype	BBR Areal	BBR Areal	BBR Areal	Antal
	2023 m ²	2024 m ²	2025 m ²	2025 stk.
B1 Andelsboliger	1.331	1.331	1.331	14
B2 Erhvervsandele	205	205	205	2
B3 Boliglejemål	0	0	0	0
B4 Erhvervslejemål	0	0	0	0
B5 Øvrige lejemål, kældre, garager m.v.	0	0	0	0
B6 I alt	1.536	1.536	1.536	16

Ref. Sæt kryds	Boligens areal (BBR)	Boligens 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", beskriv fordelingsnøglen:				

Ref.	År
D1 Foreningens stiftelsesår	1984
D2 Ejendommens opførelsesår	1935

Ref. Sæt kryds	Ja	Nej
E1 Hæfter andelshaverne for mere end deres indskud?	<input type="checkbox"/>	x
E2 Hvis "ja", beskriv hvilken hæftelse der er i foreningen		

Nøgleoplysninger

Ref.	Sæt kryds	Anskaffelsesprisen	Valuarvurdering	Offentlig vurdering	Indekseret offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien				X
F1b	Tidspunkt for værdiansættelse				
F1a	Er vurderingen fastholdt før 1. juli 2020			Ja	Nej
					X
	Forklaring til beregning af F2			Ejendomsværdi (F2)	
				m2 ultimo året i alt (B6)	
			Anvendt værdi		
			2025		
			Kr.	Gns. kr. pr. m²	
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip		14.482.281		9.429
F2b	Heraf forbedring, jf. andelsboliglovens §5, stk. 4		0		0
F2c	Hvis det ikke er muligt at oplyse værdien af eventuelle forbedringer, anføres årsagen her: Der er ikke tillagt forbedringer til dagsværdi til det valgte værdiansættelsesprincip				
	Forklaring til beregning af F3			Andre reserver (F3)	
				m2 ultimo året i alt (B6)	
			Anvendt værdi		
			2025		
			Kr.	Gns. kr. pr. m²	
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver (ej bunden)		515.049		335
	Forklaring til beregning af F4		(F3 * 100 / F2)		
F4	Reserver i % af ejendomsværdi		3,6%		

Ref.	Sæt kryds	Ja	Nej
G1	Har foreningen modtaget offentligt tilskud, som skal tilbagebetales ved foreningens opløsning?		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

Nøgleoplysninger

Forklaring til beregning af H1, H2, H3		Ultimo månedens indtægt uden fradrag for tomgang, tab, m.v. * 12	
		m ² pr. balancedagen for andelsboliger (B1+B2)	
Ref.		Gns. kr. pr. andels-m ² pr. år	
H1	Boligafgift	0	
H2	Erhvervslejeindtægter	Ikke relevant	
H3	Boliglejeindtægter	Ikke relevant	

Forklaring til beregning af J		Årets resultat		
		m ² pr. balancedagen for andelsboliger (B1+B2)		
Ref.		2023	2024	2025
		kr. pr. m ²	kr. pr. m ²	kr. pr. m ²
J	Årets resultat pr. andels-m ² (sidste 3 år)	-13	32	92

Forklaring til beregning af K1		Andelsværdi pr. balancedagen (note 17)	
		m ² pr. balancedagen for andelsboliger (B1+B2)	
Forklaring til beregning af K2		(gældsforpligtelser - omsætningsaktiver) pr. balancedagen	
		m ² pr. balancedagen for andelsboliger (B1+B2)	
Ref.		Gns. kr. pr. andels-m ²	
K1	Andelsværdi	8.229	
K2	+ (Gæld ÷ Omsætningsaktiver)	1.180	
K3	Teknisk andelsværdi	9.409	

Forklaring til beregning af M1, M2		Vedligeholdelse pr år		
		m ² ultimo året i alt (B6)		
Ref.		2023	2024	2025
		kr. pr. m ²	kr. pr. m ²	kr. pr. m ²
M1	Vedligeholdelse, løbende (gns. kr. pr. m ²)	97	82	14
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering (gns. kr. pr. m ²)	0	0	0
M3	Vedligeholdelse, i alt (kr. pr. m²)	97	82	14

Forklaring til beregning af R		Årets afdrag		
		m ² pr. balancedagen for andelsboliger (B1+B2)		
Ref.		2023	2024	2025
		kr. pr. m ²	kr. pr. m ²	kr. pr. m ²
R	Årets afdrag pr. andels-m ² (sidste 3 år)	48	48	48

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

"Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument."

Rikke Jeanette Larsen (CPR valideret)

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: dfbf1640-6c8a-4c26-ad87-66aa67bcdfb

IP: 212.97.xxx.xxx

2026-03-04 09:26:55 UTC



Simon Olander Jakobsen (CPR valideret)

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 56922eaa-f94b-4950-b96c-b92b21c42b54

IP: 87.58.xxx.xxx

2026-03-04 09:44:02 UTC



Claus Boye Rasmussen (CPR valideret)

Bestyrelsesformand

Serienummer: 5d75a2bf-b12a-4a21-bc61-90491666937a

IP: 86.52.xxx.xxx

2026-03-04 10:08:57 UTC



Mattias Gerner Jerlach (CPR valideret)

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 51c02cc9-9202-434e-96d6-0df22406cc9f

IP: 212.97.xxx.xxx

2026-03-04 13:38:25 UTC



Henning Sartou Schack (CPR valideret)

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: e36da1ad-a9c6-40d8-ab4c-a0f580572d76

IP: 87.49.xxx.xxx

2026-03-05 06:38:07 UTC



Michela Stine Bjørk Hansen (CVR valideret)

Dansk Revision Næstved Godkendt Revisionsaktieselskab CVR: 27433863

Revisor

På vegne af: Dansk Revision Næstved

Serienummer: b56fd6fd-49d1-4e23-bb55-b4279bdc65fd

IP: 188.120.xxx.xxx

2026-03-05 16:32:39 UTC



Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. De underskrevne data er valideret vha. den matematiske hashværdi af det originale dokument. Alle kryptografiske beviser er indlejret i denne PDF for validering i fremtiden.

Dette dokument er forseglet med et kvalificeret elektronisk segl. For mere information om Penneos kvalificerede tillidstjenester, se <https://eutl.penneo.com>.

Sådan kan du verificere, at dokumentet er originalt

Når du åbner dokumentet i Adobe Reader, kan du se, at det er certificeret af **Penneo A/S**. Dette beviser, at indholdet af dokumentet er uændret siden underskriftstidspunktet. Bevis for de individuelle underskrivers digitale underskrifter er vedhæftet dokumentet.

Du kan verificere de kryptografiske beviser vha. Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringstjenester for digitale underskrifter.