



Sønderup + Partnere

Registrerede Revisorer FBR

Andelsboligforeningen Østerhøj

Østervej 4

6000 Kolding

Årsrapport for perioden 01.10.2024 - 30.09.2025

39. regnskabsår

CVR. NR. 32 69 20 52

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på andelsboligforeningens ordinære generalforsamling den 21/11 2025


dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

Foreningsoplysninger

Foreningsoplysninger	3
----------------------	---

Påtegninger

Bestyrelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors påtegning	5

Årsregnskabet

Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse 01.10.2024 - 30.09.2025	11
Aktiver	13
Passiver	14
Egenkapitalopgørelse pr. 30.09.2025	15
Noter til årsregnskabet	16

Andelenes værdi, nøgletal m.m.

Andelenes værdi	17
Grundlæggende oplysninger om andelsboligforeningen	20
Andelsboligforeningens drift	22
Byggeteknik og vedligeholdelse	23
Centraløkonomiske nøgleoplysninger til brug for generalforsamlingen	24

FORENINGSOPLYSNINGER

Foreningen Andelsboligforeningen Østerhøj
Østervej 4
6000 Kolding

CVR-nr.: 32 69 20 52
Stiftet: 1987
Hjemsted: Kolding
Regnskabsår: 01.10 - 30.09

Bestyrelse	Jørgen Roed	Formand
	Poul Holm Pedersen	Kasserer
	Torben Hvid	Sekretær
	Lisbeth Rasmussen	Bestyrelsesmedlem
	Peter Gysing Nielsen	Bestyrelsesmedlem

Revisor Sønderup & Partnere A/S
Registrerede revisorer FSR
Sydbanegade 2B - 1
6000 Kolding

Kontakt@RevisorKolding.dk
www.RevisorKolding.dk

Pengeinstitut Nykredit Bank A/S
Buen 9
6000 Kolding

Andelsboliger Andelsboligforeningen består af 16 boliger

Fordeling af ejendommens / ejendommenes driftsudgifter, herunder rente og afdrag, fastsættes årligt på generalforsamlingen.

LEDELSESPÅTEGNING

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.10.2024 - 30.09.2025 for Andelsboligforeningen Østerhøj.

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. 30.09.2025 samt af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 01.10.2024 - 30.09.2025.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Kolding, den 13. oktober 2025

Bestyrelsen:


Jørgen Roed
Poul Holm Pedersen
Torben Hvid
Lisbeth Rasmussen
Peter Gysing Nielsen

626/17/NL

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til medlemmerne i Andelsboligforeningen Østerhøj

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Østerhøj for regnskabsåret 01.10.2024 - 30.09.2025, 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. 30.09.2025 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 01.10.2024 - 30.09.2025 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 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 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 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 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 andelsboligforeningens interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om andelsboligforeningens evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at andelsboligforeningen ikke længere kan fortsætte driften.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

- 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.

Kolding, den 13. oktober 2025

Sønderup & Partnere A/S

Registrerede revisorer FSR

CVR-NR. 27905072



Niels Walther Larsen

Registreret revisor

MNE4043

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Regnskabsgrundlag

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med bestemmelserne i årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, med tilvalg af enkelte bestemmelser fra regnskabsklasse B og C, andelsboligloven samt foreningens vedtægter.

Formålet med årsrapporten er at give et retvisende billede af foreningens aktiviteter for regnskabsperioden, og vise, om den budgetterede og hos medlemmerne opkrævede boligafgift er tilstrækkelig.

Endvidere er formålet at give krævede nøgleoplysninger, oplysning om andelenes værdi og oplysninger om tilbagebetalingspligt vedrørende modtaget støtte.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

RESULTATOPGØRELSE

De ureviderede budgettal for regnskabsåret og næste regnskabsår, der fremgår af resultatopgørelsen, er medtaget for at vise afvigelser mellem budgetterede og realiserede beløb og dermed vise, hvorvidt de opkrævede boligafgifter og næste regnskabsårs boligafgifter er/har været tilstrækkelige til at dække de realiserede omkostninger.

Indtægter

Boligafgift fra andelshavere og evt. lejeindtægt vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Omkostninger

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

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) samt renter af bankgæld og kreditter.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Forslag til resultatdisponering

Under resultatdisponering indgår bestyrelsens forslag til hvordan regnskabsperiodens resultat, herunder eventuelle forslag om at reservere beløb til fremtidig vedligeholdelse på foreningens ejendom. Det fremgår også, hvis der i årets løb er anvendt og omkostningsført beløb, der i tidligere år er reserveret til vedligeholdelse på foreningens Ejendom.

Likviditetsresultat

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

Materielle anlægsaktiver

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

Hvis der er indikationer på, at ejendommen er faldet i værdi, udarbejdes en nedskrivningstest. Ejendommen nedskrives til genindvindingsværdi, som er den højeste værdi af en forventet nettosalgpris 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 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 mv. indeholder akkumuleret resultat fra tidligere år samt den restandel af årets resultat, der ikke er disponeret til andre formål (fx reserve til vedligeholdelse).

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Prioritetsgæld

Prioritetsgæld indregnes ved låneoptagelsen 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 værdiansættes til nominel værdi.

Eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelser

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

Nøgleoplysninger

Nøgleoplysningerne, der fremgår af nøgleoplysningsskema for andelsboligforeningen er opgjort i henhold til bekendtgørelsen om oplysningspligt ved salg af andelsboliger mv.

Andelsværdi

Bestyrelsens forslag til andelsværdi er den højeste værdi opgjort efter Andelsboligloven § 5, stk. 2a, stk. 2c. eller stk. 2d.

RESULTATOPGØRELSE 01.10.2024 - 30.09.2025

	Regnskab	Budget (ej revideret)	Regnskab	Budget (ej revideret)
	2024/2025	2024/2025	2023/2024	2025/2026
Boligafgift	480.000	480.000	480.000	518.400
Tilskud Bydelspuljen	0	0	15.000	0
Indtægter	480.000	480.000	495.000	518.400
Ejendomsskat	-80.213	-85.000	-86.443	-82.000
Renovation	-48.060	-50.000	-46.872	-52.000
Forsikring	-22.804	-26.000	-35.883	-30.000
Kloak	-593	-1.000	-593	-1.000
Vedligeholdelse bygninger	-13.571	-230.000	-33.883	-30.000
Vedligeholdelse arealer	-53.075	-110.000	-43.878	-30.000
Nye tagrender	0	0	0	-350.000
Pentanquebane	0	0	-45.458	0
Drift maskiner og vedligeholdelse	-4.726	-20.000	-7.709	-20.000
Boligernes driftsomkostninger	-223.042	-522.000	-300.719	-595.000
Kontorartikler, nets og gebyrer	-8.432	-10.000	-9.159	-12.000
Revisor	-10.800	-10.500	-10.500	-12.000
Generalforsamling og møder	-7.170	-7.000	-6.865	-7.000
Arrangementer	-6.211	-6.000	-8.369	-7.000
Gaver og blomster	-2.569	-5.000	-4.086	-6.000
Kontingent ABF	-4.272	-4.000	-3.712	-5.000
Honorar formand og kasserer	-6.000	-6.000	-4.000	-6.000
Hjemmeside	0	-3.000	-1.000	-3.000
Forsikringer	-2.297	-3.000	-2.326	-3.000
Andet	0	0	0	-2.000
Administrationsomkostninger	-47.751	-54.500	-50.017	-63.000
Renteindtægter bank	5.770	0	7.184	0
Renteindtægter, periodiseret aftaleindlån	0	0	975	0
Kursregulering værdipapirer	0	0	19.208	0
Prioritetsrenter	-47.479	-50.000	-49.202	-45.743
Finansielle poster	-41.709	-50.000	-21.835	-45.743
ÅRETS RESULTAT	167.498	-146.500	122.429	-185.343

RESULTATOPGØRELSE 01.10.2024 - 30.09.2025

	Regnskab	Budget	Regnskab	Budget
		(ej revideret)		(ej revideret)
	<u>2024/2025</u>	<u>2024/2025</u>	<u>2023/2024</u>	<u>2025/2026</u>
Forslag til resultatdisponering				
Anvendt hensat til vedligehold	0	0	0	-350.000
Afdrag prioritetsgæld	112.868	112.868	111.988	113.755
Hensat til vedligehold	350.000	0	0	0
Overført resultat	-295.370	-259.368	10.441	50.902
DISPONERET I ALT	167.498	-146.500	122.429	-185.343
LIKVIDITETSRESULTAT				
Årets resultat	167.498	-146.500	122.429	-185.343
Betalte prioritetsafdrag	-112.868	-112.868	-111.988	-113.755
LIKVIDITETSRESULTAT I ALT	54.630	-259.368	10.441	-299.098

BALANCE PR. 30.09.2025**AKTIVER**

<u>NOTE</u>	<u>2024/2025</u>	<u>2023/2024</u>
1 Grunde og bygninger	11.296.000	11.296.000
MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER I ALT	11.296.000	11.296.000
 ANLÆGSAKTIVER I ALT	 11.296.000	 11.296.000
 Periodiseret rente aftaleindlån	 0	 975
Periodeafgrænsningsposter	52.684	47.602
TILGODEHAVENDER I ALT	52.684	48.577
 Nykredit Bank	 719.553	 328.623
Nykredit Bank, aftaleindlån	0	300.000
LIKVIDE BEHOLDNINGER	719.553	628.623
 OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT	 772.237	 677.200
 AKTIVER I ALT	 12.068.237	 11.973.200

BALANCE PR. 30.09.2025**PASSIVER**

<u>NOTE</u>	<u>2024/2025</u>	<u>2023/2024</u>
Andelsindskud primo	2.259.200	2.259.200
Overført resultat m.v.	6.732.808	6.565.310
EGENKAPITAL I ALT	8.992.008	8.824.510
Prioritetsgæld	2.911.567	3.025.322
2 LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT	2.911.567	3.025.322
Kortfristet del af Prioritetsgæld	113.755	112.868
Skyldige omkostninger	40.107	0
Afsat revisorhonorar	10.800	10.500
KORTFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT	164.662	123.368
GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT	3.076.229	3.148.690
PASSIVER I ALT	12.068.237	11.973.200

EGENKAPITALOPGØRELSE PR. 30.09.2025

	<u>2024/2025</u>	<u>2023/2024</u>
Egenkapital		
Andelsindskud primo	2.259.200	2.259.200
<i>Overført resultat m.v.</i>		
<u>Overført resultat</u>		
Overført resultat tidligere år	6.565.310	6.442.881
Årets resultat	-295.370	10.441
Afdrag prioritetsgæld	112.868	111.988
<u>Overført resultat i alt</u>	<u>6.382.808</u>	<u>6.565.310</u>
<u>Reserve for vedligeholdelse af ejendom</u>		
Reserveret i året	350.000	0
<u>Reserve for vedligeholdelse af ejendom i alt</u>	<u>350.000</u>	<u>0</u>
<i>Overført resultat m.v. i alt</i>	<i>6.732.808</i>	<i>6.565.310</i>
EGENKAPITAL I ALT PR. 30.09.2025	8.992.008	8.824.510

NOTER TIL ÅRSRAPPORTEN

NOTE

	<u>2024/2025</u>	<u>2023/2024</u>
1 Grunde og bygninger		
Kostpris pr. 01.10.2024	11.296.000	11.296.000
Kostpris pr. 30.09.2025	11.296.000	11.296.000
REGNSKABSMÆSSIG VÆRDI PR. 30.09.2025	11.296.000	11.296.000

2 Prioritetsgæld		
Nykredit, nom. 3.663.000, kontantlån, kursværdi kr. 2.311.971	0	3.138.190
Prioritetsgæld i alt	0	3.138.190

Nykredit, nom. 3.663.000, kontantlån, rente 0,7836%, restløbetid 24 1/4 år.

Langfristet gældsforpligtelser

Den langfristede gæld forfalder således:

Afdrag, der forfalder efter 5 år	2.447.535	2.564.909
Afdrag, der forfalder indenfor 1-5 år	577.787	573.281
Heraf afdrag, der forfalder indenfor 1 år	-113.755	-112.868
Langfristet gældsforpligtelser i alt	2.911.567	3.025.322

3 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Realkreditpantebrev nom. Kr. 3.663.000 til sikkerhed for prioritetslån i Nykredit, restgæld pr. 30. september 2025 kr. 3.025.322.

4 Eventualforpligtelser

Ved salg eller opløsning af andelsboligforeningen har Statens Administration krav på tilbagebetaling af modtaget støtte. Den modtagne støtte er opgjort af Statens Administration til kr. 6.874.888. Heraf udgør den kommunale andel kr. 687.489.

ANDELENES VÆRDIANSÆTTELSE

30.09.2025

Egenkapital ifølge balance for 2024/2025	8.992.008
Hensat til vedligeholdelse	-350.000
Beregningsgrundlag	8.642.008

I henhold til lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber § 5 stk. 2, kan andelenes værdi fastansættes ud fra § 5 stk. 2a til anskaffelsessum med tillæg af overført overskud.

	Værdi 30/09 2025	Værdi 30/09 2024	Oprindelig
Østervej 2	540.126	551.532	141.200
Østervej 4	540.126	551.532	141.200
Østervej 8	540.126	551.532	141.200
Østervej 10	540.126	551.532	141.200
Østervej 12	540.126	551.532	141.200
Østervej 14	540.126	551.532	141.200
Østervej 16	540.126	551.532	141.200
Østervej 18	540.126	551.532	141.200
Østervej 22	540.126	551.532	141.200
Østervej 24	540.126	551.532	141.200
Østervej 26	540.126	551.532	141.200
Østervej 28	540.126	551.532	141.200
Østervej 30	540.126	551.532	141.200
Østervej 32	540.126	551.532	141.200
Østervej 34	540.126	551.532	141.200
Østervej 36	540.126	551.532	141.200
	8.642.008	8.824.510	2.259.200
Andelskrone	3,83	3,91	1,00

ANDELENES VÆRDIANSÆTTELSE

30.09.2025

I henhold til lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber § 5 stk. 2, kan andelenes værdi fastansættes udfra § 5 stk. 2c til offentlig ejendomsvurdering og prioritetsgæld opgjort til kontantværdi.

Egenkapital iflg. regnskab		8.642.008
Kontant offentlig ejendomsværdi 2012	19.600.000	
Anskaffelsessum ejendom incl. omkostninger	-11.296.000	8.304.000
Prioritetsgæld iflg. regnskab	3.025.322	
Prioritetsgæld kontantværdi	-2.311.971	713.351
Reguleret egenkapital		17.659.359

	Værdi 30/09 2025	Værdi 30/09 2024	Oprindelig
Østervej 2	1.103.710	1.111.465	141.200
Østervej 4	1.103.710	1.111.465	141.200
Østervej 8	1.103.710	1.111.465	141.200
Østervej 10	1.103.710	1.111.465	141.200
Østervej 12	1.103.710	1.111.465	141.200
Østervej 14	1.103.710	1.111.465	141.200
Østervej 16	1.103.710	1.111.465	141.200
Østervej 18	1.103.710	1.111.465	141.200
Østervej 22	1.103.710	1.111.465	141.200
Østervej 24	1.103.710	1.111.465	141.200
Østervej 26	1.103.710	1.111.465	141.200
Østervej 28	1.103.710	1.111.465	141.200
Østervej 30	1.103.710	1.111.465	141.200
Østervej 32	1.103.710	1.111.465	141.200
Østervej 34	1.103.710	1.111.465	141.200
Østervej 36	1.103.710	1.111.465	141.200
	17.659.359	17.783.440	2.259.200
Andelskrone	7,82	7,87	1,00

ANDELENES VÆRDIANSÆTTELSE

30.09.2025

I henhold til lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber § 5 stk. 2, kan andelenes værdi fastsættes ud fra § 5 stk. 2d til Den senest ansatte ejendomsværdi reguleret efter udviklingen i Danmarks Statistiks nettoprisindeks fra førstkommende månedsindeks efter vurderingsterminen og frem til og med indekset for oktober i foreningens seneste afsluttede regnskabsår og prioritetsgæld opgjort til kontantværdi.

Egenkapital iflg. regnskab		8.642.008
Kontant offentlig ejendomsværdi 2012	19.600.000	
Regulering med udvikling i nettoprisindeks oktober 2024 - 22,098%	4.331.208	
Reguleret ejendomsværdi	23.931.208	
Anskaffelsessum ejendom incl. omkostninger	-11.296.000	12.635.208
Prioritetsgæld iflg. regnskab	3.025.322	
Prioritetsgæld kontantværdi	-2.311.971	713.351
Reguleret egenkapital		21.990.567

	Værdi 30/09 2025	Værdi 30/09 2024	Oprindelig
Østervej 2	1.374.410	1.362.198	141.200
Østervej 4	1.374.410	1.362.198	141.200
Østervej 8	1.374.410	1.362.198	141.200
Østervej 10	1.374.410	1.362.198	141.200
Østervej 12	1.374.410	1.362.198	141.200
Østervej 14	1.374.410	1.362.198	141.200
Østervej 16	1.374.410	1.362.198	141.200
Østervej 18	1.374.410	1.362.198	141.200
Østervej 22	1.374.410	1.362.198	141.200
Østervej 24	1.374.410	1.362.198	141.200
Østervej 26	1.374.410	1.362.198	141.200
Østervej 28	1.374.410	1.362.198	141.200
Østervej 30	1.374.410	1.362.198	141.200
Østervej 32	1.374.410	1.362.198	141.200
Østervej 34	1.374.410	1.362.198	141.200
Østervej 36	1.374.410	1.362.198	141.200
	21.990.567	21.795.168	2.259.200

Andelskrone	9,73	9,65	1,00
--------------------	-------------	-------------	-------------

NØGLEOPLYSNINGSSKEMA FOR ANDELSBOLIGFORENINGEN

30.09.2025

1. Grundlæggende oplysninger om andelsboligforeningen

Oplysningerne i afsnit 1-3 er opgjort pr.
Seneste regnskabsperiode

30.09.2025
01.10.2024 - 30.09.2025

A		
A1	Navn	Andelsboligforeningen Østerhøj
A2	Adresse	Østervej 4, 6000 Kolding
A3	CVR-nr.	32 69 20 52

B		Antal	BBR Areal, m ²
B1	Andelsboliger	0	1520
B2	Erhvervsandele	0	0
B3	Boliglejemål	0	0
B4	Erhvervslejemål	0	0
B5	Øvrige lejemål, kældre, garager	0	0
B6	I alt	0	1520

C		Boligernes areal (BBR)	Boligernes areal (anden kilde)	Det oprindelige indskud	Andet
C1	Hvilket fordelingsstal benyttes ved opgørelse af andelsværdien?			x	
C2	Hvilket fordelingsstal benyttes ved opgørelse af boligafgiften?			x	
C3	Hvis andet, beskrives fordelingsnøglen her:				

D	
D1	Foreningens stiftelsesdato
D2	Ejendommens opførelsesår

NØGLEOPLYSNINGSSKEMA FOR ANDELSBOLIGFORENINGEN

30.09.2025

1. Grundlæggende oplysninger om andelsboligforeningen

E		Ja	Nej
E1	Hæfter andelshaverne for mere end deres indskud ?		x

E2	Hvis ja, beskriv hvilken hæftelse der er i foreningen:		
----	--	--	--

F				
F		Anskaffelses- prisen	Valuar vurdering	Offentlig vurdering pristalsreguleret

F1	Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien			x
----	--	--	--	---

		Ja	Nej
F1A	Er vurderingen fastholdt pr. 1. juli 2020		x

		Kr.	Gns. kr. pr. m ²
--	--	-----	-----------------------------

F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	23.931.208	15.744
----	--	------------	--------

F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	350.000	230
----	-------------------------------------	---------	-----

		%	
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	1,5	

G		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
----	--	--	---

NØGLEOPLYSNINGSSKEMA FOR ABF

30.09.2025

2. Andelsboligforeningens drift

H	Gns. kr. pr. andels-m ² pr. år
---	--

H1	Boligafgift	316
H2	Erhvervslejeindtægter	0
H3	Boliglejeindtægter	0

I	Ja	Nej
---	----	-----

I	Er der erhvervslejemål, der er opsagt eller står tomme (hvor der ikke er indgået ny kontrakt)?		x
---	--	--	---

J	Forrige år	Sidste år	I år
---	------------	-----------	------

J	Årets overskud (før afdrag), (gns. kr. pr. andels-m ²)	83	81	110
---	--	----	----	-----

K	Gns. kr. pr. andels-m ²
---	---------------------------------------

K1	Andelsværdi	14.467
K2	Gæld - omsætningsaktiver	1.047

K3	Teknisk værdi	15.514
----	---------------	--------

NØGLEOPLYSNINGSSKEMA FOR ABF

30.09.2025

3. Byggeteknik og vedligeholdelse

L		Ja	Nej
L1	Er der udarbejdet en plan for vedligeholdelse/renovering?		x
L2	Er der udarbejdet en rapport, der beskriver ejendommens tilstand?		x
L3	Er der på generalforsamling besluttet større vedligeholdelse-arbejder?	x	
L4	... hvis ja, er der en plan for det, herunder for finansieringen?	x	
L5	Er der henlagt midler til vedligeholdelsesarbejder?	x	

M		Forrige år	Sidste år	I år
M1	Vedligeholdelse, løbende (gns. kr. pr. m ²)	53	51	44
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering (gns. kr. pr. m2)	0	0	0
M3	Vedligeholdelse, i alt (kr. pr. m2)	53	51	44

N	Ejendommens energimærke, A (højest), B, C, D, E, F eller G (lavest)	D
---	---	---

4. Finansielle forhold

P		
P1	Regnskabsmæssig værdi af ejendommen (jf. balancen) - gældsforpligtelser i alt (jf. balancen) divideret med den regnskabsmæssige værdi af ejendommen (jf. balancen) ganget med 100	73%
P2	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	8.219.771

R		Forrige år	Sidste år	I år
R1	Årets afdrag pr. andels-m2	73	74	74

CENTRALE ØKONOMISKE NØGLEOPLYSNINGER
TIL BRUG FOR GENERALFORSAMLINGEN

30.09.2025

F Ejendommens vurderingsprincip

		Anskaffel- sespris	Valuar- vurdering	Offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien			x

		Ja	Nej
F1A	Er vurderingen fastholdt pr. 1. juli 2020		x

		Kr.	Gns. kr. pr. m2
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	23.931.208	15.744

F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	350.000	230
----	-------------------------------------	---------	-----

H Boligafgift

		Gns. Kr. pr. andels-m2 pr. år
H1	Boligafgift	316

K Teknisk andelsværdi

		Gns. Kr. pr. andels-m2
K1	Andelsværdi	14.467
K2	Gæld - omsætningsaktiver	1.047
K3	Teknisk andelsværdi	15.514

L Vedligeholdelse

		JA	NEJ
L1	Er der udarbejdet en plan for vedligeholdelse		x

P Friværdi

P1	Regnskabsmæssig værdi af ejendommen (jf. balancen) - gældsforpligtelser i alt (jf. balancen) divideret med den regnskabsmæssige værdi af ejendommen (jf. balancen) ganget med 100	73%
P2	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	8.219.771