

Andelsboligforeningen Falken

Årsrapport 2025

36. regnskabsår

Indholdsfortegnelse

Foreningsoplysninger	2
Bestyrelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet.....	4
Ledelsesberetning	7
Resultatopgørelse 2025 samt Budget 2026	10
Balance pr. 31. december 2025	11
Noter til regnskab 2025	12
Note 19. Nøgleoplysninger.....	16
Note 20. Opgørelse af andelens værdi pr. 31.12.2025	19

Foreningsoplysninger

Andelsboligforeningen Falken
Beliggende:
Falkevænget 3-19 og 21, Thurø
5700 Svendborg
matr. Nr. 50 ag, Thurø Ejerlav, Thurø
CVR-nr. 29 50 78 05
Hjemstedskommune: Svendborg

Bestyrelse

Bent Brink Larsen, formand
Ina Silo Jeppesen
Carsten Mortensen
Charlotte Andersen

Revision

Revision og Råd Svendborg, Ryttervej 4, 5700 Svendborg

Bestyrelsespåtegning

Bestyrelsen har dags dato aflagt årsrapporten for 2025 for Andelsboligforeningen Falken.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, andelsboligloven og foreningens vedtægter.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultat.

Ledelsesberetningen indeholder efter vores opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold som beretningen omhandler.

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.

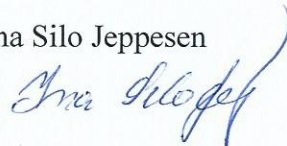
Thurø, den 30. januar 2026

Bestyrelsen

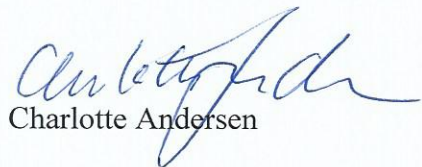
Bent Brink Larsen
Formand



Ina Silo Jeppesen



Carsten Mortensen



Charlotte Andersen

Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

Til medlemmerne i Andelsboligforeningen Falken

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Falken for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2025, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser, 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 årsregnskabslovens bestemmelser, andelsboligloven, samt 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 Boards 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 vedrørende revisionen

Andelsboligforeningen Falken har i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens regnskabsvejledning for andelsboligforeninger, der aflægger årsregnskab efter årsregnskabsloven, medtaget budgettal som sammenligningstal i resultatopgørelse. Disse budgettal har, som det fremgår af resultatopgørelse, ikke været underlagt revision.

Bestyrelsens ansvar for årsregnskabet

Bestyrelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser, andelsboligloven og foreningens vedtægter. Bestyrelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som bestyrelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om den skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er bestyrelsen 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 bestyrelsen enten har til hensigt at likvidere foreningen, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for 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 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, fortager 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 bestyrelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som bestyrelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om bestyrelsens 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 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 konklusion 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.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde at synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Svendborg, den 27. januar 2026

REVISION OG RÅD

Statsautoriseret Revisionsanpartsselskab

CVR-nr. 46 12 58 94



Morten Heitmann

statsautoriseret revisor

mne26762

Ledelsesberetning

Andelsboligforeningens hovedformål er drift af ejendommen, matr. nr. 50ag, Thurø by, Thurø.

Udviklingen i regnskabsåret

Årets overskud udgør 215.468 kr. før afdrag.

Betydningsfulde hændelser efter regnskabsårets afslutning

Der er fra regnskabsårets udløb og frem til regnskabsaflæggelsen efter vores opfattelse ikke indtrådt forhold, som vil kunne forrykke vurderingen af foreningens økonomiske stilling.

Den forventede udvikling

Der budgetteres næste år med et overskud på 203.893 kr. før afdrag.

Resultatfordeling

Der er anvendt 200.220 kr. til afdrag på foreningens prioritetsgæld. Det resterende overskud på 15.247 kr. er overført til en reserve for kommende forbedringer af ejendommen.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for andelsboligforeningen Falken er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, andelsboligforeningsloven samt andelsboligforeningens 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.

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

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Resultatopgørelsen

Opstillingsform

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

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

Indtægter

Boligafgift vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Omkostninger

Omkostninger vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Finansielle poster

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

Finansielle indtægter består af renter af indestående på sparekassekonti.

Finansielle omkostninger består af bidrag, indeksregulering og renter på prioritetsgæld, låneomkostninger samt kurstab i forbindelse med låneomlægning.

Forslag til resultatdisponering

Under resultatdisponering indgår bestyrelsens forslag til disponering af regnskabsperiodens resultat, herunder eventuelle forslag om overførsel til "Andre reserver", f.eks. reservation af beløb til dækning af fremtidige vedligeholdelsesomkostninger på andelsboligforeningens ejendom.

Forslag om overførsel af beløb til "Overført resultat" er alene specificeret af hensyn til at kunne vurdere, hvorvidt den opkrævede boligafgift er tilstrækkelig til at dække betalte prioritetsafdrag.

Balancen**Materielle anlægsaktiver**

Foreningens ejendom (grund og bygninger) indregnes til anskaffelsesprisen.

Der afskrives ikke på foreningens ejendom.

Tilgodehavender

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

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter likvide beholdninger i form af bankindestående.

Egenkapital

Under andelsboligforeningens egenkapital indregnes medlemmernes andelsindskud.

"Overført resultat mv." indeholder akkumuleret resultat, samt resterende overførsel af årets resultat.

Under "andre reserver" indregnes beløb reserveret til fremtidig vedligeholdelse.

Prioritetsgæld

Obligationslånet hos DLR Kredit værdiansættes pantebrevsrestgælden på balancedagen.

Øvrige gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser værdiansættes til den nominelle værdi.

Øvrige noter**Nøgleoplysninger**

De i note 16 anførte nøgleoplysninger har til formål leve op til de krav, der følger af bekendtgørelsen fra Erhvervsstyrelsen om oplysningspligt ved salg af andelsboliger, samt om bestyrelsens pligt til at fremlægge skema over centrale nøgleoplysninger.

Andelsværdi

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 17. Andelsværdien opgøres i henhold til andelsboligforeningsloven, samt vedtægternes § 14.

Vedtægterne bestemmer desuden i § 14, stk. 1, at selvom der lovligt kan vedtages en højere andelsværdi, er det den på generalforsamlingen vedtagne andelsværdi, der er gældende.

Resultatopgørelse 2025 samt Budget 2026

	Note	Budget 2026 kr.	Realiseret 2025 kr.	Budget 2025 kr.	Realiseret 2024 kr.
Indtægter					
Boligafgifter	1	864.000	842.400	842.400	842.400
Øvrige indtægter	1	0	5.000	0	0
Indtægter i alt		864.000	847.400	842.400	842.400
Omkostninger					
Ejendoms- og forbrugsafgifter	2	100.500	97.797	98.790	103.822
Fælles vedligeholdelse	3	188.400	122.937	145.000	130.003
Genopretning og renovering	4	200.000	235.473	230.000	173.439
Adm.- og foreningsomkostninger	5	43.800	43.793	36.000	36.352
Omkostninger i alt		532.700	500.000	509.790	443.616
Resultat før finansielle poster		331.300	347.400	332.610	398.784
Finansielle indtægter	6	0	106	0	710
Finansielle omkostninger	7	127.407	132.038	132.083	136.600
Finansielle poster		-127.407	-131.932	-132.083	-135.890
Årets resultat		203.893	215.468	200.527	262.894
Forslag til resultatdisponering:					
Overført til reserve, Grundskyld 2026			0		65.649
Overført til reserve, Renovering af ejendom			250.720	363	173.438
Anvendt fra reserve, renovering af ejendom			-235.473	0	-173.439
Overført restandel af årets resultat til egenkapital			200.220	200.164	197.245
Disponeret i alt			215.468	200.527	262.894
Likviditetsresultat					
Årets resultat		203.893	215.468	200.527	262.894
Betalte afdrag i året	8	-203.241	-200.220	-200.220	-197.245
Likviditetsresultat i alt		652	15.247	307	65.649

Balance pr. 31. december 2025

	Note	31.12.2025 kr.	31.12.2024 kr.
Aktiver			
Ejendommens anskaffelsessum	9	15.460.090	15.460.090
Materielle anlægsaktiver i alt		15.460.090	15.460.090
Tilgodehavender	10	0	0
Tilgodehavender i alt		0	0
Fynske Bank, nr. 813-56-04209	11	228.339	211.092
Likvide beholdninger i alt		228.339	211.092
Omsætningsaktiver i alt		228.339	211.092
AKTIVER I ALT		15.688.429	15.671.182
Passiver			
Egenkapital			
Andelsindskud	12	3.132.000	3.132.000
Overført resultat	13	6.462.305	6.262.084
Egenkapital for andre reserver		9.594.305	9.394.084
Andre reserver			
Reserve for efterreg. grundskyld i 2026	14	65.649	65.649
Reserve for forbedringer af ejendommen	15	397.062	381.815
Andre reserver i alt		462.711	447.464
Egenkapital i alt		10.057.016	9.841.548
Langfristede gældsforpligtelser			
Langfristet del af pantebrevsrestgæld	8	5.412.173	5.615.414
Langfristede gældsforpligtelser i alt		5.412.173	5.615.414
Kortfristede gældsforpligtelser			
Kortfristet del af pantebrevsrestgæld (under 1 år)	8	203.241	200.220
Skyldige omkostninger	16	16.000	14.000
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		219.241	214.220
Gældsforpligtelser i alt		5.631.414	5.829.634
PASSIVER I ALT		15.688.429	15.671.182
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	17		
Oplysninger om støtte fra staten	18		
Nøgleoplysninger	19		
Opgørelse af andelens værdi pr. 31.12.2025	20		

Noter til regnskab 2025

	Budget 2026 Kr.	Realiseret 2025 Kr.	Budget 2025 Kr.	Realiseret 2024 Kr.
1. Boligafgifter				
Boligafgift	864.000	842.400	842.400	842.400
Overdragelsesgebyr mv	0	5.000	0	0
2. Ejendoms- og forbrugsafgifter				
Grundskyld mm.	67.000	66.248	66.790	66.911
Forsikringer	31.000	29.712	30.000	35.122
Elforbrug	2.500	1.837	2.000	1.789
Ejendoms- og forbrugsafgifter i alt	100.500	97.797	98.790	103.822
3. Fælles vedligeholdelse				
Maleropgaver	56.000	1.750	80.000	2.809
Tømroperopgaver		38.465		2.092
Mureropgaver		3.344		2.575
Elektrikeropgaver		3.448		2.422
VVS-opgaver inkl. gasfyr	70.000	28.088		63.887
Kloakarbejde	0	2.243		0
Fællesanlæg herunder hække	30.000	20.719	40.000	41.172
Hårde hvidevarer	32.400	24.882	25.000	15.045
Fælles vedligeholdelse i alt	188.400	122.937	145.000	130.003
4. Genopretning og renovering				
Udskiftning, Døre og vinduer	200.000	155.202	230.000	94.317
Udskiftning, Tage på skure og carporte		11.863		23.838
Udskiftning, Gavle		68.408		55.284
Genopretning og renovering i alt	200.000	235.473	230.000	173.439
5. Adm.- og foreningsomkostninger				
ABF-kontingent	4.800	4.536	4.500	4.356
ABF kurser/arrangementer	1.000	270	0	0
Revision	16.000	18.000	15.500	16.800
Bankgebyr	6.000	5.188	10.000	13.614
Kopiering og kontorartikler	6.000	5.056		
Repræsentation (blomster mv.)	1.000	704		
Generalforsamling og møder	4.000	3.786	6.000	1.582
Abonnement digital bogføring	1.600	1.653	0	0
Abonnement digital ABF-Håndbog	400	850	0	0
Advokatbistand	0	3.750	0	0
Hjemmeside	3.000	0	0	0
Administrations- og foreningsomkostninger i alt	43.800	43.793	36.000	36.352

6. Finansielle indtægter

Finansielle indtægter	0	106	0	710
-----------------------	---	-----	---	-----

7. Finansielle omkostninger

Prioritetsrenter	127.407	132.038	132.083	136.600
Kassekreditrenter	0	0	0	0
Finansielle omkostninger i alt	127.407	132.038	132.083	136.600

8. Prioritetsgæld

DLR-Kredit Lån nr. 23: Hovedstol = 6.907.000 kr.

Konvertibelt 30-årigt 1,5 % obligationslån med afdrag. Optaget i 2019 med udløb i år 2050.

Prioritetsrenter	127.407	132.038	132.083	136.600
Afdrag i året	203.241	200.220	200.220	197.245
Prioritetsgæld DLR-Kredit Lån nr. 23		5.615.414		5.815.634
Kortfristet del af pantebrevsrestgæld (under 1 år)		203.241		200.220
Langfristet del af pantebrevsrestgæld		5.412.173		5.615.414
Kursværdi pr. 31.12. Kurs = 84,08		4.721.440		5.096.822
Pantebrevsrestgæld efter 5 år		4.568.087		4.783.870

9. Ejendommens anskaffelsessum

Bygning	15.460.090	15.460.090
	15.460.090	15.460.090

10. Tilgodehavender

Restancer i alt	0	0
	0	0

11. Fynske Bank, nr. 813-56-04209

Driftskonto	228.339	211.092,06
	228.339	211.092,06

12. Andelsindskud

Andelskapital	3.132.000	3.132.000
	3.132.000	3.132.000

13. Overført resultat

Overført resultat primo	6.262.084	6.064.839
Årets overførte overskud eller underskud	200.220	197.245
	6.462.305	6.262.084

14. Reserve for efterreg. grundskyld i 2026

Henlagt til efterreg. af grundskyld	65.649	0
Hensat i årets løb	0	65.649
	65.649	65.649

Med virkning fra året 2024 blev ejendomsbeskatningen af andelsboligforeningen omlagt. Fremover betales grundskyld, der af Vurderingsstyrelsen for hvert af årene 2024 og 2025 foreløbig er beregnet til at udgøre omkring 2/3 af beløbet for 2023.

Den endelige grundskyld for årene 2024 og 2025 vil blive beregnet i 2026, hvor der vil skulle ske en efterregulering. Hensættelsen i 2024 er reserveret for denne efterregulering.

Hensættelsen svarer til forskellen mellem det, der foreløbigt er opkrævet for årene 2024 og 2025, og det, der antages at skulle være betalt, dersom ejendomsbeskatningen ikke var blevet omlagt.

15. Reserve for forbedringer af ejendommen

Henlagt til vedligeholdelse af ejendommen	381.815		381.815
Afholdte forbedringer i årets løb	-235.473	-230.000	-173.439
Overført til "Reserveret til renovering af ejendom	250.720		173.438
	397.062		381.815

Med udgangen af 2025 er der afsat knap 400.000 kr. til forbedringer og renoveringer, og der påregnes afsat ikke under 200.000 gennem hvert af de kommende år.

Med udgangspunkt i foreningens drifts- og vedligeholdelsesplaner fra 2011 og 2017 er der opstillet følgende plan for renoveringer af foreningens ejendom de kommende år:

Vinduer og døre: Af de 144 vinduer og udvendige døre/skydedøre er de 95 udskiftet i perioden 2011-2025. De resterende 49 påregnes udskiftet løbende gennem årene 2026-2030. Skønnet pris 669.000 kr. Med udskiftningen fås en betydelig forbedring af isoleringsevnen med tilhørende lavere energiforbrug.

Gavle: De oprindelige 26 gavle (18 'hele' og 8 'halve') var udført i krydsfinerplader samlet med ikke-imprægneret trælist og almindelige blanke skruer. Materialevalget var så dårligt, at det ret hurtigt blev nødvendigt at gå i gang med udskiftninger.

- 10 gavle blev således skiftet før 2009. Ved udskiftningen blev anvendt sporede krydsfinerplader fastgjort på spær og lægter med galvaniserede søn. Den forventede levetid er usikker, men der er allerede små tegn på nedbrud.

- i årene 2019 til 2025 er yderligere 13 gavle udskiftet til fibercement.

- de resterende 3 af de oprindelige 26 gavle påregnes udskiftet til fibercement gennem årene 2026-2030. Skønnet pris 78.000 kr.

Med udskiftningen fra krydsfiner til fibercement fås en markant forlænget levetid.

Tage på carporte og skure: Tagene på de 36 carporte og skure var fra etableringen i 1991 udført med trapezplader af plast. Holdbarheden på et sådan et tag varierer fra cirka 10 til 25 år, afhængigt af kvaliteten, typen af plast (f.eks. polycarbonat vs. PVC), tykkelse og om det har et UV-filter.

Fra dag 1 havde foreningen hvert år udgifter til reparationer af disse tage.

- frem til 2009 er 3 af tagene dog skiftet til tagpap/stålplader, hvor den forventede levetid er ukendt.

- i årene 2015 til 2025 er yderligere 27 tage skiftet til stålplader, hvor den forventede levetid ligeledes er ukendt.

- de resterende 6 tage påregnes udskiftet til stålplader løbende gennem årene 2026-2030. Skønnet pris 72.000 kr.

Med udskiftningen fra trapezplader af plastik til stålplader fås en markant forlænget levetid.

Samlet er der i årene 2026-2030 tale om udgifter til renoveringer på **819.679 kr.** i 2025-priser.

16. Skyldige omkostninger

Skyldig revisor	16.000	14.000
Forudindgået boligafgift	0	0
Overdragelse af andele	0	0
	16.000	14.000

17. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til DLR Kredit, 5.615.414 kr. er der tinglyst pant i foreningens ejendom, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31.12.2025 udgør **15.460.090 kr.**

18. Oplysninger om støtte fra staten

Lov om andelsboligforeninger og andre bofællesskaber angiver, at den støtte som er ydet fra staten/kommunen til etablering af andelsboligforeningen og som kan kræves tilbagebetalt ved opløsning af foreningen efter § 160 i lov om almene boliger mv., skal noteoplyses i årsregnskabet.

Det samlede tilbagebetalingskrav pr. 31.12.2025 udgør **9.906.162 kr.**

Beløbet forrentes ikke. Eventuel forrentning finder først sted fra tidspunkt for foreningens evt. opløsning og frem til tilbagebetalingstidspunktet.

Note 19. Nøgleoplysninger

I bilag 1 til bekendtgørelsen er opregnet en række nøgleoplysninger om foreningens økonomi, der skal optages som noter til årsregnskabet. Disse nøgleoplysninger følger her:

1. GRUNDLÆGGENDE OPLYSNINGER OM ANDELSBOLIGFORENINGEN

Oplysningerne i afsnit 1-3 samt P og R i afsnit 4 er opgjort pr.	31.12.2025
Seneste regnskabsperiode	1.1.-31.12.2025

A1	Navn	Andelsboligforeningen Falken
A2	Adresse	Falkevænget 3-19 og 21, Thurø, 5700 Svendborg
A3	CVR-nr.	29 50 78 05

		Antal	BBR Are- al, 31/12 2025, m ²	BBR Are- al, 31/12 2024, m ²	BBR Are- al, 31/12 2023, m ²
B1	Andelsboliger	18	1682	1682	1682
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.	0	0	0	0
B6	I alt	18	1682	1682	1682

	Sæt kryds	Boligernes areal (BBR)	Boligernes areal (anden kil- de)	Det oprin- delige ind- skud	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:		Ikke relevant		

D1	Foreningens stiftelsesår	1989
D2	Ejendommens opførelsesår	1990

E1	Hæfter den enkelte andelshaver for mere, end det der er betalt for andelen?	Ja	Nej
E2	Hvis ja, beskriv hvilken hæftelse der er i foreningen:		

Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien	Anskaffel- sesprisen	Valuar- vurdering	Offentlig vurdering
--	-------------------------	----------------------	------------------------

F1	Sæt kryds			X
F1a	Er vurderingen fastholdt fra før d. 1. juli 2020		Ja	Nej
			X	
F2		Kr.	Gns. kr. pr. m ²	
	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	19.000.000	11.296	
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	462.711	275	
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	2%		
G1			Ja	Nej
	Har foreningen modtaget offentligt tilskud, som skal tilbagebetales ved foreningens opløsning?		X	
	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

		Gns. kr. pr. andels-m ² pr. år		
H1	Boligafgift	501		
H2	Erhvervslejeindtægter	0		
H3	Boliglejeindtægter	0		
I	Er der erhvervslejemål, der er opsagt eller står tomme (hvor der ikke er indgået ny kontrakt)?	Ja		Nej
				X
J	Årets overskud (før afdrag), gns. kr. pr. andels-m ² (sidste 3 år)	Forrige år	Sidste år	I år
		146	156	128
		Gns. kr. pr. andels-m ²		
K1	Andelsværdi	8.340		
K2	Gæld ÷ omsætningsaktiver	3.212		
K3	Teknisk andelsværdi	11.552		

3. BYGGETEKNIK OG VEDLIGEHOLDELSE

		Forrige år	Sidste år	I år
M1	Vedligeholdelse, løbende (gns. kr. pr. m ²)	65	77	73

M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering (gns. kr. pr. m ²)	110	103	140
M3	Vedligehold, i alt (kr. pr. m ²)	175	180	213
N	Ejendommens energimærke, A (højest), B, C, D, E, F eller G (lavest)			D
L1	Er der udarbejdet en plan for vedligeholdelse/renovering?	Ja		Nej
		X		

4. FINANSIELLE FORHOLD

P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	64%
---	--	-----

4.1 Afdrag

		Forrige år	Sidste år	I år
R	Årets afdrag pr. andels-m ² (sidste 3 år)	116	117	119

Note 20. Opgørelse af andelens værdi pr. 31.12.2025

Ejendom til kontantværdi og gæld til kursværdi.

Ejendom ansættes til offentlig vurdering og gælden til kursværdi.

Fastholdelsessystemet anvendes, således at den senest offentlige ejendomsvurdering fra 2012 anvendes.

	Kr.	Kr.
Kontantværdi (seneste offentlig vurdering pr. 2012)	19.000.000	
Øvrige aktiver	228.339	
		19.228.339
Prioritetsgæld DLR-lån (kursværdi)	4.721.440	
Øvrig gæld	16.000	
Hensættelser og reservationer	462.711	
		-5.200.151
Reguleret egenkapital		14.028.189
Andelsindskud ifølge balance		3.132.000
Værdi pr. oprindeligt indskudt andelskrone = Reguleret egenkapital/andelsindskud		4,479
Andelens værdi herefter = Det oprindelige indskud pr. andel på 174.000 kr. * andelskronen		779.344

Andelens værdi sidste år

Pr. 31.12.2024 blev andelens værdi sat til 758.489 kr. dog minimum købspris med tillæg af eventuelle nedskrevne forbedringer foretaget af den enkelte andelshaver.

Bestyrelsen gør opmærksom på, at ovennævnte offentlige vurdering er foretaget før 1. juli 2020 og således omfattet af § 5, stk. 3 i lov om andelsboligforeninger (fastfrysning af offentlig vurdering).

Jævnfør denne bestemmelse kan ejendommens værdi på baggrund af en gyldig vurdering foretaget inden den 1. juli 2020 fastholdes i en ubegrænset periode, medmindre foreningen den 1. juli 2020 eller senere vælger at anvende en ny vurdering som grundlag for fastsættelsen af andelsværdien.

Værdiberegningen er et udtryk for den maksimumpris, der kan opnås for andelsboligen. Andelsboligen kan efter eget valg afhændes til en lavere værdi.