

**A/B NY SØNDERHUS**

**ÅRSRAPPORT**

**1. JANUAR - 31. DECEMBER 2025**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
foreningens ordinære generalforsamling,  
den

Vedtaget andelskrone

---

Dirigent

## INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
<b>Foreningsoplysninger</b>	
Foreningsoplysninger.....	3
<b>Erklæringer</b>	
Ledelsespåtegning.....	4
Administratørerklæring.....	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning.....	5-6
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december</b>	
Anvendt regnskabspraksis.....	7-8
Resultatopgørelse.....	9
Balance.....	10-11
Egenkapitalopgørelse.....	12
Noter.....	13-19
Andelsværdiberegning.....	18-19

**FORENINGSOPLYSNINGER**

<b>Foreningen</b>	A/B Ny Sønderhus Elbagade 6 - 14 2300 København S  Ejendomme: Matr.nr. 3628 Sundbyøster, København  CVR-nr.: 58 97 79 18 Stiftet: 1. oktober 1976 Hjemsted: København Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Bestyrelse</b>	Jimmy Speich Jensen, formand Clara Legard Lundkvist Ipsen Hanne Ipsen Karen Bærensen Victoria Frederikke Søndergaard
<b>Administrator</b>	CEJ Ejendomsadministration Meldahlsvej 5, 1. 1613 København V
<b>Revision</b>	BDO Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Havneholmen 2, 6. sal 2450 København SV

## LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025 for A/B Ny Sønderhus.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligloven samt 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 - 31. december 2025.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 3. marts 2026

Bestyrelse:

\_\_\_\_\_  
Jimmy Speich Jensen  
Formand

\_\_\_\_\_  
Clara Legard Lundkvist Ipsen

\_\_\_\_\_  
Hanne Ipsen

\_\_\_\_\_  
Karen Bærensen

\_\_\_\_\_  
Victoria Frederikke Søndergaard

## ADMINISTRATORERKLÆRING

Som administrator i A/B Ny Sønderhus skal vi hermed erklære, at vi har forestået administrationen af foreningen for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025. Ud fra vores administration og føring af bogholderi for foreningen er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2025.

København, den 3. marts 2026

Administrator:

\_\_\_\_\_  
CEJ Ejendomsadministration

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

*Til andelshaverne i A/B Ny Sønderhus*

### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for A/B Ny Sønderhus for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven, andelsboligloven samt 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 - 31. december 2025 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, 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 Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

### Fremhævelse af forhold vedrørende revisionen

Foreningen har i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens vejledning om årsregnskaber for andelsboligforeninger, der aflægger årsregnskab efter årsregnskabsloven, medtaget budgettal som sammenligningstal i resultatopgørelsen og noter. Disse budgettal har, som det også fremgår af resultatopgørelsen 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 samt foreningens vedtægter. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere foreningens evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere foreningen, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

### Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. 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:

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

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

Vi kommunikerer med ledelsen 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.

København, den 3. marts 2026

BDO Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 45 71 93 75

Jesper Buch  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne34089

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for A/B Ny Sønderhus for 2025 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i 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 eventuel tilbagebetalingspligt vedrørende modtaget støtte.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

## RESULTATOPGØRELSEN

### Opstillingsform

Resultatopgørelsen er opstillet, så den bedst viser indtægter og omkostninger i forbindelse med foreningens aktivitet i det forløbne regnskabsår.

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

### Indtægter

Der er i årsregnskabet medtaget den for perioden opkrævede boligafgift og leje.

Indtægter fra gebyrer og lignende indtægtsføres løbende. Disse indtægter er således ikke nødvendigvis fuldt ud periodiseret i resultatopgørelsen.

### Omkostninger

Omkostninger omfatter omkostninger til drift af foreningen, herunder ejendomsskatter og forbrugsafgifter, reparation og vedligeholdelse, foreningsomkostninger samt afskrivninger på foreningens anlægsaktiver.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle indtægter og omkostninger omfatter renteindtægter og -omkostninger.

### 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.

## BALANCEN

### Materielle anlægsaktiver

Foreningens ejendom måles til kostpris med tillæg af værdien af foretagne forbedringer. Der afskrives ikke på ejendommen, bortset fra afskrivninger på eventuelt indlagte installationer mv., som må antages at have en forkortet levetid.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

### Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### Egenkapital

Under foreningens egenkapital indregnes medlemmers andelsindskud.

"Overført resultat" indeholder akkumuleret resultat fra tidligere år, samt den restandel af årets resultat, der ikke er disponeret til andre formål (fx reserve til vedligeholdelse). I posten fragår beløb, der er overført til andre reserver, herunder reserverede beløb til imødegåelse af værdiforringelse af foreningens ejendom mv. 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 foreningens ejendom og reserve til imødegåelse af værdiforringelse mv.

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.

### Gældsforpligtelser

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 måles prioritetsgælden til pantebrevsrestgæld.

Gæld i øvrigt måles til nominel værdi.

## ØVRIGE NOTER

### Nøgleoplysninger

I henhold til bekendtgørelse om oplysningspligt ved salg af andelsboliger mv. fra Erhvervsministeriet, skal der ifølge § 3 afgives en række nøgleoplysninger som note til andelsboligforeningens årsregnskab.

De lovkrævede oplysninger, anført i note 12, er udarbejdet i overensstemmelse med bilag 1 til bekendtgørelsen og har til formål at give regnskabsbrugeren et bedre grundlag for at analysere foreningens økonomiske situation samt sammenligne foreningens økonomiske situation med andre foreningers økonomiske forhold. Nøgletallene i noten indgår som en del af "Nøgleoplysningsskema for andelsboligforeningen", som skal udleveres til købere af en andel i foreningen.

### Andelskroneopgørelse

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 13. Beregningen af andelskronens værdi foretages i overensstemmelse med § 5 stk. 2 i andelsboligloven samt foreningens vedtægter § 6.

Vedtægterne bestemmer desuden i § 15, at selv om der lovligt kan vedtages en højere andelsværdi, er det den på generalforsamlingen vedtagne andelsværdi, der er gældende.

**RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER**

		<i>Er ikke underlagt revision</i>		
	Note	Regnskab 2025 kr.	Budget 2025 kr.	Regnskab 2024 kr.
Boligafgift.....		1.358.280	1.358.200	1.358.280
Aconto varmebidrag.....		307.944	350.000	303.944
Øvrige indtægter.....		3.000	0	4.200
<b>INDTÆGTER.....</b>		<b>1.669.224</b>	<b>1.708.200</b>	<b>1.666.424</b>
Ejendomsskat og forbrugsafgifter.....	1	-616.225	-637.150	-615.118
Forsikring og abonnementer.....	2	-76.650	-76.850	-73.991
Renholdelse.....	3	-338.949	-344.700	-334.710
Vedligeholdelse, løbende.....	4	-57.577	-203.995	-252.387
Administrationsomkostninger.....	5	-204.633	-197.805	-195.706
<b>OMKOSTNINGER.....</b>		<b>-1.294.034</b>	<b>-1.460.500</b>	<b>-1.471.912</b>
<b>RESULTAT FØR FINANSIELLE POSTER.....</b>		<b>375.190</b>	<b>247.700</b>	<b>194.512</b>
Andre finansielle indtægter.....		1.371	0	3.451
Andre finansielle omkostninger.....	6	-35.446	-35.450	-37.730
<b>Finansielle poster.....</b>		<b>-34.075</b>	<b>-35.450</b>	<b>-34.279</b>
<b>ÅRETS RESULTAT.....</b>		<b>341.115</b>	<b>212.250</b>	<b>160.233</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>				
Overført restandel af årets resultat.....		341.115	212.250	160.233
<b>DISPONERET I ALT.....</b>		<b>341.115</b>	<b>212.250</b>	<b>160.233</b>
<b>LIKVIDITETSRESULTAT</b>				
Årets resultat.....		341.115	212.250	160.233
Afdrag på prioritetsgæld.....		-212.245	-212.250	-210.658
<b>LIKVIDITETSRESULTAT.....</b>		<b>128.870</b>	<b>0</b>	<b>-50.425</b>

## BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2025 kr.	2024 kr.
Grunde og bygninger.....		4.217.475	4.217.475
Materielle anlægsaktiver.....	7	4.217.475	4.217.475
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>4.217.475</b>	<b>4.217.475</b>
Tilgodehavende dagrenovation.....		0	450
Periodeafgrænsningsposter.....		40.970	89.800
Tilgodehavender.....		40.970	90.250
Likvide beholdninger.....		2.004.364	2.022.586
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>2.045.334</b>	<b>2.112.836</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>6.262.809</b>	<b>6.330.311</b>

## BALANCE 31. DECEMBER

PASSIVER	Note	2025 kr.	2024 kr.
Andelsindskud.....		77.000	77.000
Overført resultat.....		-11.849.212	-6.190.327
<b>EGENKAPITAL FØR ANDRE RESERVER.....</b>		<b>-11.772.212</b>	<b>-6.113.327</b>
Reserveret til vedligeholdelse af ejendom.....		13.878.331	7.878.331
Andre reserver (jf. forslag til generalforsamlingsbeslutning).		13.878.331	7.878.331
<b>ANDRE RESERVER.....</b>		<b>13.878.331</b>	<b>7.878.331</b>
<b>EGENKAPITAL.....</b>		<b>2.106.119</b>	<b>1.765.004</b>
Prioritetsgæld.....	8	2.931.811	3.145.655
Deposita og forudbetalt leje.....		100.727	97.272
<b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>3.032.538</b>	<b>3.242.927</b>
Prioritetsgæld.....	8	213.844	212.245
Mellemregning igangværende handler.....		824.890	983.651
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		16.555	71.831
Anden gæld.....	9	68.863	54.653
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>1.124.152</b>	<b>1.322.380</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE.....</b>		<b>4.156.690</b>	<b>4.565.307</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>6.262.809</b>	<b>6.330.311</b>
Eventualposter mv.	10		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	11		
Nøgleoplysninger	12		
Andelsværdiberegning	13		

**EGENKAPITALOPGØRELSE 31. DECEMBER**

<b>EGENKAPITAL</b>	<b>2025</b> kr.	<b>2024</b> kr.
<b>Andelsindskud</b>		
Primo.....	77.000	77.000
	<b>77.000</b>	<b>77.000</b>
<b>Overført resultat mv.</b>		
Primo.....	-6.190.327	-6.350.560
Overførsel til/fra andre poster.....	-6.000.000	0
Rest af årets resultat.....	341.115	160.233
	<b>-11.849.212</b>	<b>-6.190.327</b>
<b>EGENKAPITAL FØR ANDRE RESERVER.....</b>	<b>-11.772.212</b>	<b>-6.113.327</b>
<b>Reserveret til vedligeholdelse af ejendom</b>		
Primo.....	7.878.331	7.878.331
Overførsel til/fra andre poster.....	6.000.000	0
	<b>13.878.331</b>	<b>7.878.331</b>
<b>Andre reserver (ikke bunden).....</b>	<b>13.878.331</b>	<b>7.878.331</b>
<b>ANDRE RESERVER.....</b>	<b>13.878.331</b>	<b>7.878.331</b>
<b>EGENKAPITAL.....</b>	<b>2.106.119</b>	<b>1.765.004</b>

## NOTER

	<i>Er ikke underlagt revision</i>			
	<b>Regnskab 2025 kr.</b>	<b>Budget 2025 kr.</b>	<b>Regnskab 2024 kr.</b>	<b>Note</b>
<b>Ejendomsskat og forbrugsafgifter</b>				<b>1</b>
Grundskyld.....	191.727	191.725	178.235	
Vandforbrug.....	89.247	80.000	76.936	
Varmeforbrug.....	316.444	350.000	345.936	
Rottebekæmpelse.....	423	425	588	
Elforbrug, fællesarealer.....	18.384	15.000	13.423	
	<b>616.225</b>	<b>637.150</b>	<b>615.118</b>	
<b>Forsikring og abonnementer</b>				<b>2</b>
Forsikringer.....	47.052	47.600	45.655	
ABF kontingent.....	10.514	10.300	10.084	
Abonnementer, elektrolyse.....	16.544	16.500	15.840	
Abonnementer, andre.....	2.540	2.450	2.412	
	<b>76.650</b>	<b>76.850</b>	<b>73.991</b>	
<b>Renholdelse</b>				<b>3</b>
Renovation.....	143.160	143.200	137.168	
Viceværtsservice.....	89.910	89.950	89.100	
Trappevask.....	75.195	82.200	81.270	
Vinduespolering.....	10.900	11.200	10.900	
Gårdlaug.....	6.145	6.150	6.145	
Snerydning, grus og saltning.....	12.852	10.000	6.613	
Diverse.....	427	2.000	1.533	
Arbejdsweekend.....	360	0	1.981	
	<b>338.949</b>	<b>344.700</b>	<b>334.710</b>	
<b>Vedligeholdelse, løbende</b>				<b>4</b>
Blikkenslager.....	5.269	0	61.481	
Teknisk bistand.....	7.195	0	47.000	
Skimmelsvampesanering.....	0	0	34.851	
Murer.....	0	0	1.694	
Elektriker.....	27.383	0	0	
Maler.....	0	0	19.375	
Varmeanlæg.....	3.725	0	9.562	
Låseservice.....	5.860	0	8.271	
Småanskaffelser.....	0	0	2.509	
Tag og vinduer.....	0	0	56.200	
Gårdanlæg/maskiner/redskaber.....	7.342	0	10.851	
Gartner.....	803	0	593	
Diverse vedligeholdelse.....	0	203.995	0	
	<b>57.577</b>	<b>203.995</b>	<b>252.387</b>	

## NOTER

	<i>Er ikke underlagt revision</i>			
	<b>Regnskab 2025 kr.</b>	<b>Budget 2025 kr.</b>	<b>Regnskab 2024 kr.</b>	<b>Note</b>
<b>Administrationsomkostninger</b>				<b>5</b>
Administration.....	88.030	88.030	83.605	
Anden administration.....	5.575	5.575	5.200	
Revision.....	24.675	24.000	23.145	
Forbrug, IT og EDB.....	2.844	0	0	
Hjemmeside.....	983	0	765	
Konsulent honorar.....	6.250	0	12.500	
Porto/gebyrer/stempel.....	11.605	17.200	10.945	
Bestyrelseshonorar- og godtgørelse.....	51.000	51.000	51.700	
Handelsværdivurdering.....	12.500	0	0	
Generalforsamling.....	-479	0	3.500	
Møder.....	1.300	12.000	1.686	
Repræsentation.....	350	0	2.278	
Diverse omkostninger.....	0	0	382	
	<b>204.633</b>	<b>197.805</b>	<b>195.706</b>	
<b>Andre finansielle omkostninger</b>				<b>6</b>
Prioritetsrenter.....	35.446	35.450	37.730	
	<b>35.446</b>	<b>35.450</b>	<b>37.730</b>	
<b>Materielle anlægsaktiver</b>				<b>7</b>
			Grunde og bygninger	
Kostpris 1. januar 2025.....			4.217.475	
Kostpris 31. december 2025.....			<b>4.217.475</b>	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2025.....			<b>4.217.475</b>	

## NOTER

						Note
<b>Prioritetsgæld</b>						<b>8</b>
	Restgæld primo	Afdrag i året	Renter og bidrag	Restgæld ultimo	Kursværdi ultimo	
Nykredit opr. kr. 4.395.000.....	3.357.900	212.245	35.446	3.145.655	2.686.652	
	<b>3.357.900</b>	<b>212.245</b>	<b>35.446</b>	<b>3.145.655</b>	<b>2.686.652</b>	
				2025 kr.	2024 kr.	
Specifikation af prioritetsgæld i balancen:						
Kort del af gæld (under 1 år).....				213.844	212.245	
Lang del af gæld (mere end 1 år).....				2.931.811	3.145.655	
				<b>3.145.655</b>	<b>3.357.900</b>	
<b>Informationer om indregnede lån</b>						
Nykreditlån hovedstol 4.395.000 kr. er et fastforrentet kontantlån med en rente på 0,7512 % og en restløbetid på 14 år og 3 måneder.						
				2025 kr.	2024 kr.	
<b>Anden gæld</b>						<b>9</b>
A-skat og AM-bidrag.....				840	840	
Skyldig revision.....				24.000	22.500	
Skyldig valuar.....				12.500	0	
Afsat el.....				4.123	1.223	
Afsat varme.....				27.055	26.590	
Skyldige mødeudgifter.....				345	3.500	
				<b>68.863</b>	<b>54.653</b>	
<b>Eventualposter mv.</b>						<b>10</b>
<b>Bestyrelsesansvarforsikring</b>						
I henhold til vedtægternes § 31, stk. 5, oplyses det, at ansvarsforsikringen har en dækning på kr. 10.000.000.						
<b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>						<b>11</b>
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 3.146 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2025 udgør 4.217 tkr.						

## NOTER

Note

## Nøgleoplysninger

12

## 1. GRUNDLÆGGENDE OPLYSNINGER OM ANDELSBOLIGFORENINGEN

	31-12-2025		31-12-2024	31-12-2023
	Antal BBR	Areal m <sup>2</sup>	BBR Areal m <sup>2</sup>	BBR Areal m <sup>2</sup>
B1	Andelsboliger	42	3.079	3.079
B2	Erhvervsandele	0	0	0
B3	Boliglejemål	0	0	0
B4	Erhvervslejemål	0	0	0
B5	Øvrige lejemål, kældre, garager mv.	0	0	0
B6	<b>I alt</b>	<b>42</b>	<b>3.079</b>	<b>3.079</b>

	Sæt kryds	Boligernes areal (BBR)	Boligernes areal (anden kilde)	Det oprindelige indskud	Andet
C1	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelsen af andelsværdien?			<input checked="" type="checkbox"/>	
C2	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelsen af boligafgiften?			<input checked="" type="checkbox"/>	
C3	Hvis andet, beskrives fordelingsnøglen her:				

D1	Foreningens stiftelsesår	1976
D2	Ejendommens opførelsesår	1933

	Ja	Nej
E1	Hæfter andelshaverne for mere end deres indskud?	
E2	Hvis ja, beskriv hvilken hæftelse der er i foreningen:	

	Sæt kryds	Anskaffelsesprisen	Valuarvurdering	Offentlig vurdering	Indeksere t offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip ved beregning af andelsværdien		<input checked="" type="checkbox"/>		
F1b	Tidspunkt for værdiansættelse	31. december 2025			
	Sæt kryds	Ja		Nej	
F1a	Er vurderingen fastholdt fra før 1. juli 2020?			<input checked="" type="checkbox"/>	
		kr.		Gns. kr. pr. m <sup>2</sup>	
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	82.300.000		26.729	
F2b	- Heraf forbedringer, jf. andelsboliglovens § 5, stk. 4	0		0	
F2c	Hvis det ikke er muligt at oplyse værdien af eventuelle forbedringer, anføres årsagen her:				
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	13.878.331		4.507	
		%			
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	17			

## NOTER

Note

## Nøgleoplysninger (fortsat)

12

	Ja	Nej
G1 Har foreningen modtaget offentligt tilskud, som skal tilbagebetales ved foreningens opløsning?		<input checked="" type="checkbox"/>
G2 Er foreningens ejendom pålagt tilskudsbestemmelser, jf. lov om frigørelse for visse tilskudsbestemmelser mv. (lovbekendtgørelse nr. 978 af 19. oktober 2009)?		<input checked="" type="checkbox"/>
G3 Er der tinglyst en tilbagekøbsklausul (hjemfaldspligt) på foreningens ejendom?		<input checked="" type="checkbox"/>

## 2. ANDELSBOLIGFORENINGENS DRIFT, HERUNDER UDLEJNINGSVIRKSOMHED

	Gns. kr. pr. andels-m <sup>2</sup> pr. år
H1 Boligafgift	441
H2 Erhvervslejeindtægter	0
H3 Boliglejeindtægter	0

	2023 kr. pr. m <sup>2</sup>	2024 kr. pr. m <sup>2</sup>	2025 kr. pr. m <sup>2</sup>
J Årets resultat pr. andels-m <sup>2</sup> (sidste 3 år)	23	52	111

	Gns. kr. pr. andels-m <sup>2</sup>
K1 Andelsværdi	21.685
K2 Gæld - omsætningsaktiver	686
K3 Teknisk andelsværdi	22.371

## 3. BYGGETEKNIK OG VEDLIGEHOLDELSE

	2023 kr. pr. m <sup>2</sup>	2024 kr. pr. m <sup>2</sup>	2025 kr. pr. m <sup>2</sup>
M1 Vedligeholdelse, løbende	30	82	19
M2 Vedligeholdelse, genopretning og renovering	118	0	0
M3 Vedligeholdelse i alt	148	82	19

## 4. FINANSIELLE FORHOLD

	2023 kr. pr. m <sup>2</sup>	2024 kr. pr. m <sup>2</sup>	2025 kr. pr. m <sup>2</sup>
R Årets afdrag pr. andels-m <sup>2</sup> (sidste 3 år)	68	68	69

## NOTER

### Note

#### Andelsværdiberegning

13

I henhold til andelsboligloven § 5, stk. 2 skal vi oplyse, at foreningens formue før andre reserver på grundlag af de bogførte værdier udgør kr. -11.772.212.

For at konstatere den samlede "handelsværdi" for andelene i henhold til andelsboligloven § 5, stk. 2 er det tilladt at opskrive ejendommen til en af følgende værdier:

1. Anskaffelsesprisen (jf. note 7).....	4.217.475
2. Handelsværdi som udlejningsejendom.....	82.300.000
3. Offentlig ejendomsvurdering.....	34.000.000
4. Indeksret offentlig ejendomsvurdering.....	42.448.065

Ejendommen blev den 31. december 2025 vurderet af ejendomsmægler og valuarfirmaet STAD til en kontant handelspris på kr. 82.300.000 pr. 31. december 2025.

Bestyrelsen indstiller til generalforsamlingens godkendelse, at andelskronen fastsættes på baggrund af denne vurdering og at der dermed ikke længere anvendes fastholdt valuarvurdering.

I den udstrækning markedsrenter ændrer sig, eller ejendommens forhold i øvrigt ændres, kan ejendommens værdi tilsvarende ændre sig. Endvidere kan en vurdering, foretaget af en anden valuar, eller revurdering af den offentlige ejendomsvurdering føre til en anden beregning af andelskronen.

Foreningens formue til brug for salg af andele opgjort efter handelsværdi som udlejningsejendom kan opgøres således:

Bogført egenkapital før andre reserver 31. december 2025.....		-11.772.212
Handelsværdi som udlejningsejendom.....	82.300.000	
- Bogført værdi af ejendom.....	<u>4.217.475</u>	78.082.525
Bogført værdi prioritetsgæld.....	3.145.655	
- Kursværdi prioritetsgæld.....	<u>2.686.652</u>	459.003
Foreningens formue pr. 31. december 2025.....		<b>66.769.316</b>

Hver andelshaver kan herefter i henhold til vedtægterne opføre sin andel af foreningens formue (andelskronen) ved at indsætte det oprindelige indskud ifølge andelsbeviset i følgende brøk:

$$\frac{66.769.316}{77.000} \times \text{andelsindskud}$$

Bestyrelsen indstiller, af hensyn til fremtidige vedligeholdelsesarbejder, den foretagne opskrivning af ejendommen samt kursudviklingen på prioritetsgælden, at andelskronen sættes til 867,1340.

## NOTER

## Note

Fordelingen af andelsværdien på typer af andele:

	Antal andele	Indskud (kr.)	Indskud i alt (kr.)	Andelsværdi pr. andelstype (kr.)	Andelsværdi inkl. indskud (kr.)
Type 47.....	2	1.175	2.350	1.018.882	2.037.765
Type 52.....	13	1.300	16.900	1.127.274	14.654.564
Type 60.....	8	1.500	12.000	1.300.701	10.405.608
Type 66.....	6	1.650	9.900	1.430.771	8.584.626
Type 80.....	5	2.000	10.000	1.734.268	8.671.340
Type 126.....	2	3.150	6.300	2.731.472	5.462.944
Type 127.....	2	3.175	6.350	2.753.150	5.506.301
Type 132.....	4	3.300	13.200	2.861.542	11.446.168
	<b>42</b>		<b>77.000</b>		<b>66.769.316</b>