

TEL. : +45 3945 0200
FAX : +45 3945 0202
CVR : 18 9679 01

BHA STATSATORISERET REVISION A/S
TUBORGVEJ 32, DK-2900 HELLERUP
BHA-REVISION.DK

BHA :
REVISION

**Andelsboligforeningen
Husumgade 19 – 21, København**

Årsrapport for 2025

Administrator:
Advodan Ejendomsadministration
Glostrup Torv 6-10
2600 Glostrup
Telefon: 46 14 50 00

INDHOLDSFORTEGNELSE

	<u>Side</u>
Oplysninger om ejendommen	1
Ledelsespåtegning og administratorerklæring	2
Administratorerklæring	2
Revisionspåtegning	3 - 4
Anvendt regnskabspraksis	5 - 7
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Noter	10 - 16
Værdiansættelse af andelene	17 - 20

OPLYSNINGER OM EJENDOMMEN

CVR-NR : 77 62 20 12

MATR. NR. : 2899 Udenbys Klædebo Kvarter

BELIGGENHED : Husumgade 19 – 21, København

ANTAL LEJLIGHEDER : 23 beboelseslejligheder.
I alt 1.450 m².

OPFØRELSESÅR : 1899

REVISION : BHA Statsautoriseret Revision A/S
Tuborgvej 32,
2900 Hellerup

ADMINISTRATOR : Advodan Ejendomsadministration
Glostrup Torv 6 - 10
2600 Glostrup
Mail: Ejendomsadministration: adm2600@advodan.dk

VEDTÆGTER : De seneste vedtægter er vedtaget den 27. august 2020.

LEDELSESPÅTEGNING

I forbindelse med aflæggelse af årsrapporten for 2025 for Andelsboligforeningen Husumgade 19 - 21 skal vi efter bedste overbevisning bekræfte:

- At årsrapporten giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver, finansielle stilling samt resultatet.
- At alle for os kendte gældsforpligtelser, eventualforpligtelser samt pantsætninger er oplyst i årsrapporten.
- At årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med Årsregnskabsloven, foreningens vedtægter samt lov om andelsboliger.
- At der ikke i tiden efter regnskabsperiodens udløb er indtruffet begivenheder, som i væsentlig grad påvirker foreningens økonomiske stilling, som der ikke allerede er taget hensyn til ved udarbejdelse af årsrapporten.
- At vi anerkender vores ansvar for udformning, implementering og vedligeholdelse af interne kontroller for at forebygge og opdage besvigelser, herunder at der er den nødvendige funktionsadskillelse vedrørende betalinger fra foreningens konto.
- Vi har indhentet valuarvurdering og har kontrolleret stamdata heri. Vi har gennemgået valuarvurderingen og kontrolleret, at vurderingen opfylder de ufravigelige krav til valuarvurderinger, der fremgår af bekendtgørelse om vurdering af ejendomme tilhørende private andelsboligforeninger ved valuar.

Bestyrelsen indstiller årsrapporten med den foreslåede andelsværdi på kurs 15.411,97 pr. m2 til generalforsamlingens godkendelse. Andelsværdien vil være gældende indtil næste generalforsamling.

København, den 17. februar 2026

I bestyrelsen:

Anne Kim Ishøj

Kristina Thuring-Møller

Jacob Hasselbalch

Erik Laurids Smedegaard

ADMINISTRATORERKLÆRING

Som administrator for andelsboligforeningen har vi forestået administrationen af foreningen i regnskabsåret 2025. Ud fra vores administration og føring af bogholderi for foreningen er det vores opfattelse, at årsregnskabet er opstillet i overensstemmelse med bogføringen.

Glostrup, den 17. februar 2026

Administrator:

Advodan Ejendomsadministration

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til andelshaverne i Andelsboligforeningen Husumgade 19 - 21

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Husumgade 19 – 21 for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2025, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven, andelsboligforeningsloven og foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2025 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2025 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligforeningsloven 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 selskabet 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

Årsregnskabet indeholder i overensstemmelse med sædvanlig praksis for andelsboligforeninger budgettal for resultatopgørelse og noter. Budgettallene, som fremgår i en særskilt kolonne, har 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, andelsboligforeningsloven 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.

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.
- 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.

Hellerup, den 17. februar 2026
BHA Statsautoriseret Revision A/S
CVR-nr. 18 96 79 01

Jeppe Winding
statsautoriseret revisor

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

GENERELT

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Husumgade 19 – 21 for 2025 er aflagt i overensstemmelse med 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 og oplysning om andelenes værdi.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste 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.

Resultatopgørelsens poster er periodiseret og indeholder således de indtægter og udgifter, som vedrører regnskabsåret.

Indtægter

Boligafgift fra andelshavere 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, vedligeholdelse, administrations- og foreningsomkostninger, afskrivning på driftsmidler og inventar m.v.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsperioden. Finansielle indtægter består af renter af bankindeståender og eventuelle andre indeståender.

Likviditetsresultat

Opgørelsen af likviditetsresultatet viser årets resultat korrigeret for ikke-likvide transaktioner og med fradrag af årets betalte prioritetsafdrag. Opgørelsen illustrerer om den opkrævede boligafgift er tilstrækkelig til at dække foreningens betalte prioritetsafdrag.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS - fortsat**BALANCEN****Ejendomme**

Foreningens ejendom værdiansættes til dagsværdi på balancedagen. Opskrivninger til dagsværdi føres direkte på forenings egenkapital på en særskilt opskrivningsreserve.

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

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

Tilgodehavender

Tilgodehavender er indregnet i årsrapporten efter en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger består af indestående i bank.

Egenkapital

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

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

”Overført resultat m.v.” indeholder akkumuleret resultat fra tidligere år samt den restandel af årets resultat, der ikke er disponeret til andre formål. Endvidere indeholder posten tillægsværdi ved nyudstedelse af andele og kursregulering af prioritetsgæld. I posten fragår beløb, der er overført til andre reserver, herunder reserverede beløb til imødegåelse af værdiforringelse af foreningens ejendom mv. Posten kan også indeholde beløb, som er overført fra andre reserver.

Prioritetsgæld

Prioritetsgæld indregnes ved låneoptagelsen til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Låneomkostninger ved låneoptagelsen indregnes i resultatopgørelsen. I efterfølgende periode værdiansættes prioritetsgælden til kursværdien, som er oplyst af realkreditinstituttet. Regulering af prioritetsgældens kursværdi indregnes direkte på egenkapitalen under posten ”Overført resultat”.

Øvrige gældsforpligtelser

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

Eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelser

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

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS - fortsat**Nøgleoplysninger**

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

Andelsværdi

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af side 19.

Ved opgørelsen af andelsværdien skal der foretages en række justeringer af de beløb, der fremgår af årsregnskabet balance. Justeringen 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.

RESULTATOPGØRELSE FOR ÅRET 2025

		Budget (ej revideret) 2025 kr.	Realiseret 2025 kr.	Realiseret 2024 kr.
INDTÆGTER	Note			
Boligafgift		1.058.197	1.058.197	1.027.376
Indtægter fællesarbejde		0	9.600	10.200
INDTÆGTER I ALT		1.058.197	1.067.797	1.037.576
UDGIFTER				
Ejendomsskatter og afgifter	1	221.382	214.224	210.192
Forsikringer	2	70.302	70.150	66.496
Vicevært/renholdelse.	3	59.092	57.423	54.267
Elektricitet		10.000	6.204	6.993
Administrationshonorar		56.074	56.074	55.508
Revision		25.125	22.050	24.125
Andre driftsudgifter	4	48.450	48.539	41.980
Vedligeholdelse	5	120.880	220.786	50.951
UDGIFTER I ALT		611.305	695.450	510.512
Finansielle poster				
Prioritetsrenter		-337.732	- 337.539	- 341.776
Omlægningsomkostninger		0	- 72.002	0
Renteindtægter		0	8.613	23.646
FINANSIELLE POSTER I ALT		-337.732	-400.928	-318.130
ÅRETS RESULTAT		109.160	-28.581	208.934
LIKVIDITETSRESULTAT				
Årets resultat		109.160	- 28.581	208.934
Afdrag på prioritetsgæld		-109.160	-109.160	-105.350
KONTANT RESULTAT		0	- 137.741	103.584

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2025

		31/12 2025	31/12 2024
<u>AKTIVER</u>	<u>Note</u>	<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
<u>ANLÆGSAKTIVER</u>			
Ejendommen:			
Mægler vurdering	6	33.400.000	30.850.000
ANLÆGSAKTIVER I ALT		33.400.000	30.850.000
Varmeregnskab indeværende år	9	0	57
Andre tilgodehavender		27.526	6.500
TILGODEHAVENDER I ALT		27.526	6.557
LIKVIDE BEHOLDNINGER		1.641.716	1.630.404
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT		1.669.242	1.636.961
AKTIVER I ALT		35.069.242	32.486.961
<u>PASSIVER</u>			
EGENKAPITAL	7	24.581.201	21.823.227
Prioritetsgæld	8	10.226.759	10.517.482
LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSE.....		10.226.759	10.517.482
Kortfristet del af langfristede gæld	8	119.968	93.803
Varmeregnskab indeværende år	9	4.188	0
Varmeregnskab tidligere år		0	1.040
Forudbetalt husleje		977	324
Skyldige omkostninger	10	136.149	51.085
KORTFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSE.....		261.282	146.252
GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT		10.488.041	10.663.734
PASSIVER I ALT		35.069.242	32.486.961
Eventualforpligtelse	11		

NOTER

	Budget (ej revideret) 2025 kr.	Realiseret 2025 kr.	Realiseret 2024 kr.
<u>Note 1 - Ejendomsskatter og afgifter</u>			
Ejendomsskat	89.458	89.873	81.560
Renovation	71.924	71.509	78.345
Vandafgift	60.000	52.842	50.287
	<u>221.382</u>	<u>214.224</u>	<u>210.192</u>

Note 2 - Forsikring

Ejendom	67.678	67.526	63.409
Bestyrelsesansvar	2.624	2.624	3.087
	<u>70.302</u>	<u>70.150</u>	<u>66.496</u>

Note 3 - Vicevært/renholdelse.

Viceværtsservice	44.338	44.448	42.964
Viceværtsservice, ekstra	2.000	0	0
Tømning af storskrald	0	0	2.163
Arbejdsskadeforsikring	2.754	2.754	2.286
Salt, snerydning m.v.	10.000	10.221	6.854
	<u>59.092</u>	<u>57.423</u>	<u>54.267</u>

Note 4 - Andre driftsudgifter

Gebyrer og porto	5.500	5.607	4.707
Bestyrelsesgodtgørelser	18.000	18.000	15.800
Valuarvurdering	15.000	17.500	14.500
Hjemmeside	4.950	4.950	4.245
Mødeudgifter og generalforsamling	1.500	468	211
Kontorartikler m.v.	500	0	0
Beboeraktiviteter	3.000	2.014	2.517
	<u>48.450</u>	<u>48.539</u>	<u>41.980</u>

NOTE R - fortsat

	Budget (ej revideret)	Realiseret	Realiseret
	2025	2025	2024
	kr.	kr.	kr.
<u>Note 5 - Vedligeholdelse</u>			
Tømrer og snedker		12.500	0
Blikkenslager		109.642	1.202
Rep. varmeanlæg	50.000	10.279	28.747
Elektriker		764	6.387
Gård, vej og have		1.520	11.865
Materialekøb arbejdsdag		498	2.170
Maler		0	580
Konsulent		84.906	0
Skadedyrsbekæmpelse		677	0
Budget ufordelt	70.880	0	0
Vedligeholdelse i alt	<u>120.880</u>	<u>220.786</u>	<u>50.951</u>
		31/12 2025	31/12 2024
		kr.	kr.
<u>Note 6 - Ejendommen</u>			
Anskaffelsessum primo		5.819.185	5.819.185
Tag og facaderenovering Trappeopgang mv.....		2.992.406	2.992.406
Trappeopgang og vvs.....		1.747.104	1.747.104
Faldstammer.....		3.345.160	3.345.160
Opskrivning til ejendomsværdi primo	16.946.145		
Årets regulering	<u>2.550.000</u>	<u>19.496.145</u>	<u>16.946.145</u>
		<u>33.400.000</u>	<u>30.850.000</u>

Foreningens ejendom er værdiansat til dagsværdi pr. 31. december 2025 i henhold til vurderingsrapport foretaget af valuar Kristian Ørtoft Geisler, Føresø Gruppen, den 3. februar 2026.

Ejendommens kontante handelsværdi som udlejningsejendom udgør ifølge valuarrapporten kr. 33.400.000 baseret på DCF-model med en diskonteringsfaktor på, 4,90% incl. inflation.

NOTE R - fortsat**Note 6 - Ejendommen - fortsat****Følsomhedsberegning i valuarvurderingen**

Valuarrapportens følsomhedsberegning viser, at hvis diskonteringsfaktoren stiger med 0,50%, så vil ejendommens dagsværdi falde med ca. kr. 5,0 mio. Hvis i stedet lejeindtægten falder fra kr. 1.475 pr. m2 til kr. 1.375 pr m2 vil ejendommens dagsværdi falde med ca. kr. 2,8 mio.

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

Hvis ejendommen ikke var opskrevet til dagsværdi, ville den regnskabsmæssige værdi i balancen have udgjort kr. 13.903.855 før hensættelser.

Den ovenstående valuarvurdering er lagt til grund for værdiansættelse af andelene.

	Saldi	Årets	Saldi
	primo	bevægelser	ultimo
Note 7 - Egenkapital			
Årets opskrivning af dagsværdi ejendom	16.946.145	2.550.000	19.496.145
Overført resultat	3.263.702	- 28.581	3.235.121
Kursregulering, prioritetsgæld	1.613.380	236.555	1.849.935
	<u>21.823.227</u>	<u>2.757.974</u>	<u>24.581.201</u>

			31/12 2025	31/12 2024
	Oprindelig	Kursværdi	Restgæld	Restgæld
Note 8 - Prioritetsgæld	kr.	kr.	kr.	kr.
Nordea 1%, 23 år og 9 måneder	6.786.000	5.233.526	6.786.000	6.786.000
Nordea 1,5%, 26 år og 0 måneder ...	1.782.000	1.329.710	1.589.662	1.638.241
Nordea 3,5%, 30 år og 0 måneder ...	3.821.000	3.783.491	3.821.000	0
Nordea 5%, indfriet	3.879.000	0	0	3.800.424
		<u>10.346.727</u>	<u>12.196.662</u>	<u>12.224.665</u>

Specifikation af prioritetsgæld i balancen

Kort del af gæld (under 1 år)	119.968	93.803
Lang del af gæld (mere end 1 år)	10.226.759	12.102.859
	<u>10.346.727</u>	<u>12.196.662</u>

Obligationslånet er afdragsfrit frem til 4. kvartal 2029.

NOTE R - fortsat

	31/12 2025	31/12 2024
	kr.	kr.
<u>Note 9 - Varmeregnskab indeværende år</u>		
Aconto indbetalinger	36.200	30.900
Afholdte udgifter	32.012	30.957
	<u>4.188</u>	<u>-57</u>

Note 10 - Skyldige omkostninger

Håndværkerudgifter m.m.	111.874	26.130
Afsat el	1.148	1.084
Afsat vand	1.017	2.871
Revision	22.050	21.000
Udlæg administrator	60	0
	<u>136.149</u>	<u>51.085</u>

Note 11 - Eventualforpligtelse

Foreningens medlemmer hæfter alene for foreningens forpligtelser med deres indskud.

Til sikkerhed for kredit til realkreditinstitutter t.kr. 10.347 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.kr. 33.400.

Note 12 - Nøgletal

		31.12.2025	
	Antal	Antal	BBR Areal
B1	Andelsboliger	21	1.450
	I alt	21	1.450

	Sæt kryds	Boligernes areal (BBR)	Boligernes areal (anden kilde)	Det oprindelige indskud	Andet
C1	Hvilke fordelingstal benyttes ved opgørelsen af andelsværdien?	X			
C2	Hvilke fordelingstal benyttes ved opgørelsen af boligafgiften?	X			
C3	<i>Hvis andet, beskrives</i>	<i>Ikke relevant</i>			

		År
D1	Foreningens stiftelses år	1984
D2	Ejendommens opførelses år	1899

	Sæt kryds	Ja	Nej
E1	Hæfter den enkelte andelshaver for mere, end der er betalt for andelen?		X
E2	Foreningens medlemmer hæfter for foreningens forpligtelser med deres indskud.		

	Sæt kryds	Anskaffelsespris	Valuarvurdering	Offentlig vurdering	Indekseret offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip ved		X		
F1b	Tidspunkt for værdiansættelse	31. december 2025			

	Sæt kryds	Ja	Nej
F1a	Er vurdering fastholdt pr. 1. juli 2020		X

Note 12 - Nøgleoplysninger - fortsat

	Forklaring på udregning	Anvendt værdi pr. 31.12.2025	Ejendomsværdi (F2) divideret med m ² ultimo året i alt (B6) kr. pr m ²
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	33.400.000	23.034

	Forklaring på udregning	Anvendt værdi pr. 31.12.2025	Andre reserver (F3) divideret med m ² ultimo året i alt (B6) kr. pr m ²
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	2.757.976	1.902

	Forklaring på udregning	Andre reserver (F3) divideret med ejendomsværdi (F2) ganget med 100
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	8%

	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

	Forklaring på udregning	Ultimomånedens indtægt (uden fradrag for tomgang, tab m.v.) ganget med 12 og divideret med andelsboligernes areal på balancedagen (B1)	kr. pr. m²
H1	Boligafgift	88.183 x12 /1.450	730

Note 12 - Nøgleoplysninger - fortsat

	Forklaring på udregning	Årets resultat divideret med andelsboligernes areal på balancedagen (B1)		
		2023 kr. pr m²	2024 kr. pr m²	2025 kr. pr m²
J	Årets overskud (før afdrag),	93	144	-20

		kr. pr. m²	Forklaring på udregning
K1	Andelsværdi	15.412	Andelsværdi på balancedagen divideret med andelsboligernes areal på balancedagen (B1)
K2	Gæld - omsætningsaktiver	6.082	(Gældsforpligtelser jf. balancen minus omsætningsaktiver jf balancen) divideret med andelsboligernes areal på balancedagen (B1)
K3	Teknisk andelsværdi	21.494	K1 plus K2

	Forklaring på udregning	Vedligehold (hhv. løbende og genopretning og renovering) jf. resultatopgørelsen divideret med den samlede areal ultimo året (B6)		
		2023 kr. pr m²	2024 kr. pr m²	2025 kr. pr m²
M1	Vedligeholdelse, løbende	16	35	152
M2	Vedligeholdelse, genopretning	0	0	0
M3	Vedligeholdelse i alt	16	35	152

	Forklaring på udregning	Årets afdrag divideret med andelsboligernes areal på balancedagen (B1)		
		2023 kr. pr m²	2024 kr. pr m²	2025 kr. pr m²
R	Årets afdrag pr. andels-m ² de sidste tre år	47	73	75

VÆRDIANSÆTTELSE AF ANDELENE

Andelenes værdi kan i henhold til lovgivningen maksimalt værdiansættes til den højeste værdi beregnet ud fra en af følgende tre metoder.

Metode 1 - "Anskaffelsespris"

Ejendommen måles til anskaffelsesprisen med tillæg af efterfølgende forbedringer, og prioritetsgælden måles til pantebrevsrestgæld.

Metode 2 - "Mæglervurdering"

Ejendommen måles til "handelsværdi", som opgjort af en uafhængig ejendomsmægler (valuar), og prioritetsgælden måles til kursværdien af obligationsrestgælden. Ved overdragelsen af en andel må vurderingen ikke være mere end 42 måneder gammel.

Metode 3 - "Ejendomsvurdering"

Ejendommen måles til den seneste offentlige ejendomsvurdering med tillæg af forbedringer udført efter vurderingen, og prioritetsgælden måles til kursværdien af obligationsrestgælden.

Metode 4 - "Nettoprisindeksregulering af offentlige ejendomsvurderinger"

Ejendommens offentlige ejendomsvurdering pr. 1/10 2012 nettoprisindekseres ud fra netto-prisindekset pr. 1/10 2012. Nettoprisindekset indekseres ud fra nettoprisindekset pr. 1/10 2012 og frem til nettoprisindekset i oktober i året før årsafslutningsdatoen med tillæg af forbedringer udført efter vurderingen. Forbedringer udført efter 1/10 2012 vil IKKE kunne indekseres. Prioritetsgælden måles til kursværdien af obligationsrestgælden.

Foreningen kan frit vælge mellem disse metoder.

VÆRDIANSÆTTELSE AF ANDELENE

Anvendt på foreningens forhold kan andelenes værdi opgøres på følgende måder:

	Anskaffel- sespris	Mægler- vurdering	Ejendoms- vurdering	Nettopris- indeksering
Egenkapital ifølge balance	24.581.201	24.581.201	24.581.201	24.581.201
Ejendommens bogførte værdi	-33.400.000	-33.400.000	-33.400.000	-33.400.000
Anskaffelsessum	13.903.855			
Mæglervurdering pr. 31. december 2025		33.400.000		
Ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2020			20.500.000	20.500.000
Nettoprisindeksering				5.093.686
Fornyelser efter indefrysning (vurderet værdi)		524.131		
Bogført gæld til realkredit. tilbageført.....	0	10.346.727	10.346.727	10.346.727
Gæld til realkredit. til kursværdi	0	-10.346.727	-10.346.727	-10.346.727
	<u>5.085.056</u>	<u>25.105.332</u>	<u>11.681.201</u>	<u>16.774.887</u>
Andelsboligers areal i m².....	<u>1.450</u>	<u>1.450</u>	<u>1.450</u>	<u>1.450</u>
Maksimal andelsværdi pr. m².....	<u>3.507</u>	<u>17.314</u>	<u>8.056</u>	<u>11.569</u>
Nettoprisindeks pr. 1/10 2012	98,20			
Nettoprisindeks pr. 1/10 2025	122,60			

Det skal bemærkes at værdiansættelsen af ejendommen i mæglervurderingen pr. 31. december 2025 er beregnet ud fra Discounted Cash Flow med en budgetperiode fra 2026 til 2055, afkastkrav på 4,90 (4,40% i 2024) og under forudsætning om løbende modernisering af ejendommen for at optimere ejendommens årlige cashflow.

VÆRDIANSÆTTELSE AF ANDELENE**Bestyrelsen foreslår følgende andelsværdi
fra generalforsamlingsdatoen:**

Andelenes maksimale værdi pr. 31. december 2025	25.105.332
De af bestyrelsen skønnede fornødne midler, der bør reserveres til dækning af renovering samt løbende vedligeholdelsesopgaver udgør:	
Hensat primo.....	0
Årets regulering i hensættelse.....	<u>2.757.976</u> <u>-2.757.976</u>
Andelsværdi	<u>22.347.356</u>
Andelsværdi pr. m²	<u>15.411,97</u>

Ovenstående skønnede fornødne midler til kommende renovering m.v. er fratrullet ved beregning af andelenes samlede værdi, således at uregelmæssige udsving forsøges undgået.

Bestyrelsen foreslår værdien ansat til 15.411,97 kr.pr. m²

Andelsværdi vedtaget på tidligere generalforsamling for 2024	15.411,97
Andelsværdi vedtaget på tidligere generalforsamling for 2023	15.312,90
Andelsværdi vedtaget på tidligere generalforsamling for 2022	14.621,00
Andelsværdi vedtaget på tidligere generalforsamling for 2021	14.621,00
Andelsværdi vedtaget på tidligere generalforsamling for 2020	14.363,00

VÆRDIANSÆTTELSE AF ANDELENE

		Andelsværdi pr. lejlighed		Andelsværdi i alt inkl.
	<u>m2</u>	<u>inkl. indskud</u>	<u>Antal</u>	<u>indskud</u>
Lejligheder 53 m2	53	816.834	1	816.834
Lejligheder 61 m2	61	940.130	17	15.982.213
Lejligheder 116 m2	116	1.787.788	1	1.787.788
Lejligheder 122 m2	122	1.880.260	2	3.760.521
		<u>5.425.013</u>	<u>21</u>	<u>22.347.356</u>

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.”

Hans Christian Færch

Advodan Glostrup København A/S CVR: 28848706
Administrator

Serienummer: c4483f1b-5fc8-4be8-bd2a-789a34104d4b
IP: 93.167.xxx.xxx
2026-03-17 11:40:24 UTC



Anne Kim Ishøj

Bestyrelsesformand

Serienummer: 868fe3b7-5aa0-4890-8995-65d5db0635d5
IP: 80.71.xxx.xxx
2026-03-17 18:26:27 UTC



Erik Laurids Smedegaard

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: d47a76c8-9a5d-424e-9511-6cfcf561a3a6
IP: 80.71.xxx.xxx
2026-03-19 10:45:37 UTC



Kristina Thuring-Møller

Næstformand

Serienummer: 032751af-da52-40e1-97a0-4c0ee1c35778
IP: 87.49.xxx.xxx
2026-03-19 12:31:28 UTC



Jacob Adam Hasselbalch

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 2073be00-29e8-49bd-aa63-2c775461f2dc
IP: 80.71.xxx.xxx
2026-03-23 14:58:00 UTC



Jeppe Winding

Statsautoriseret revisor

Serienummer: fe568cb4-9621-41ca-9b28-4d4ac1337d1d
IP: 92.241.xxx.xxx
2026-03-23 16:01:58 UTC



Penneo dokumentnøgle: 9UK79-K9UN2-SCA07-7PBU8-MDMDI-H9XV

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.

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."

Hans Christian Færch

Advodan Glostrup København A/S CVR: 28848706

Dirigent

Serienummer: c4483f1b-5fc8-4be8-bd2a-789a34104d4b

IP: 37.97.xxx.xxx

2026-03-24 07:16:15 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 underskriveres digitale underskrifter er vedhæftet dokumentet.

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