

Andelsboligforeningen Åland

Ålandsgade 19-41/ Frankrighusene 24, 2300 København S
CVR-nr. 10 50 72 19

Årsrapport for 2025

Årsrapporten er godkendt på den
ordinære generalforsamling, d.

Dirigent

| | |
|--|---------|
| Andelsboligforeningsoplysninger m.v. | 3 |
| Bestyrelsespåtegning | 4 |
| Administratorpåtegning | 5 |
| Den uafhængige revisors revisionspåtegning | 6 - 9 |
| Bestyrelsesberetning | 10 |
| Resultatopgørelse | 11 |
| Balance | 12 - 13 |
| Egenkapitalopgørelse | 14 |
| Noter | 15 - 31 |

Andelsboligforeningen

Andelsboligforeningen Åland
c/o SANGEA Advokatanpartsselskab
Dyregårdsvej 2
2740 Skovlunde

CVR-nr.: 10 50 72 19
Regnskabsår: 01.01 - 31.12

Bestyrelse

Jan Bräuner, formand
Erik Eisner Lynggaard
Maria Qvist Clemens
Martin Ben Groth-Andersen
Ida Therese Brinck Jørgensen

Administrator

SANGEA Advokatanpartsselskab
Grydeåsen 6
2765 Smørum

Revision

Beierholm
Godkendt Revisionspartnerselskab

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.25 - 31.12.25 for Andelsboligforeningen Åland.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligloven samt andelsboligforeningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.25 og resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.25 - 31.12.25.

Bestyrelsesberetningen indeholder efter vores opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Skovlunde, den 9. april 2026

Bestyrelse

Jan Bräuner
Formand

Erik Eisner Lynggaard

Maria Qvist Clemens

Martin Ben Groth-Andersen

Ida Therese Brinck
Jørgensen

Som administrator i Andelsboligforeningen Åland skal vi hermed erklære, at vi har forestået administrationen af foreningen for regnskabsåret 01.01.25 - 31.12.25. Ud fra vores administration og føring af bogholderi for foreningen er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiviteter i regnskabsåret samt af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.25.

Skovlunde, den 9. april 2026

Administrator

SANGEA Advokatanpartsselskab

Til medlemmerne i Andelsboligforeningen Åland**Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Åland for regnskabsåret 01.01.25 - 31.12.25, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven, andelsboligloven samt andelsboligforeningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.25 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.25 - 31.12.25 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligloven samt andelsboligforeningens 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 andelsboligforeningen i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers 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 i regnskabet

Uden at modificere vores konklusion henleder vi opmærksomheden på note 11, som beskriver den usikkerhed, der er forbundet med værdiansættelsen af foreningens ejendom som følge af følsomheden ved ændring i den anvendte afkastprocent. Vi er enige med ledelsen i beskrivelsen af usikkerheden som følge af følsomheden ved ændring i afkastprocenten.

Fremhævelse af forhold vedrørende revisionen

Andelsboligforeningen har medtaget budgettal som sammenligningstal i resultatopgørelse og tilhørende noter. Disse budgettal har, som det også fremgår af resultatopgørelse og tilhørende noter, ikke været underlagt revision, hvorfor vi ikke udtrykker nogen sikkerhed herom.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligloven samt andelsboligforeningens 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- 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.

Udtalelse om bestyrelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for bestyrelsesberetningen.

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

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

Vores ansvar er derudover at overveje, om bestyrelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven, andelsboligloven samt andelsboligforeningens vedtægter.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at bestyrelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med kravene i årsregnskabsloven, andelsboligloven samt andelsboligforeningens vedtægter. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i bestyrelsesberetningen.

Søborg, den 9. april 2026

Beierholm

Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 89 54 68

Thomas Thomsen
Statsaut. revisor
MNE-nr. mne34079

Væsentligste aktiviteter

Andelsboligforeningens formål er at eje og drive Andelsboligforeningen Åland.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatopgørelsen for regnskabsåret 01.01.25 – 31.12.25 udviser et resultat på DKK 736.503 mod DKK 1.436.412 sidste år for tiden 01.01.24 - 31.12.24.

Efterfølgende begivenheder

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet betydningsfulde hændelser.

| Note | 2025 DKK | Ikke revideret budget | 2024 DKK | |
|--|---|-----------------------------|-------------------|-------------------|
| | | 2025 DKK | | |
| | Boligafgifter | 4.889.349 | 4.889.349 | 4.793.479 |
| 1 | Andre indtægter | 7.200 | 0 | 7.274 |
| | Indtægter i alt | 4.896.549 | 4.889.349 | 4.800.753 |
| 2 | Vedligeholdelse, løbende | -560.275 | -300.000 | -510.526 |
| 3 | Vedligeholdelse, genopretning og renovering | -922.098 | -900.000 | -370.079 |
| 4 | Ejendomsskat og forsikringer | -625.559 | -622.124 | -576.450 |
| 5 | Forbrugsafgifter | -756.667 | -765.000 | -702.607 |
| 6 | Renholdelse | -399.475 | -433.500 | -380.169 |
| 7 | Administrationsomkostninger | -306.773 | -416.500 | -338.405 |
| 8 | Øvrige foreningsomkostninger | -130.329 | -105.000 | -84.007 |
| 9 | Vaskeriregnskab | -107.983 | -50.000 | -39.434 |
| | Omkostninger i alt | -3.809.159 | -3.592.124 | -3.001.677 |
| | Resultat før finansielle poster | 1.087.390 | 1.297.225 | 1.799.076 |
| | Finansielle indtægter | 0 | 0 | 1.583 |
| 10 | Finansielle omkostninger | -350.887 | -355.000 | -364.247 |
| | Finansielle poster i alt | -350.887 | -355.000 | -362.664 |
| | Årets resultat | 736.503 | 942.225 | 1.436.412 |
| Forslag til resultatdisponering | | | | |
| | Afdrag på gæld til kreditinstitutter | 792.073 | 790.000 | 782.567 |
| | Overført restandel af årets resultat | -55.570 | 152.225 | 653.845 |
| | I alt | 736.503 | 942.225 | 1.436.412 |

| AKTIVER | | 31.12.25 | 31.12.24 |
|---------------------------------------|------------------------------------|--------------------|-------------------|
| Note | | DKK | DKK |
| 11 | Ejendom | 207.900.000 | 56.718.254 |
| 12 | Driftsmidler og inventar (vaskeri) | 0 | 50.547 |
| Materielle anlægsaktiver i alt | | 207.900.000 | 56.768.801 |
| Anlægsaktiver i alt | | 207.900.000 | 56.768.801 |
| | Tilgodehavende hos beboere | 7.896 | 29.984 |
| | Andre tilgodehavender | 46.086 | 19.700 |
| 13 | Periodeafgrænsningsposter | 47.141 | 207.760 |
| Tilgodehavender i alt | | 101.123 | 257.444 |
| Likvide beholdninger | | 4.061.506 | 4.234.038 |
| Omsætningsaktiver i alt | | 4.162.629 | 4.491.482 |
| Aktiver i alt | | 212.062.629 | 61.260.283 |

| | 31.12.25 DKK | 31.12.24 DKK |
|---|--------------------|-------------------|
| PASSIVER | | |
| Note | | |
| Indskudskapital | 119.984 | 119.984 |
| Reserve for opskrivninger | 151.181.746 | 0 |
| Overført resultat | -15.135.223 | 16.647.275 |
| Egenkapital før andre reserver | 136.166.507 | 16.767.259 |
| Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendommen | 22.505.000 | 0 |
| Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen | 29.000.000 | 19.000.000 |
| Reserveret til imødegåelse af kurstab på realkreditlån | 4.400.000 | 0 |
| Andre reserver i alt | 55.905.000 | 19.000.000 |
| Egenkapital i alt | 192.071.507 | 35.767.259 |
| 14 Gæld til realkreditinstitutter | 16.732.183 | 21.919.875 |
| Langfristede gældsforpligtelser i alt | 16.732.183 | 21.919.875 |
| 14 Gæld til realkreditinstitutter | 801.693 | 792.072 |
| 15 Leverandører af varer og tjenesteydelser | 527.620 | 89.624 |
| 16 Anden gæld | 1.929.626 | 2.691.453 |
| Kortfristede gældsforpligtelser i alt | 3.258.939 | 3.573.149 |
| Gældsforpligtelser i alt | 19.991.122 | 25.493.024 |
| Passiver i alt | 212.062.629 | 61.260.283 |
| 17 Sikkerhedsstillelser | | |
| 18 Beregning af andelsværdi | | |
| 19 Fordeling af andelsværdi m.v. | | |
| 20 Lovkrævede nøgleoplysninger om foreningens økonomi og supplerende nøgletal | | |

| Beløb i DKK | Indskuds- kapital | Reserve for opskriv- ninger | Overført resultat | Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendommen | Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen | Reserveret til imødegåelse af kurstab på realkreditlån | Egenkapital i alt |
|--|----------------------|-----------------------------------|----------------------|---|--|---|----------------------|
| Egenkapitalopgørelse for 01.01.24 - 31.12.24 | | | | | | | |
| Saldo pr. 01.01.24 | 119.984 | 0 | 15.210.862 | 0 | 19.000.000 | 0 | 34.330.846 |
| Årets resultat | 0 | 0 | 1.436.413 | 0 | 0 | 0 | 1.436.413 |
| Saldo pr. 31.12.24 | 119.984 | 0 | 16.647.275 | 0 | 19.000.000 | 0 | 35.767.259 |
| Egenkapitalopgørelse for 01.01.25 - 31.12.25 | | | | | | | |
| Saldo pr. 01.01.25 | 119.984 | 0 | 16.647.275 | 0 | 19.000.000 | 0 | 35.767.259 |
| Nettoeffekt ved ændring af regnskabspraksis | 0 | 151.181.746 | 0 | 0 | 0 | 0 | 151.181.746 |
| Korrigeret saldo pr. 01.01.25 | 119.984 | 151.181.746 | 16.647.275 | 0 | 19.000.000 | 0 | 186.949.005 |
| Kursregulering af gæld til kontantværdi | 0 | 0 | 4.385.999 | 0 | 0 | 0 | 4.385.999 |
| Regulering af reserve til vedligeholdelse af ejendommen | 0 | 0 | -10.000.000 | 0 | 10.000.000 | 0 | 0 |
| Regulering af reserve til imødegåelse af værdiforringelse af ejendommen | 0 | 0 | -22.505.000 | 22.505.000 | 0 | 0 | 0 |
| Regulering af reserve til imødegåelse af kurstab | 0 | 0 | -4.400.000 | 0 | 0 | 4.400.000 | 0 |
| Årets resultat | 0 | 0 | 736.503 | 0 | 0 | 0 | 736.503 |
| Saldo pr. 31.12.25 | 119.984 | 151.181.746 | -15.135.223 | 22.505.000 | 29.000.000 | 4.400.000 | 192.071.507 |

| | 2025 DKK | Ikke revideret budget 2025 DKK | 2024 DKK |
|---------------------------------|-------------|--|-------------|
| 1. Andre indtægter | | | |
| Driftsførsel af gamle restancer | 0 | 0 | 1.274 |
| Overdragelsesgebyrer | 7.200 | 0 | 5.200 |
| Opkrævningsgebyrer | 0 | 0 | 800 |
| I alt | 7.200 | 0 | 7.274 |

2. Vedligeholdelse, løbende

| | | | |
|--|---------|---------|---------|
| Maler | 300 | 0 | 0 |
| Glarmester | 6.106 | 0 | 29.263 |
| Tag og facade | 0 | 0 | 6.653 |
| Dørtelefonanlæg | 390.309 | 0 | 12.209 |
| Småanskaffelser | 300 | 0 | 244 |
| Murer | 179 | 0 | 50.322 |
| Tømrer | 0 | 0 | 4.375 |
| Snedker | 32.585 | 0 | 9.319 |
| Blikkenslager og VVS | 24.258 | 0 | 48.932 |
| Varmeanlæg | 27.766 | 0 | 100.206 |
| Elektriker | 1.478 | 0 | 120.596 |
| Etablering af internet | 0 | 0 | 79.200 |
| Låseservice | 0 | 0 | 8.250 |
| Ingeniør, arkitekt og anden teknisk rådgivning | 75.035 | 0 | 25.000 |
| Affaldsskakte | 1.959 | 0 | 13.000 |
| Anden vedligeholdelse | 0 | 0 | 2.957 |
| Budget | | 300.000 | |
| I alt | 560.275 | 300.000 | 510.526 |

| | 2025 DKK | Ikke revideret budget 2025 DKK | 2024 DKK |
|--|-------------|--|-------------|
|--|-------------|--|-------------|

3. Vedligeholdelse, genopretning og renovering

| | | | |
|-------------------------------------|---------|---------|---------|
| Brandsikring af kanapper | 0 | 0 | 306.954 |
| Gårdprojekt/ udskiftning af kloaker | 922.098 | 900.000 | 63.125 |
| I alt | 922.098 | 900.000 | 370.079 |

4. Ejendomsskat og forsikringer

| | | | |
|-----------------|---------|---------|---------|
| Ejendomsskatter | 492.125 | 492.124 | 450.816 |
| Forsikringer | 133.434 | 130.000 | 125.634 |
| I alt | 625.559 | 622.124 | 576.450 |

5. Forbrugsafgifter

| | | | |
|-----------------|---------|---------|---------|
| El | 47.465 | 50.000 | 42.156 |
| Vand | 261.899 | 270.000 | 256.089 |
| Varme | 4.918 | 5.000 | 4.357 |
| Renovation m.v. | 442.385 | 440.000 | 400.005 |
| I alt | 756.667 | 765.000 | 702.607 |

| | 2025 DKK | Ikke revideret budget 2025 DKK | 2024 DKK |
|-----------------------|-------------|--|-------------|
| 6. Renholdelse | | | |
| Viceværtsservice | 316.131 | 350.000 | 322.530 |
| Trappevask | 3.750 | 0 | 0 |
| Vinduespolering | 11.588 | 0 | 5.625 |
| Skadedyrsbekæmpelse | 2.500 | 0 | 0 |
| Haveanlæg | 30.138 | 10.000 | 10.547 |
| Graffiti fjernelse | 0 | 5.000 | 0 |
| Bortkørsel af affald | 2.868 | 40.000 | 38.754 |
| Snerydning | 32.500 | 28.500 | 2.713 |
| I alt | 399.475 | 433.500 | 380.169 |

7. Administrationsomkostninger

| | | | |
|--|---------|---------|---------|
| Telefon og internet | 15.266 | 24.000 | 21.631 |
| Kontorartikler, porto m.v. | 27.242 | 20.000 | 21.112 |
| Generalforsamling og bestyrelsesmøder m.v. | 21.503 | 30.000 | 23.933 |
| Fælleslokaler og fælles aktiviteter | 6.611 | 10.000 | 1.992 |
| Administration | 157.594 | 160.000 | 194.765 |
| Revision og regnskabsmæssig assistance | 30.250 | 40.000 | 32.000 |
| Revisor, regulering tidligere år | 0 | 0 | 750 |
| Varmeregnskabshonorar, Brunata compas | 23.725 | 10.000 | 3.434 |
| Advokathonorar | 0 | 85.000 | 0 |
| Bankgebyr og andre gebyrer | 19.688 | 30.000 | 24.208 |
| Probo, web adgang | 4.894 | 6.500 | 14.381 |
| Gaver og blomster | 0 | 1.000 | 199 |
| I alt | 306.773 | 416.500 | 338.405 |

| | 2025 | Ikke revideret budget 2025 | 2024 |
|--|------|-------------------------------------|------|
| | DKK | DKK | DKK |

8. Øvrige foreningsomkostninger

| | | | |
|--------------------------|---------|---------|--------|
| Valuarvurdering | 11.995 | 25.000 | 0 |
| Driftsførsel af internet | 41.334 | 0 | 14.257 |
| Bestyrelseshonorar | 50.000 | 50.000 | 50.000 |
| Bestyrelsesgodtgørelse | 27.000 | 30.000 | 19.750 |
| I alt | 130.329 | 105.000 | 84.007 |

9. Vaskeriregnskab

| | | | |
|--|---------|---------|---------|
| Vaskeriindtægter | -98.240 | -90.500 | -92.509 |
| Vaskeriudgifter | 70.485 | 65.000 | 59.105 |
| Reparation, vedligeholdelse og servicekontrakt | 85.238 | 25.000 | 22.291 |
| Afskrivning på vaskeri | 50.500 | 50.500 | 50.547 |
| I alt | 107.983 | 50.000 | 39.434 |

10. Finansielle omkostninger

| | | | |
|-------------------------------|---------|---------|---------|
| Renter, realkreditinstitutter | 350.887 | 355.000 | 364.245 |
| Renter, kreditorer | 0 | 0 | 2 |
| I alt | 350.887 | 355.000 | 364.247 |

| | 31.12.25 DKK | 31.12.24 DKK |
|--|-----------------|-----------------|
| 11. Ejendom | | |
| Kostpris pr. 01.01 | 56.718.254 | 56.718.254 |
| Kostpris pr. 31.12.25 | 56.718.254 | 56.718.254 |
| Opskrivninger i året | 151.181.746 | 0 |
| Opskrivninger pr. 31.12.25 | 151.181.746 | 0 |
| Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.25 | 207.900.000 | 56.718.254 |
| Offentlige ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2020 | 100.000.000 | 100.000.000 |

Foreningens ejendom er indregnet til dagsværdi pr. 31. december 2025, på baggrund af en valuarvurdering af 27. februar 2026 af ejendomsmægler og valuar Emil Egkilde fra Valuar KBH.

Valuarvurderingen er baseret på en afkastsats på 5,05% inkl. inflation ved anvendelse af en DCF-model. Afkastkravet svarer til det forrentningskrav, en køber ville stille til ejendommens afkast. Jo højere krav der stilles til afkastet, jo lavere bliver ejendommens dagsværdi.

Dagsværdien er følsom overfor udsving i afkastprocenten, idet en følsomhedsberegning viser, at en stigning i afkastsatsen på 0,25. alt andet lige vil reducere dagsværdien af ejendommen med 20,2 mio.

| | 31.12.25 DKK | 31.12.24 DKK |
|--|-----------------|-----------------|
|--|-----------------|-----------------|

12. Driftsmidler og inventar (vaskeri)

| | | |
|------------------------------------|----------|----------|
| Kostpris pr. 01.01 | 767.755 | 767.755 |
| Kostpris pr. 31.12.25 | 767.755 | 767.755 |
| Af- og nedskrivninger pr. 01.01 | -717.208 | -666.661 |
| Afskrivninger i året | -50.547 | -50.547 |
| Af- og nedskrivninger pr. 31.12.25 | -767.755 | -717.208 |
| Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.25 | 0 | 50.547 |

13. Periodeafgrænsningsposter

| | | |
|----------------------------------|--------|---------|
| Forudbetalt forsikring | 0 | 121.169 |
| Forudbetalt Nortec abn. | 27.573 | 33.967 |
| Forudbetalt Bolig.net | 0 | 46.329 |
| Øvrige forudbetalte omkostninger | 19.568 | 6.295 |
| I alt | 47.141 | 207.760 |

14. Gæld til kreditinstitutter

| Beløb i DKK | Hovedstol | Rest- løbetid | Nominal restgæld (pantebrevs-restgæld) | Regnskabsmæssig værdi 31.12.25 | Regnskabsmæssig værdi 31.12.24 |
|---|------------|---------------|--|--------------------------------|--------------------------------|
| 1,2092% Nykredit kontantlån, serie 1Ead, fondskode 095 2281 | 26.717.000 | 23,75 | 21.919.875 | 17.533.876 | 22.711.947 |
| Gæld til realkreditinstitutter i alt | | | 21.919.875 | 17.533.876 | 22.711.947 |

| Beløb i DKK | Regnskabs- mæssig værdi 31.12.25 | Kortfristet gæld | Langfristet gæld | Restgæld efter 5 år |
|---|---|---------------------|---------------------|------------------------|
| Fordeling mellem langfristet og kortfristet gæld: | | | | |
| Gæld til realkreditinstitutter | 17.533.876 | 801.693 | 16.732.183 | 17.812.833 |
| I alt | 17.533.876 | 801.693 | 16.732.183 | 17.812.833 |
| | | | 31.12.25 DKK | 31.12.24 DKK |

15. Leverandører af varer og tjenesteydelser

| | | |
|------------------------------|---------|--------|
| JME Enterprise A/S | 0 | 41.350 |
| Afsat til valuar | 11.995 | 0 |
| Elimar A/S | 380.600 | 0 |
| Peter Jahn & Partnere A/S | 50.000 | 0 |
| Glarmester Svensson | 19.637 | 0 |
| Afsat til revisor | 32.000 | 32.000 |
| Øvrige skyldige omkostninger | 33.388 | 16.274 |
| I alt | 527.620 | 89.624 |

| | 31.12.25 DKK | 31.12.24 DKK |
|---|-----------------|-----------------|
| 16. Anden gæld | | |
| Varmeregnskab: | | |
| Opkrævet acontovarme | 841.000 | 838.800 |
| Afholdte udgifter til opvarmning | -750.685 | -744.719 |
| Varmeafregninger, afregnes i nyt år | 47.575 | 37.512 |
| Varmeregnskab i alt | 137.890 | 131.593 |
| Internetregnskab: | | |
| Sidste års forbrugsregnskab | 0 | 6.224 |
| Opkrævet acontoforbrug | 75.900 | 66.654 |
| Afholdte udgifter til forbrug | -117.234 | -87.328 |
| Driftsført andel | 41.334 | 14.450 |
| Internetregnskaber i alt | 0 | 0 |
| A-skat og arbejdsmarkedsbidrag | 44.800 | 22.400 |
| Medarbejderrelaterede forpligtelser i alt | 44.800 | 22.400 |
| Andelsoverdragelse m.v. | 1.645.318 | 2.497.587 |
| Forudbetalt løbende husleje og boligafgift m.v. | 101.618 | 39.873 |
| Øvrig anden gæld i alt | 1.746.936 | 2.537.460 |
| Anden gæld, kortfristet i alt | 1.929.626 | 2.691.453 |

17. Sikkerhedsstillelser

Der er tinglyst ejerpantebreve på nominelt t.DKK 15.300, der giver pant i foreningens ejendom. Ejerpantebrevet ligger til sikkerhed for gæld til Nykredit Bank.

Der er tinglyst realkreditpantebreve, der giver pant i foreningens ejendom. Realkreditpantebrevene ligger til sikkerhed for realkreditforeningen for prioritetsgæld med oprindelig hovedstol t.DKK 22.515.

Foreningen har ikke stillet garanti for andelshavernes køb af andele.

18. Beregning af andelsværdi

Bestyrelsen foreslår følgende værdiansættelse i henhold til andelsboligloven § 5, stk. 2, litra b, (den kontante handelsværdi som udlejningsejendom jf. valuarvurdering):

| | |
|---|-----------------|
| | 31.12.25 DKK |
| Foreningens egenkapital før andre reserver | 136.166.507 |
| Ejendommen, regnskabsmæssig værdi | -207.900.000 |
| Ejendommen, kontante handelsværdi som udlejningsejendom jf. valuarvurdering | 207.900.000 |
| Gæld til kreditinstitutter, regnskabsmæssig værdi | 17.533.876 |
| Gæld til kreditinstitutter, kursværdi | -17.533.876 |
| Korrektioner i henhold til andelsboligloven i alt | 0 |
| Samlet andelsværdi | 136.166.507 |
| Ejendommens samlede kvadratmeter udgør i alt | 7.450 |
| Værdi pr. kvm | 18.277 |
| Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning (vedtaget på generalforsamlingen d. 07.04.25) | 15.499 |

Valuarvurderingen er gyldig i 42 måneder fra vurderingsdatoen jf. ABL §5, stk. 2b.

19. Fordeling af andelsværdi m.v.

Fordeling af andelsværdien på typer af andele:

| Type | Beskrivelse | Antal andele | Kvadrage ter pr. andelstype | Kvadratmet er i alt | Andels- værdi pr. andelstype | Andels- værdi i alt |
|------|-------------|--------------|--------------------------------|------------------------|------------------------------------|------------------------|
| A | 1 værelses | 3 | 48 | 144 | 877.296 | 2.631.888 |
| B | 1 værelses | 3 | 50 | 150 | 913.850 | 2.741.550 |
| C | 2 værelses | 92 | 58 | 5.336 | 1.060.066 | 97.526.072 |
| D | 3 værelses | 1 | 98 | 98 | 1.791.146 | 1.791.146 |
| E | 3 værelses | 1 | 106 | 106 | 1.937.362 | 1.937.362 |
| F | 3 værelses | 1 | 108 | 108 | 1.973.916 | 1.973.916 |
| G | 4 værelses | 13 | 116 | 1.508 | 2.120.132 | 27.561.716 |
| | afrunding | 0 | 0 | 0 | 0 | 2.857 |
| | I alt | 114 | 584 | 7.450 | 10.673.768 | 136.166.507 |

20. Lovkrævede nøgleoplysninger om foreningens økonomi og supplerende nøgletal

Lovkrævede nøgleoplysninger om foreningens økonomi

Nøgleoplysninger om foreningens økonomi, jf. bekendtgørelse om oplysningspligt ved salg af andelsboliger, § 3 (bilag 1):

| | Antal | BBR-areal, kvm | |
|--|-------|----------------|----------|
| | | 31.12.25 | 31.12.24 |
| B1 Andelsboliger | 114 | 7.450 | 7.450 |
| B2 Erhvervsandele | 0 | 0 | 0 |
| B3 Boliglejemål | 0 | 0 | 0 |
| B4 Erhvervslejemål | 0 | 0 | 0 |
| B5 Øvrige lejemål (kældre, garager m.v.) | 0 | 0 | 0 |
| B6 I alt | 114 | 7.450 | 7.450 |

C1 Benyttet fordelingstal ved opgørelse af andelsværdien:
Boligernes areal (BBR)

C2 Benyttet fordelingstal ved opgørelse af boligafgiften:
Boligernes areal (BBR)

C3 *Hvis andet, beskrives fordelingsnøglen her:*

D1 Foreningens stiftelsesår:
1964

D2 Ejendommens opførelsesår:
1939

Ja Nej

E1 Hæfter andelshaverne for mere end deres indskud?

X

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

20. Lovkrævede nøgleoplysninger om foreningens økonomi og supplerende nøgletal - fortsat -

| | | | | | |
|-----|--|-------------|-------------|-------------|----------|
| F1 | Anvendt vurderingsprincip for foreningens ejendom til beregning af andelsværdien: Valuarvurdering. | | | | |
| F1b | Tidspunkt for værdiansættelse | | | 31-12-2025 | |
| | | | | Ja | Nej |
| F1a | Er vurderingen fastholdt fra før 1. juli 2020? | | | | X |
| | | | | DKK pr. kvm | |
| | | 31.12.25 | 31.12.24 | 31.12.25 | 31.12.24 |
| F2 | Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip, jf. note 18 | 207.900.000 | 159.495.000 | 27.906 | 21.409 |
| F2b | - Heraf forbedringer, jf. andelsboliglovens § 5, stk. 4 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| F2c | Hvis det ikke er muligt at oplyse værdien af eventuelle forbedringer, anføres årsagen her: | | | | |
| | | | | DKK pr. kvm | |
| | | 31.12.25 | 31.12.24 | 31.12.25 | 31.12.24 |
| F3 | Generalforsamlingsbestemte reserver | 55.605.000 | 27.200.000 | 7.464 | 3.651 |
| | | | | 31.12.25 | 31.12.24 |
| F4 | Generalforsamlingsbestemte reserver i procent af ejendomsværdi | | | 27 | 17 |

20. Lovkrævede nøgleoplysninger om foreningens økonomi og supplerende nøgletal - fortsat -

| | Ja | Nej |
|---|----|-----|
| G1 Har foreningen modtaget offentlige 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 |

| | Gns. indtægt (uden fradrag for tomgang, tab m.v.) | | DKK pr. andelskvm pr. år | |
|--------------------------|---|-----------|-----------------------------|------|
| | 2025 | 2024 | 2025 | 2024 |
| Indtægtsart: | | | | |
| H1 Boligafgift | 4.889.349 | 4.793.479 | 656 | 643 |
| H2 Erhvervslejeindtægter | 0 | 0 | 0 | 0 |
| H3 Boliglejeindtægter | 0 | 0 | 0 | 0 |

| | DKK pr. andelskvm | |
|--|----------------------|----------|
| Beløb i DKK | 31.12.25 | 31.12.24 |
| Værdier på balancedagen/andelsboligernes areal på balancedagen (B1 + B2): | | |
| K1 Andelsværdi | 18.277 | 15.499 |
| K2 Gældsforpligtelser – omsætningsaktiver | 2.125 | 2.819 |
| K3 Teknisk andelsværdi (K1 + K2) | 20.402 | 18.318 |

20. Lovkrævede nøgleoplysninger om foreningens økonomi og supplerende nøgletal - fortsat -

| Beløb i DKK | DKK pr. andelskvm | | |
|---|-------------------|------|------|
| | 2025 | 2024 | 2023 |
| Værdier for regnskabsåret/andelsboligernes areal på balancedagen (B1+B2): | | | |
| J Årets resultat | 99 | 193 | -694 |
| R Årets afdrag | 106 | 105 | 103 |

| Beløb i DKK | DKK pr. kvm | | |
|---|-------------|------|------|
| | 2025 | 2024 | 2023 |
| Vedligeholdelse/ejendommens samlede areal på balancedagen (B6): | | | |
| M1 Vedligeholdelse, løbende | 75 | 69 | 189 |
| M2 Vedligeholdelse, genopretning og renovering | 124 | 50 | 791 |
| M3 Vedligeholdelse i alt | 199 | 119 | 980 |

Supplerende nøgletal

Ud over de lovkrævede nøgleoplysninger er der beregnet følgende nøgletal:

| | DKK pr. andelskvm | DKK pr. kvm total |
|-------------------------------|----------------------|----------------------|
| Ejendom: | | |
| Offentlig ejendomsvurdering | 13.423 | 13.423 |
| Valuarvurdering | 27.906 | 27.906 |
| Anskaffelsesværdi (kostpris) | 7.613 | 7.613 |
| Foreslået andelsværdi | 18.277 | 18.277 |
| Reserver uden for andelsværdi | 7.464 | 7.464 |

21. Anvendt regnskabspraksis

GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med bestemmelserne i årsregnskabsloven for regnskabsklasse A, andelsboligloven samt foreningens vedtægter.

Ændring af anvendt regnskabspraksis

Foreningen har ændret regnskabspraksis på følgende områder:

Foreningen har skiftet værdiansættelsesmetode vedrørende foreningens ejendom fra kontant ejendomsværdi til valuarvurdering.

Den samlede beløbsmæssige indvirkning af praksisændringer har ikke nogen påvirkning af årets resultat for 2025. Pr. 31.12.25 forøges egenkapitalen med t.DKK 151.182, og balancesummen forøges med t.DKK 151.182.

Sammenligningstallene for 2024 er ikke tilpasset den nye regnskabspraksis, da vi ikke er bekendt med dagsværdien pr. 31.12.2024.

Bortset fra ovennævnte områder er den anvendte regnskabspraksis uændret i forhold til 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.

Boligafgifter, lejeindtægter m.v.

Boligafgifter og lejeindtægter, der vedrører regnskabsperioden, er indtægtsført i resultatopgørelsen.

21. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -**Omkostninger**

Omkostninger, der vedrører regnskabsperioden, indgår i resultatopgørelsen.

Finansielle poster

Under finansielle poster indregnes renteindtægter og renteomkostninger, herunder renter vedrørende ombygningslån.

Amortisering af kurstab og låneomkostninger vedrørende optagelse af lån indregnes løbende som finansiell omkostning.

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 foreningens ejendom. Forslag om overførsel af beløb til "Overført resultat m.v." er alene specificeret af hensyn til at kunne vurdere, hvorvidt den opkrævede boligafgift er tilstrækkelig til at dække betalte prioritetsafdrag med fradrag af ikke likvide omkostninger (regnskabsmæssige afskrivninger, amortisering af kurstab, indeksregulering vedrørende indeksslån m.v.).

BALANCEN**Ejendom**

Ejendommen indregnes på anskaffelsestidspunktet til kostpris. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil ejendommen er klar til brug, samt efterfølgende forbedringer.

Ejendommen måles efterfølgende i balancen til dagsværdi på grundlag af en ekstern valuarvurdering. Opskrivninger til dagsværdi føres direkte på egenkapitalen under "Reserve for opskrivninger". Der afskrives ikke på ejendommen.

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.

21. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -**Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til nominel værdi med fradrag for skønnede tabsrisici efter en individuel vurdering.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti samt kontante beholdninger.

Egenkapital

Egenkapital i alt udgøres af egenkapital (andelsværdi) med tillæg af andre reserver.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet.

Prioritetsgæld måles til kursværdi på statusdagen. Kursreguleringer indregnes på egenkapitalen.

Øvrige gældsforpligtelser måles til nominel værdi (restgæld).

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.”

Kim Wrisberg Sang Hansen

Sangea Advokatanpartsselskab CVR: 43531891

Administrator/dirigent

Serienummer: 54badc1c-4f2f-4c8e-af17-ea4c6718186d

IP: 185.141.xxx.xxx

2026-04-13 09:39:02 UTC



Jan Bräuner

Bestyrelsesformand

Serienummer: cb27ab72-2871-4bb5-987d-932044ae3a1d

IP: 93.176.xxx.xxx

2026-04-14 06:15:57 UTC



Erik Eisner Lynggaard

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 4a6c29ad-3f8e-4939-bde0-3cb54cdf4fb4

IP: 87.49.xxx.xxx

2026-04-15 10:44:22 UTC



Martin Ben Groth-Andersen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: ff959981-ef4b-47d7-b8eb-6a8120bd4baa

IP: 217.74.xxx.xxx

2026-04-16 10:50:12 UTC



Maria Qvist Clemens

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 65b21e13-1da1-40a2-a18d-b366b681a19b

IP: 172.225.xxx.xxx

2026-04-18 11:12:35 UTC



Ida Therese Brinck Jørgensen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 51609c59-4a30-4e29-a2b7-8ed3246995df

IP: 213.80.xxx.xxx

2026-04-19 13:06:27 UTC



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

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

Sådan kan du verificere, at dokumentet er originalt

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

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

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."

Thomas Rechter Thomsen

Statsautoriseret revisor

På vegne af: Beierholm

Serienummer: 734de882-eb04-472a-9a75-3da729b6b247

IP: 212.98.xxx.xxx

2026-04-20 07:25:29 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.