Revisionsfirmaet **Christian Danielsen**
REGISTREREDE REVISORER

Andelsboligforeningen Stubmøllevej 12 - 16

Stubmøllevej 12-16 – 2450 København SV

(CVR nr. 72 09 13 10)

Årsrapport for tiden 1. juli 2025 – 30. juni 2026

This document has esignatur Agreement-ID: 6e0b9dy744730017343872

Revisionsfirmaet **Christian Danielsen ApS**
Kobbelvænget 74
2700 Brønshøj

Tlf.:+45 3536 1616

cd@revisor-cd.dk
www.revisor-cd.dk

CVR nr.: 16 95 31 99

Indholdsfortegnelse

Oplysninger og påtegninger

Foreningsoplysninger 1

Ledelsespåtegning 2

Administratorerklæring 3

Den uafhængige revisors revisionspåtegning 4

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis 6

Resultatopgørelse 9

Balance 10

Egenkapitalopgørelse 12

Noter 13

Nøgleoplysninger 18

Beregning af andelsværdi 20

This document has esignatur Agreement-ID: 6e0b9dy744730017343872

Foreningsoplysninger

Andelsboligforeningen
Andelsboligforeningen Stubmøllevej 12 - 16
Stubmøllevej 12 - 16
2450 København SV

Bestyrelse
Dennis Bavnhøj (formand)
Steffen Nielsen
Anders Amdisen
Karsten Hansen

Administration
By og Bolig Ejendomsadministration A/S
Falkoner Alle 3, 5.
2000 Frederiksberg
E-mail: post@byogbolig.com
Tlf.: 33 24 21 11

Revision
Revisionsfirmaet Christian Danielsen ApS
Kobbelvænget 74
2700 Brønshøj
Tlf. 35 36 16 16
E-mail: cd@revisor-cd.dk
Tlf.: 35 36 16 16

This document has esignatur Agreement-ID: 6e0b9dy744730017343872

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2025 – 30. juni 2026 for Andelsboligforeningen Stubmøllevej 12 - 16.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligloven, og foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2026 samt af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2025 – 30. juni 2026.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 6. oktober 2026

I bestyrelsen:

Dennis Bavnhøj
Formand

Steffen Nielsen

Anders Amdisen

Karsten Hansen

This document has esignatur Agreement-ID: 6e0b9dy744730017343872

Administratorerklæring

Som administrator for andelsboligforeningen har vi forestået administrationen af foreningen i regnskabsåret 2025/26. Ud fra vores administration og føring af bogholderi for foreningen er det vores opfattelse, at årsregnskabet er opstillet i overensstemmelse med bogføringen.

Frederiksberg, den 6. oktober 2026

By og Bolig Ejendomsadministration A/S

This document has esignatur Agreement-ID: 6e0b9dy744730017343872

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til medlemmerne af Andelsboligforeningen Stubmøllevej 12 - 16

Konklusion
Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Stubmøllevej 12 - 16 for regnskabsåret 1. juli 2025 – 30. juni 2026, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabslovens bestemmelser, andelsboligloven og foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2026 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2025 – 30. juni 2026 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligloven og foreningens vedtægter.

Grundlag for konklusion
Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af foreningen i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for 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 vedrørende revisionen
Andelsboligforeningen har i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens vejledning om årsregnskaber for andelsboligforeninger, der aflægger årsregnskab efter årsregnskabsloven, medtaget budgettal som sammenligningstal i resultatopgørelse og noter. Disse budgettal har, som det fremgår af resultatopgørelse og noter, ikke været underlagt revision.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet
Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. 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 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.

This document has esignatur Agreement-ID: 6e0b9dy744730017343872

Den uafhængige revisors revisionspåtegning
(fortsat)

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 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 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.

Brønshøj, den 6. oktober 2026
REVISIONSFIRMAET CHRISTIAN DANIELSEN ApS
CVR nr. 16 95 31 99

Christian Danielsen
Registreret revisor
Mne2602

This document has esignatur Agreement-ID: 6e0b9dy744730017343872

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Stubmøllevej 12 – 16 for 2025/26 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, oplysning om andelenes værdi og oplysninger om tilbagebetalingspligt vedrørende modtaget støtte.

Regnskabspraksis er ændret i forhold til tidligere år, idet ejendommen fra og med 2025/26 måles til kostpris under aktiver i foreningens balance mod tidligere at have været indregnet til dagsværdi. Den ændrede regnskabspraksis har medført en nedskrivning af ejendommen med kr. 28.048.970 og en tilsvarende nedskrivning af den regnskabsmæssige egenkapital. Den ændrede regnskabspraksis har ikke påvirket opgørelsen af andelskronen.

Resultatopgørelsen

De ureviderede budgettal for regnskabsåret, der fremgår af resultatopgørelsen og visse noter, 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.

Indtægter

Boligafgift fra andelshavere vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen. Andre indtægter 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, samt administrations- og foreningsomkostninger.

Finansielle poster

Finansielle poster indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsperioden. Finansielle indtægter består af renter af bankindeståender mv.

Finansielle omkostninger består af renteomkostninger og bidrag vedrørende prioritetsgæld, låneomkostninger og kurstab ved optagelse/indfrielse/omlægning af lån (prioritetsgæld), renter af bankgæld og kreditter samt negative renter af bankindestående.

Forslag til resultatdisponering

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

This document has esignatur Agreement-ID: 6e0b9dy744730017343872

Anvendt regnskabspraksis
(fortsat)

Balancen

Materielle anlægsaktiver
Foreningens ejendom (grund og bygning) værdiansættes til kostpris på anskaffelsestidspunket med tillæg af senere forbedringer og med fradrag af eventuelle nedskrivninger. Hvis der er indikationer på, at ejendommen er faldet i værdi, udarbejdes en nedskrivningstest. Ejendommen nedskrives til genindvindingsværdi, som er den højeste værdi af en forventet nettosalgspris og en beregnet kapitalværdi. Kapitalværdi er nutidsværdien af de fremtidige nettoindbetalinger, som ejendommen på balancedagen forventes at indbringe ved fortsat benyttelse i den nuværende funktion. Der afskrives ikke på foreningens ejendom.

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

Periodeafgrænsningsposter
Periodeafgrænsningsposter under aktiver, omfatter omkostninger afholdt vedrørende det efterfølgende regnskabsår.

Likvide beholdninger
Likvide beholdninger består af indestående i bank samt eventuel kassebeholdning.

Egenkapital
"Andelsindskud" fra foreningens medlemmer indregnes direkte på foreningens egenkapital.

"Overført resultat m.v." 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.

This document has esignatur Agreement-ID: 6e0b9dy7447300173438 72

Anvendt regnskabspraksis
(fortsat)

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.

Nøgleoplysninger
Nøgleoplysningerne, er opgjort i henhold til bekendtgørelsen om oplysningspligt ved salg af andelsboliger m.v.

Andelsværdi
Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af særskilt side. Det er den på generalforsamlingen vedtagne andelsværdi, der er gældende.

Ved opgørelsen af andelsværdien skal der foretages en række justeringer af de beløb, der fremgår af årsregnskabets balance. Justeringen skyldes, at andelsværdien skal opgøres efter reglerne i andelsboligloven og foreningens vedtægter, mens årsregnskabets balance og resultatopgørelse skal opgøres efter reglerne i årsregnskabsloven.

This document has esignatur Agreement-ID: 6e0b9dy744730017343872

Resultatopgørelse for tiden 1. juli 2025 - 30. juni 2026

Note		Regnskab 2025/26	Budget 2025/26 (ej revideret)	Regnskab 2024/25
	Indtægter:			
1	Indtægter, andelshavere	468.966	495.918	424.953
2	Indtægter, andre	30.520	30.500	31.628
	Indtægter i alt	499.486	526.418	456.581
	Omkostninger:			
3	Ejendoms- og forbrugsudgifter	256.808	259.529	250.873
4	Renholdelse og udenomsarealer	41.617	52.000	41.071
5	Vedligeholdelse, løbende	20.828	50.000	34.305
6	Vedligeholdelse, genopretning	765.000	800.000	0
7	Adminstrations- og foreningsomkostninger	82.418	130.684	125.057
	Omkostninger i alt	-1.166.671	-1.292.213	-451.306
	Resultat før finansielle poster	-667.185	-765.795	5.275
	Finansielle poster:			
	Finansielle indtægter	452	0	0
8	Finansielle omkostninger	-636	-18.000	-669
	Finansielle poster, netto	-184	-18.000	-669
	Resultat før skat	-667.369	-783.795	4.606
	Skat af årets resultat	329	0	-352
	Årets resultat	-667.040	-783.795	4.254
	Resultatdisponering			
	Overført fra / til reserve for vedligeholdelse af ejendom	-667.262	0	4.958.482
	Overført af resultat til egenkapital	222	-783.795	-4.954.228
	Disponeret i alt	-667.040	-783.795	4.254
	Heraf anvendt til afdrag	0	0	0
	Resultat efter afdrag på gæld	-667.040	-783.795	4.254

This document has esignatur Agreement-ID: 6e0b9dy744730017343872

Balance pr. den 30. juni 2026

Note		2025/26	2024/25
	Aktiver		
9	Ejendommens værdi	1.351.030	29.400.000
	Anlægsaktiver i alt	1.351.030	29.400.000
10	Andre tilgodehavender	0	4.906
	Periodeafgrænsningsposter	4.210	4.652
	Tilgodehavender i alt	4.210	9.558
11	Likvide beholdninger	66.892	765.488
	Omsætningsaktiver i alt	71.102	775.046
	Aktiver i alt	1.422.132	30.175.046

This document has esignatur Agreement-ID: 6e0b9dy744730017343872

Balance pr. den 30. juni 2026

Note		2025/26	2024/25
	Passiver		
	Andelsindskud	48.600	48.600
	Reserve for opskrivning af ejendommen	0	28.048.970
	Overført resultat mv.	-3.884.078	-3.884.300
	Egenkapital excl. andre reserver i alt	-3.835.478	24.213.270
	Andre reserver		
	Reserve for vedligeholdelse af ejendommen	5.212.738	5.880.000
		5.212.738	5.880.000
	Egenkapital i alt	1.377.260	30.093.270
	Varmeregnskab	170	0
	Deposita	7.500	7.500
	Selskabsskat	0	638
	Mellemregning med andelshavere	11.678	6.159
12	Øvrig gæld	25.524	67.479
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	44.872	81.776
	Gældsforpligtelser i alt	44.872	81.776
	Passiver i alt	1.422.132	30.175.046

13 Eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelser mv.

14 Bestyrelsesansvarsforsikring

This document has esignatur Agreement-ID: 6e0b9dy744730017343872

Egenkapitalopgørelse pr. den 30. juni 2026

	2025/26	2024/25
Andelsindskud		
Andelsindskud	48.600	48.600
	48.600	48.600
Overført resultat		
Overført resultat primo	-3.884.300	1.069.928
Overført af årets resultat	222	-4.954.228
	-3.884.078	-3.884.300
Reserve for opskrivning af ejendom		
Reserve for opskrivning af ejendom primo	28.048.970	0
Årets reguleringer	-28.048.970	28.048.970
	0	28.048.970
Egenkapital før andre reserver	-3.835.478	24.213.270
Reserve for vedligeholdelse af ejendom		
Reserve primo året	5.880.000	921.518
Henlagt i året	-667.262	4.958.482
	5.212.738	5.880.000
Egenkapital i alt	1.377.260	29.426.008

This document has esignatur Agreement-ID: 6e0b9dy744730017343872

Noter

	Regnskab 2025/26	Budget 2025/26 (ej revideret)	Regnskab 2024/25
1. Indtægter, andelshavere			
Boligafgift	468.966	495.918	424.953
Indtægter, andelshavere i alt	468.966	495.918	424.953
2. Indtægter, andre			
Lejeindtægter, erhvervslejemål	30.520	30.500	30.149
Flyttegebyrer	0	0	1.479
Indtægter, andre i alt	30.520	30.500	31.628
3. Ejendoms- og forbrugsudgifter			
Ejendomsskatter / grundskyld	89.796	86.556	83.473
Renovation mv.	50.276	54.723	53.746
Ejendomsforsikring	38.239	38.250	34.839
Vandforbrug	67.083	68.000	68.141
Elektricitet	11.414	12.000	10.674
Ejendoms- og forbrugsudgifter i alt	256.808	259.529	250.873
4. Renholdelse og udenomsarealer			
Trappevask	29.641	30.000	29.523
Vicevært, A/B Teglholmsgården	11.976	22.000	11.548
Renholdelse og udenomsarealer i alt	41.617	52.000	41.071

This document has esignatur Agreement-ID: 6e0b9dy744730017343872

Noter

	Regnskab 2025/26	Budget 2025/26 (ej revideret)	Regnskab 2024/25
5. Vedligeholdelse, løbende			
Blikkenslager / VVS	17.921	0	0
Kloakarbejder	1.926	0	0
Glarmester	0	0	1.828
Varmeanlæg	0	0	120
Fællesarealer	510	0	5.206
Vandskade, affugtning	0	0	21.238
Diverse vedligeholdelse	471	0	5.913
Budgetteret vedligeholdelse	0	50.000	0
Vedligeholdelse, løbende i alt	20.828	50.000	34.305
6. Vedligeholdelse, genopretning			
Udskiftning af vinduer	765.000	800.000	0
Vedligeholdelse, genopretning i alt	765.000	800.000	0
7. Administrations- og foreningsomkostninger			
Administrationshonorar	40.184	40.184	39.013
Øvrige administrationshonorarer	4.658	0	6.006
Revision	18.875	17.500	16.875
Valuarvurdering	0	18.000	18.750
Forbrugsregnskaber	5.327	8.000	7.049
Bestyrelsesgodtgørelser	-6.800	18.000	15.800
Gebyrer	14.514	0	8.724
Kontorartikler	0	9.000	0
Internetregnskab udgiftsført	198	7.000	6.922
Administrationsomkostninger	76.956	117.684	119.139
Generalforsamling og møder	0	500	491
ABF kontingent	5.462	5.500	5.427
Diverse	0	7.000	0
Foreningsomkostninger	5.462	13.000	5.918
Administrations- og foreningsomkostninger i alt	82.418	130.684	125.057

Noter

This document has esignatur Agreement-ID: 6e0b9dy744730017343872

Noter

	2025/26	2024/25
9. Ejendommens værdi		
Kostpris primo året	1.351.030	1.351.030
Tilgang	0	0
Kostpris ultimo	1.351.030	1.351.030
Opskrivninger primo	28.048.970	0
Regulering til kostpris	-28.048.970	0
Årets opskrivninger	0	28.048.970
Opskrivninger ultimo	0	28.048.970
Regnskabsmæssig værdi ultimo	1.351.030	29.400.000

Foreningens ejendom er værdiansat til kostpris. Ved beregning af andelskronen har foreningen valgt at anvende valuarvurdering hjemtaget pr. den 30. juni 2025.

Kostprisen afspejler ikke nødvendigvis dagsværdien af ejendommen. Dagsværdien vil kunne opgøres ved indhentning af aktuel valuar-vurdering.

10. Andre tilgodehavender		
Tilgodehavende hos administrator	0	1.986
Varmeregnskab	0	2.920
Andre tilgodehavender i alt	0	4.906

This document has esignatur Agreement-ID: 6e0b9dy744730017343872

Noter

	2025/26	2024/25
11. Likvide beholdninger		
Nordea Bank, konto 462.590	66.892	765.488
Likvide beholdninger i alt	66.892	765.488
12. Øvrig gæld		
Revision	17.000	15.938
Valuarvurdering	0	18.750
Varmeregnskabshonorar	0	8.249
CopyDan og Verdens TV	0	6.060
ABC Rengøring	2.500	2.460
Bestyrelsesgodtgørelser	0	15.800
Udlæg	3.340	0
Diverse	2.684	222
Øvrig gæld i alt	25.524	67.479

13. Eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelser

Forpligtelser

Foreningen har udstedt ejerpantebrev, stort kr. 800.000, som ligger til sikkerhed for mellemværende med pengeinstitut.

Østre Landsret har afsagt dom om, at andelsboligforeninger skal beskattes, når den erhvervsmæssige virksomhed ophører. Dette skal ske, når den sidste lejelejlighed eller det sidste erhvervslejemål overgår til andel. Ophørsbeskatningen vil efter dommens ordlyd omfatte avancen på samtlige de lejelejligheder og erhvervslejemål andelsboligforeningen har solgt fra og med den 19. maj 1994. Pr. statusdagen har andelsboligforeningen usolgte lejemål og den erhvervsmæssige virksomhed består hermed fortsat. Der er i årsregnskabet ikke afsat beløb til dækning af den nævnte ophørsskat.

Med henvisning til vedtægternes §§ 16 og 32 skal det oplyses, at foreningen ikke har stillet garantier for andelshaveres køb af lejligheder.

This document has esignatur Agreement-ID: 6e0b9dy744730017343872

Nøgleoplysninger

		Året før foregående år BBR areal	Foregående år BBR areal	Dette regnskabsår Antal	Dette regnskabsår BBR areal
B1	Andelsboliger	1.008	1.008	16	1.008
B2	Erhvervsandele	0	0	0	0
B3	Boliglejemål	0	0	0	0
B4	Erhvervslejemål	64	64	2	64
B5	Øvrige lejemål (kældre mv.)	336	336	0	336
B6	**I alt**	**1.408**	**1.408**	**18**	**1.408**

	Sæt kryds	Boligernes areal (BBR)	Boligernes areal (andet)	Det oprindelige indskud	Andet
C1	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af andelsværdi?			X	
C2	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørele af boligafgiften?				X
C3	Hvis andet, beskrives fordelingsnøglen her	Ikke relevant			

		År
D1	Foreningens stiftelsesår	1983
D2	Ejendommens opførelsesår	1936

	Sæt kryds	Ja	Nej
E1	Hæfter andelshaverne for mere end deres indskud?		X
E2	Foreningens medlemmer hæfter for foreningens forpligtelser med deres indskud.		

	Sæt kryds	Anskaffelsesprisen	Valuarvurdering	Offentlig vurdering	Indekseret off. vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip ved beregning af andelsværdien		X		
F1b	Tidspunkt for værdiansættelse				30. juni 2025

	Sæt kryds	Ja	Nej
F1a	Er vurderingen fastholdt pr. den 1. juli 2020?		X
		Anv. værdi ultimo året	kr. pr. m2
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	29.400.000	20.881
F2b	Heraf forbedringer	0	0

		Anv. værdi ultimo året	kr. pr. m2
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	5.212.738	3.702
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi		17,7%

This document has esignatur Agreement-ID: 6e0b9dy744730017343872

	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 (lovbek. 978)?		X
G3	Er der tinglyst en tilbagekøbsklausul (hjemfaldspligt) på foreningens ejendom?		X

		Gennemsnit af årets indtægt		samlet areal for andele	kr. pr. m2
H1	Boligafgift	39.081	12	1.008	465
H2	Erhvervslejeindtægter	2.543	12	1.008	30
H3	Boliglejeindtægter		12	1.008	0

		Året før foregående år Kr. pr. m2	Foregående år Kr. pr. m2	Dette regnskabsår Kr. pr. m2
J	Årets resultat pr. andels-m2 de sidste tre år	66	4	-662

		Kr. pr. m2
K1	Andelsværdi divideret med det samlede areal for andele	24.021
K2	Gæld - omsætningsaktiver divideret med det samlede areal for andele	-26
K3	Teknisk andelsværdi	23.995

		Året før foregående år Kr. pr. m2	Foregående år Kr. pr. m2	Dette regnskabsår Kr. pr. m2
M1	Vedligeholdelse, løbende, pr. m2	11	24	15
M2	Vedligeholdelse, genopretning mv. pr. m2	0	0	0
M3	**Vedligeholdelse i alt**	**11**	**24**	**15**

		%
	Friværdi (gæld sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	96,7

		Året før foregående år Kr. pr. m2	Foregående år Kr. pr. m2	Dette regnskabsår Kr. pr. m2
R	Årets afdrag pr. andels-m2 de sidste 3 år	0	0	0

This document has esignatur Agreement-ID: 6e0b9dy744730017343872

Beregning af andelsværdi

Foreningens egenkapital før andre reserver		-3.835.478
Ejendom, regnskabsmæssig værdi, jf. balancen	-1.351.030	
Ejendom, valuarvurdering 30. juni 2025	29.400.000	28.048.970
Reguleret egenkapital		**24.213.492**
Reguleret egenkapital	24.213.492	
Værdi pr. indskudt andelskrone	48.600	**498,22**
Andelskrone foregående år (valuarvurdering)		**498,22**
Andelskrone året før foregående år (offentlig ejendomsværdi)		**322,38**

This document has esignatur Agreement-ID: 6e0b9dy744730017343872

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

Dennis Bavnhøj

Navn returneret af MitId: Dennis Bavnhøj
Bestyrelsesmedlem
ID: 1b67f7b4-2556-45fd-bf0c-9696c705070b
IP-adresse: 188.120.81.50
Dato for underskrift: 13-10-2026 19:42:22 CEST (+02:00)
Underskrevet med MitID

Steffen Nielsen

Navn returneret af MitId: Steffen Nielsen
Bestyrelsesmedlem
ID: 0402d2ea-c493-4418-8da5-41a76dc55e45
IP-adresse: 188.120.81.50
Dato for underskrift: 15-10-2026 06:08:38 CEST (+02:00)
Underskrevet med MitID

Anders Amdisen

Navn returneret af MitId: Anders Munch Amdisen
Bestyrelsesmedlem
ID: 4189b819-ba44-4c07-a968-69ea58a38bb0
IP-adresse: 87.116.2.78
Dato for underskrift: 13-10-2026 10:23:47 CEST (+02:00)
Underskrevet med MitID

Karsten Hansen

Navn returneret af MitId: Karsten Hansen
Bestyrelsesmedlem
ID: 7a37e9b8-f732-4f56-b879-5034843e6844
IP-adresse: 188.120.81.50
Dato for underskrift: 07-10-2026 18:31:46 CEST (+02:00)
Underskrevet med MitID

Carsten Volden

Navn returneret af MitId: Carsten Østergaard Volden
Økonomiansvarlig
ID: cd4d9a35-9a37-4dd3-bbff-7ac9685d7457
IP-adresse: 195.225.90.248
Dato for underskrift: 17-10-2026 11:28:54 CEST (+02:00)
Underskrevet med MitID

Christian Danielsen

Navn returneret af MitId: Christian Haahr Danielsen
Revisor
ID: 47e7b040-6b48-4c0c-a3ed-1173e522116d
IP-adresse: 212.27.16.25
Dato for underskrift: 17-10-2026 11:58:21 CEST (+02:00)
Underskrevet med MitID

This document has esignatur Agreement-ID: 6e0b9dy744730017343872

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at www.esignatur.dk.

Secured by esignatur