

A/B Hvidovrevej 279 A-C
v/By & Bolig Ejendomsadministration ApS

P. Knudsens Gade 1

2450 København SV

Årsrapport
1. januar 2025 - 31. december 2025

Foreningsoplysninger

Beliggenhed Hvidovrevej 279 og 279 A-C
2650 Hvidovre
Matr.nr. 0020f, Hvidovre By, Strandmark

CVR-nr. 26 27 47 29

Bestyrelse	Gert Westermann	formand
	Camilla Marquard Wood	bestyrelsesmedlem
	Troels Østergaard Nielsen	bestyrelsesmedlem

Administrator By & Bolig Ejendomsadministration ApS
P. Knudsens Gade 1
2450 København SV

Revisor Dansk Revision Næstved Godkendt Revisionsaktieselskab
Vadestedet 6
4700 Næstved
CVR-nr. 27 43 38 63

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2025 - 31. december 2025 for A/B Hvidovrevej 279 A-C.

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. 31. december 2025 samt af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2025 - 31. december 2025.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hvidovre, den 10. februar 2026

Bestyrelsen:

Gert Westermann
formand

Camilla Marquard Wood
bestyrelsesmedlem

Troels Østergaard Nielsen
bestyrelsesmedlem

Administratørerklæring

Som administrator for A/B Hvidovrevej 279 A-C skal vi hermed erklære, at vi har forestået administrationen af foreningen i regnskabsåret 1. januar 2025 - 31. december 2025. Ud fra vores administration og føring af bogholderi for foreningen er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiviteter i regnskabsåret samt af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2025.

København SV, den 10. februar 2026

Administrator:

By & Bolig Ejendomsadministration ApS

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til medlemmerne i A/B Hvidovrevej 279 A-C.

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for A/B Hvidovrevej 279 A-C for regnskabsåret 1. januar 2025 - 31. december 2025, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven, andelsboligloven og foreningens vedtægter.

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

Grundlag for konklusionen

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 revisoreres 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 revision.

Fremhævelse af forhold vedrørende revisionen

Foreningen har i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens regnskabsvejledning for andelsboligforeninger, der aflægger årsregnskab efter årsregnskabsloven, medtaget budgettal som sammenligningstal i resultatopgørelse og noter. Disse budgettal har, som det også 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, andelsboligloven 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 udarbejdelse 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 et årsregnskab 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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. Fejlinformation 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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.

Næstved, den 10. februar 2026

Dansk Revision Næstved
Godkendt Revisionsaktieselskab
CVR-nr. 27 43 38 63

Michela Stine Bjørk Hansen
Statsautoriseret revisor
mne51490

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for A/B Hvidovrevej 279 A-C for 2025 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, med tilvalg af enkelte bestemmelser fra regnskabsklasse B og C, andelsboligloven og 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, oplysninger om andelenes værdi og oplysninger om tilbagebetalingspligt vedrørende modtaget støtte.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere 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.

Indtægter

Boligafgift og lejeindtægt vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Indtægter fra vaskeri 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 og udenomsarealer, vedligeholdelse, administrations- og foreningsomkostninger.

Finansielle poster

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

Finansielle indtægter består af renter af bankindeståede.

Finansielle omkostninger består af renteomkostninger og bidrag vedrørende prioritetsgæld, negative renter af bankindestående samt øvrige renteudgifter.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst. Der indregnes ikke negativ udskudt skat (skatteaktiv) af eventuelt underskud til fremførsel, ligesom der ikke indregnes udskudt skat vedrørende ejendomsavancebeskatning ved salg af sidste udlejningslejlighed.

Anvendt regnskabspraksis

Forslag til resultatdisponering

Under resultatdisponeringen 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.

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.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Foreningens ejendom (grund og bygning) værdiansættes til dagsværdi på balancedagen. Opskrivninger til dagsværdi føres direkte på foreningens 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.

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

Der afskrives ikke på foreningens ejendom.

Tilgodehavender

Tilgodehavender værdiansættes til nominal 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.

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 ejendommen (og som ikke senere tilbageført).

"Overført resultat m.v." indeholder akkumuleret resultat fra tidligere år samt den restandel af årets resultat, der ikke er disponeret til andre formål (f.eks. reserve til vedligeholdelse). I posten fragår beløb, der er overført til andre reserver, herunder reservede beløb til imødegåelse af værdiforringelse, kurstab m.v. Posten kan også indeholde beløb, som er overført fra andre reserver.

Anvendt regnskabspraksis

"Andre reserver" omfatter reserveret beløb til formål, som generalforsamlingen har besluttet, herunder reserve til vedligeholdelse af foreningens ejendom og reserve til imødegåelse af værdiforringelse, kurstab m.v.

Nogle reservationer foretages via resultatdisponeringen som en del af årets resultat. Andre større reservationer overføres direkte fra egenkapitalposten "Overført resultat m.v." og indgår således ikke i resultatdisponeringen.

Hensættelse til udskudt skat

Bestyrelsen oplyser, at der til enhver tid skal være mindst et lejemål udlejet til et ikke-medlem. Dermed opretholdes den skattemæssige erhvervsaktivitet, hvorfor det ikke er sandsynligt, at der udløses ejendomsavancebeskatning. Der indregnes derfor ikke hensættelse til udskudt skat som følge heraf. Der indregnes heller ikke negativ udskudt skat af skattemæssigt underskud til fremførelse.

Prioritetsgæld

Prioritetsgæld indregnes ved lånoptagelse til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Kurstab og låneomkostninger ved lånoptagelsen indregnes i resultatopgørelsen. I efterfølgende perioder værdiansættes prioritetsgælden til pantebrevsrestgæld.

Prioritetsgælden er i balancen opdelt i en kortfristet del og en langfristet del. Den kortfristede del forfalder til betaling inden for et år efter balancedagen. Den langfristede del forfalder efter et år.

Øvrige gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser værdiansættes til nominel værdi.

Eventualforpligtelser, sikkerhedsstillelser m.v.

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

Øvrige noter

Andelsværdi

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 16. Vedtægterne bestemmer i § 20, at selvom der lovligt kan vedtages en højere andelsværdi, er det den på generalforsamlingen vedtagne andelsværdi, der er gældende.

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

"Andre reserver" i årsregnskabet balance omfatter reserve til vedligeholdelse af foreningens ejendom, reserve til imødegåelse af værdiforringelse, kurstab m.v. Disse reserver indgår ikke i beregningen af andelsværdien.

Nøgleoplysninger

Nøgleoplysninger, der fremgår af note 17, er opgjort i henhold til §3 i bekendtgørelsen om oplysningspligt ved salg af andelsboliger m.v.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

Note	2025 kr.	Budget (ej revideret)	2024 kr.	
		2025 kr.		
1	Indtægter - andelshavere	1.137.175	1.137.175	1.137.175
2	Indtægter - andre	37.398	36.575	37.340
	Vaskeriindtægter	683	0	1.516
	Indtægter	1.175.256	1.173.750	1.176.031
3	Ejendoms- og forbrugsudgifter	-314.898	-269.700	-287.411
4	Renholdelse og udenomsarealer	-139.464	-105.000	-127.238
5	Vedligeholdelse, løbende	-200.060	-250.000	-238.050
6	Administrations- og foreningsomkostninger	-161.993	-134.800	-134.223
	Omkostninger	-816.415	-759.500	-786.922
	Resultat før finansielle poster	358.841	414.250	389.109
7	Finansielle indtægter	5.316	1.000	4.393
8	Finansielle omkostninger	-152.018	-154.900	-184.855
	Finansielle poster	-146.702	-153.900	-180.462
	Resultat før skat	212.139	260.350	208.647
	Skat af årets resultat	0	0	0
	Årets resultat	212.139	260.350	208.647
	Forslag til resultatdisponering:			
	Overført restandel af årets resultat til egenkapital	212.139	260.350	208.647
	Disponeret i alt	212.139	260.350	208.647
	Likviditetsresultat			
	Årets resultat	212.139	260.350	208.647
	Afdrag på prioritetsgæld	-256.744	-256.500	-251.598
	Likviditetsresultat i alt	-44.605	3.850	-42.951

Balance pr. 31. december

Note		2025 kr.	2024 kr.
	Aktiver		
9	Ejendommens værdi	43.900.000	42.520.000
	Materielle anlægsaktiver	43.900.000	42.520.000
	Anlægsaktiver	43.900.000	42.520.000
	Tilgodehavende hos andelshavere	0	4.000
10	Andre tilgodehavender	12	0
	Vandregnskab	1.377	0
11	Periodeafgrænsningsposter	87.681	83.688
	Tilgodehavender	89.070	87.688
12	Likvide beholdninger	554.272	600.254
	Likvide beholdninger	554.272	600.254
	Omsætningsaktiver	643.342	687.942
	Aktiver	44.543.342	43.207.942

Balance pr. 31. december

Note	2025 kr.	2024 kr.
Passiver		
Andelsindskud	657.300	657.300
Reserve for opskrivning af ejendom	34.561.694	33.181.694
Overført resultat m.v.	299.948	87.809
Reserve for imødegåelse af værdiforringelse, kurstab m.v.	2.063.377	2.063.377
Reserve for vedligeholdelse af ejendom	1.000.000	1.000.000
Egenkapital	38.582.319	36.990.180
13 Prioritetsgæld	5.567.467	5.835.018
Langfristede gældsforpligtelser	5.567.467	5.835.018
13 Prioritetsgæld	267.350	256.544
Depositum og fast forudbetalt leje	17.688	17.688
Varmeregnskab	34.697	54.237
Vandregnskab	0	1.819
14 Øvrig gæld	73.821	52.456
Kortfristede gældsforpligtelser	393.556	382.744
Gældsforpligtelser	5.961.023	6.217.762
Passiver	44.543.342	43.207.942
15 Eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelser m.v.		
16 Beregning af andelsværdien		
17 Nøgleoplysninger		

Egenkapitalopgørelse pr. 31. december

	2025 kr.	2024 kr.
Andelsindskud		
Andelsindskud primo	657.300	657.300
	657.300	657.300
Reserve for opskrivning af ejendom		
Reserve for opskrivning af ejendom primo	33.181.694	32.561.694
Årets opskrivninger	1.380.000	620.000
	34.561.694	33.181.694
Overført resultat m.v.		
Overført resultat m.v. primo	87.809	-120.838
Rest af årets resultat	212.139	208.647
	299.948	87.809
Egenkapital før andre reserver	35.518.942	33.926.803
Reserve for imødegåelse af værdiforringelse, kurstab m.v. Jf. forslag til generalforsamlingsbeslutning		
Reserve primo	2.063.377	2.063.377
	2.063.377	2.063.377
Reserve for vedligeholdelse af ejendom Jf. forslag til generalforsamlingsbeslutning		
Reserve primo	1.000.000	1.000.000
	1.000.000	1.000.000
Andre reserver	3.063.377	3.063.377
Egenkapital	38.582.319	36.990.180

Noter til årsrapport

1 Indtægter - andelshavere	Budget (ej revideret)		
	2025	2025	2024
	kr.	kr.	kr.
Boligafgift	709.605	709.605	709.605
Erhvervsafgift	427.570	427.570	427.570
Indtægter - andelshavere i alt	1.137.175	1.137.175	1.137.175

2 Indtægter - andre	Budget (ej revideret)		
	2025	2025	2024
	kr.	kr.	kr.
Boliglejeindtægter	37.398	36.575	37.340
Indtægter - andre i alt	37.398	36.575	37.340

3 Ejendoms- og forbrugsudgifter	Budget (ej revideret)		
	2025	2025	2024
	kr.	kr.	kr.
Grundskyld	-98.576	-86.700	-86.718
Renovation inkl. rottebekæmpelse	-60.508	-50.000	-60.046
Forsikringer	-63.615	-60.000	-60.403
El	-22.369	-20.000	-18.091
Vand	-826	0	-644
Varme	0	0	-496
Antenneudgifter	-61.404	-53.000	-53.413
Parkeringsabonnement	-7.600	0	-7.600
Ejendoms- og forbrugsudgifter i alt	-314.898	-269.700	-287.411

4 Renholdelse og udenomsarealer	Budget (ej revideret)		
	2025	2025	2024
	kr.	kr.	kr.
Viceværtsservice	-63.231	-70.000	-61.488
Rengøring, trappevask m.v.	-33.296	-15.000	-33.937
Øvrig renholdelse	-9.143	0	0
Snerydning	-29.434	-20.000	-27.580
Vinduespolering	-4.360	0	-4.233
Renholdelse og udenomsarealer i alt	-139.464	-105.000	-127.238

Noter til årsrapport

5 Vedligeholdelse, løbende	Budget (ej revideret)		
	2025 kr.	2025 kr.	2024 kr.
Varmeanlæg	-30.743	0	-2.818
VVS	-39.659	0	-146.102
Maler	-23.581	0	-22.500
Tømrer	-71.000	0	0
Låsesmed	-11.464	0	0
Kloakarbejde	-11.144	0	-10.456
Småanskaffelser	0	0	-4.058
Gård og have, reparationer	-12.469	0	-52.116
Budgetteret vedligeholdelse, ej fordelt	0	-250.000	0
Vedligeholdelse, løbende i alt	-200.060	-250.000	-238.050

6 Administrations- og foreningsomkostninger	Budget (ej revideret)		
	2025 kr.	2025 kr.	2024 kr.
Administrationshonorar	-59.689	-59.700	-57.950
Øvrig administrationshonorar	-4.731	-1.500	-1.460
Revision og regnskabsassistance	-29.900	-30.200	-28.750
Vand- og varmeregnskabshonorar	-6.537	-5.000	-4.354
Øvrig rådgivning, brandsikring	-12.500	0	0
Kontorhold, gebyrer m.v.	-9.269	-6.500	-7.133
Forsikringer, ej ejendom	-7.128	-6.900	-6.967
Budgetteret administration, ej fordelt	0	-5.000	0
<i>Administrationsomkostninger i alt</i>	<i>-129.754</i>	<i>-114.800</i>	<i>-106.614</i>
Valuarvurdering	-27.000	-15.000	-22.500
Generalforsamling, møder m.v.	-210	0	-426
Arrangementer og fællesarbejdsdag	-139	0	-379
ABF kontingent	-4.890	0	-4.304
Budgetteret administration, ej fordelt	0	-5.000	0
<i>Foreningsomkostninger i alt</i>	<i>-32.239</i>	<i>-20.000</i>	<i>-27.609</i>
Administrations- og foreningsomkostninger i alt	-161.993	-134.800	-134.223

7 Finansielle indtægter	Budget (ej revideret)		
	2025 kr.	2025 kr.	2024 kr.
Renter, bank	5.316	1.000	4.393
Finansielle indtægter i alt	5.316	1.000	4.393

Noter til årsrapport

8 Finansielle omkostninger	Budget (ej revideret)		
	2025	2025	2024
	kr.	kr.	kr.
Renter og bidrag, prioritetsgæld	-151.930	-152.400	-184.855
Renter, bank	0	-2.500	0
Øvrige renteudgifter	-88	0	0
Finansielle omkostninger i alt	-152.018	-154.900	-184.855

9 Ejendommens værdi	2025	2024
	kr.	kr.
Anskaffelsessum primo	9.338.306	9.338.306
	9.338.306	9.338.306
Akk. opskrivninger primo	33.181.694	32.561.694
Årets opskrivninger	1.380.000	620.000
	34.561.694	33.181.694
Ejendommens værdi ultimo	43.900.000	42.520.000
Seneste offentlige vurdering pr. 1. oktober 2020	24.400.000	24.400.000

Foreningens ejendom er værdiansat til dagsværdi pr. 31. december 2025 i henhold til vurderingsrapport foretaget af valuar Filip Cutic og Jakob Benner Storm, STAD Valuar, den 31. december 2025. Ejendommens kontante handelsværdi som udlejningsejendom udgør ifølge valuarrapporten 43.900.000 kr. baseret på DCF-model med en diskonteringsfaktor på 5,15 pct. inkl. inflation.

Opsummering af væsentlige forudsætninger i valuarvurderingen

Ejendommens værdi er beregnet på baggrund af en række forudsætninger om ejendommens økonomi og markedsdata. De væsentligste forudsætninger er gengivet nedenfor.

Budgetperiode	10 år
OMK-leje pr. m ²	608 kr. / m ²
Det lejedes værdi ved modernisering	1.500 kr. / m ²
Moderniseringstillæg	5.220 kr. / m ²
Erhvervsleje	755 kr. / m ²
Leje, parkeringspladser 19 stk.	2.842 kr. / år

Opsummering af følsomhedsberegning i valuarvurderingen

Valuarrapportens følsomhedsberegning viser, at hvis diskonteringsfaktoren stiger med 0,25%, så vil ejendommens dagsværdi falde med ca. 3,7 mio. kr.

Hvis i stedet lejeindtægten falder med 2,5% vil ejendommens dagsværdi falde med ca. 3,6 mio. kr.

Noter til årsrapport

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. 9.338.306.

10 Andre tilgodehavender		2025	2024
		kr.	kr.
Skattekonto		12	0
Andre tilgodehavender i alt		12	0
11 Periodeafgrænsningsposter		2025	2024
		kr.	kr.
Periodiseret forsikring, ABF kontingent m.v.		87.681	83.688
Periodeafgrænsningsposter i alt		87.681	83.688
12 Likvide beholdninger		2025	2024
		kr.	kr.
Jyske Bank, 6482 1356593		40.986	521.262
Nykredit Bank, 5475 2004962		0	78.992
Nykredit Bank, 8117 1953812 aftalekonto		503.286	0
Jyske Bank, 5142 - 1050199 bestyrelseskonto		10.000	0
Likvide beholdninger i alt		554.272	600.254
13 Prioritetsgæld	Kursværdi	2025	2024
	kr.	kr.	kr.
Jyske Realkredit A/S, 37-635-642	2.678.051	2.686.467	2.819.158
Jyske Realkredit A/S, 41-556-694	2.527.687	3.148.350	3.272.404
Prioritetsgæld i alt	5.205.738	5.834.817	6.091.562
Specifikation af prioritetsgæld i balancen:			
Kort del af gæld (under 1 år)		267.350	256.544
Lang del af gæld (mere end 1 år)		5.567.467	5.835.018
		5.834.817	6.091.562
Restgæld efter 5 år, afrundet		4.447.000	4.737.000

Noter til årsrapport

Informationer om indregnede lån:

Navn	Jyske Realkredit A/S
Lånenr.	37-635-642
Type	Rentetilpasningslån, inkonvert.
Hovedstol	4.753.000
Rentetype	Variabel - F1
Rentetilpasning/udløb	1. oktober 2026
Rentesats	2,44%
Restløbetid, år	15,75
Afdragsfrit	Nej
Næste års afdrag	141.639

Navn	Jyske Realkredit A/S
Lånenr.	41-556-694
Type	Jyske Kontantlån, konverterbart
Hovedstol	3.840.000
Rentetype	Fast
Rentetilpasning/udløb	Udløb
Rente	1,33%
Restløbetid, år	21,75
Afdragsfrit	Nej
Næste års afdrag	125.711

14 Øvrig gæld

	2025	2024
	kr.	kr.
Revision m.v.	29.900	28.750
Valuarvurdering	12.000	22.500
Øvrige gældsposter	31.921	1.206
Øvrig gæld i alt	73.821	52.456

15 Eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelser m.v.

Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for kredit til realkreditinstitutter kr. 5.834.817 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør kr. 43.900.000.

Eventualforpligtelser

Foreningen har modtaget støtte fra kommunen i forbindelse med vedligeholdelse og forbedring af ejendommen som led i byfornyelse i 2003. Byfornyelsesbeslutningen er tinglyst på ejendommen. Støtten udgør kr. 2.237.135 (opgjort i regnskab fra 2004), og kan kræves helt eller delvist tilbagebetalt, såfremt ejendommens status ændres indenfor 30 år efter at kommunen har meddelt endelig tilsagn om støtte, og såfremt ejendommens økonomi forbedres i den forbindelse. Tilbagebetalingskravet udløber i 2034.

Den modtagne støtte fra staten er ligeledes oplyst i note 17, Nøgleoplysninger, Felt nr. G1

Hæftelsesforhold

Foreningens medlemmer hæfter for foreningens forpligtelser med deres indskud.

Hæftelsesforholdene er ligeledes oplyst i note 17, Nøgleoplysninger, Felt nr. E1 og E2.

Afgivne garantier

Administrator har oplyst, at der ikke er stillet garanti for andelshavere.

Bestyrelsen har oplyst, at der denne bekendt ikke forefindes kautions-, garanti, pensions- eller lignende forpligtelser udover dem, der fremgår af årsrapporten.

Noter til årsrapport

Ejendomsavancebeskatning

I henhold til retspraksis vil overdragelse af det sidste lejemål med udlejning til ikke-medlemmer medføre ejendomsavancebeskatning af alle foreningens lejemål overgået efter den 19. maj 1994. Der er ikke indregnet udskudt skat som følge heraf, idet foreningen ikke agter at afhænde den sidste ledige lejelejlighed eller opsigte det sidste lejemål til ikke-medlemmer. Det er derfor ikke sandsynligt, at der vil blive udløst ejendomsavancebeskatning. Foreningen udlejer fortsat lejemål til ikke-medlemmer.

Beregning af andelsværdien

16 Ved beregning af andelskroneværdien kan vælges mellem:

a) Anskaffelsesværdien	<u>9.338.306</u>
b) Handelsværdien iflg. balancedag 31. december 2025	<u>43.900.000</u>
c) Kontant ejendomsværdi, senest kendte	<u>24.400.000</u>
d) Offentlig ejendomsvurdering, pristalsreguleret	<u>30.462.729</u>

Foreningens valuarvurdering pr. 31. december 2025 er indhentet den 31. december 2025 af Filip Cutic og Jakob Benner Storm, STAD Valuar. Ejendommens kontante handelsværdi som udlejningsejendom udgør ifølge valuarrapporten kr. 43.900.000 baseret på en afkastprocent på 5,15 pct. inkl. inflation.

Beregning efter pkt. b), c) og d):	Handels- værdi	Offentlig ejd.vurdering	Offentlig ejd.vurdering pristalsreg.
Egenkapital	38.582.319	38.582.319	38.582.319
Reserve for værdiforringelse, kurstab m.v.*	-2.063.377	0	0
Reserve for vedligeholdelse af ejendom	<u>-1.000.000</u>	<u>-1.000.000</u>	<u>-1.000.000</u>
Reguleret egenkapital	<u>35.518.942</u>	<u>37.582.319</u>	<u>37.582.319</u>
Bogført ejendomsværdi	-43.900.000	-43.900.000	-43.900.000
Ejendomsværdi	43.900.000	24.400.000	24.400.000
Pristalsregulering*	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>6.062.729</u>
Reguleret ejendomsværdi	<u>0</u>	<u>-19.500.000</u>	<u>-13.437.271</u>
Bogført prioritetsgæld	5.834.817	5.834.817	5.834.817
Kursværdi af prioritetsgæld	<u>-5.205.738</u>	<u>-5.205.738</u>	<u>-5.205.738</u>
Reguleret gæld m.v.	<u>629.079</u>	<u>629.079</u>	<u>629.079</u>
Reguleret andelsværdi i alt	<u>36.148.021</u>	<u>18.711.398</u>	<u>24.774.127</u>
Reguleret andelsværdi pr. indskudskrone	<u>54,994708</u>	<u>28,467060</u>	<u>37,690746</u>

*Beregning af pristalsregulering af ejendommens offentlige ejendomsvurdering:

Seneste offentlig ejendomsvurdering er foretaget pr.	1. oktober 2012	
Ejendomsvurdering ved nettoprisindeks for oktober 2012	98,2	24.400.000
Ejendomsvurdering ved nettoprisindeks for oktober 2025	122,6	<u>30.462.729</u>
Pristalsregulering		<u>6.062.729</u>

Beregning af andelsværdien

De enkelte andeles værdi kan herefter beregnes således:

	<u>Inskud</u>	<u>Handels- værdi</u>	<u>Offentlig ejd. vurdering</u>	<u>Offentlig ejd.vurdering pristalsreg.</u>
Hvidovrevej 279, st. tv.	108.000	5.939.428	3.074.442	4.070.601
Hvidovrevej 279, st. th.	94.200	5.180.501	2.681.597	3.550.468
Hvidovrevej 279, 1. tv.	72.600	3.992.616	2.066.709	2.736.348
Hvidovrevej 279, 1. th.	36.300	1.996.308	1.033.354	1.368.174
Hvidovrevej 279, 2. mf.	19.200	1.055.898	546.568	723.662
Hvidovrevej 279, 2. th.	17.100	940.409	486.787	644.512
Hvidovrevej 279, 3. tv.	23.700	1.303.375	674.669	893.271
Hvidovrevej 279, 3. th.	23.700	1.303.375	674.669	893.271
Hvidovrevej 279 A, st. tv.	16.800	923.911	478.247	633.205
Hvidovrevej 279 A, st. th.	15.900	874.416	452.626	599.283
Hvidovrevej 279 A, 1. tv.	41.400	2.276.781	1.178.536	1.560.397
Hvidovrevej 279 B, st. tv.	15.900	874.416	452.626	599.283
Hvidovrevej 279 B, st. th.	15.900	874.416	452.626	599.283
Hvidovrevej 279 B, 1. tv.	40.200	2.210.787	1.144.376	1.515.168
Hvidovrevej 279 B, 1. th.	41.700	2.293.279	1.187.076	1.571.704
Hvidovrevej 279 C, st. tv.	15.900	874.416	452.626	599.283
Hvidovrevej 279 C, st. th.	16.500	907.413	469.706	621.897
Hvidovrevej 279 C, 1. tv.	15.900	874.416	452.626	599.283
Hvidovrevej 279 C, 1. th.	26.400	1.451.860	751.530	995.036
I alt	<u>657.300</u>	<u>36.148.021</u>	<u>18.711.398</u>	<u>24.774.127</u>

I henhold til foreningens vedtægter er andelskronens værdi gældende fra generalforsamlingen til generalforsamlingsdatoen for den efterfølgende generalforsamling. Dog skal værdien i henhold til domspraksis nedsættes, såfremt foreningen modtager en ny vurdering på ejendommen, foretager låneomlægning eller igangsætter større byggesager, der medfører, at andelskronens værdi ikke kan opretholdes.

Seneste andelsværdi pr. indskudskrone vedtaget på generalforsamling den 5. maj 2025

kr. 52,430700

Bestyrelsen indstiller til generalforsamlingen, at andelsværdien pr. indskudskrone fastsættes til

kr. 54,994708

Nøgleoplysninger

17 Nøgleoplysninger

Bekendtgørelse om oplysningspligt ved salg af andelsboliger m.v. angiver § 3 en række lovkrævede nøgleoplysninger om foreningens økonomi, som skal anføres i en note i årsrapporten. Oplysningerne er anført nedenfor. Der er anført et referencenummer for hver oplysning, der svarer til de i bekendtgørelsens bilag 1 anvendte referencenumre.

Nøgleoplysninger viser centrale dele af foreningens økonomi, og er primært udregnet på baggrund af BBR arealer. I A/B Hvidovrevej 279 A-C anvendes andelsindskuddet som fordelingsnøgle, og de arealbaserede nøgletal for andelsværdien og boligafgiften svarer derfor ikke til de der konkret gælder for den enkelte andelshaver.

Ref.	Boligtype	BBR Areal	BBR Areal	BBR Areal	Antal
		2023 m ²	2024 m ²	2025 m ²	2025 stk.
B1	Andelsboliger	1.289	1.289	1.289	16
B2	Erhvervsandele	566	566	566	3
B3	Boliglejemål	121	121	121	1
B4	Erhvervslejemål	0	0	0	0
B5	Øvrige lejemål, kældre, garager m.v.	0	0	0	0
B6	I alt	1.976	1.976	1.976	20

Ref.	Sæt kryds	Boligens areal (BBR)	Boligens areal (anden kilde)	Det oprindelige indskud	Andet
C1	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af andelsværdien?			X	
C2	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af boligafgiften?				X
C3	Hvis "andet", beskriv fordelingsnøglen: Boligafgiften fastsættes på generalforsamlingen ud fra enten indbyrdes værdi, areal eller standard.				

Ref.	År	
D1	Foreningens stiftelsesår	2001
D2	Ejendommens opførelsesår	1937/1945

Ref.	Sæt kryds	Ja	Nej
E1	Hæfter andelshaverne for mere end deres indskud?		X
E2	Hvis "ja", beskriv hvilken hæftelse der er i foreningen		

Nøgleoplysninger

Ref.	Sæt kryds	Anskaffelsesprisen	Valuarvurdering	Offentlig vurdering	Indekseret offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien		x		
F1b	Tidspunkt for værdiansættelse			31. december 2025	
				Ja	Nej
F1a	Er vurderingen fastholdt før 1. juli 2020				x
	Forklaring til beregning af F2			Ejendomsværdi (F2)	
				m2 ultimo året i alt (B6)	
			Anvendt værdi		
			2025		
			Kr.	Gns. kr. pr. m²	
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip		43.900.000		22.217
F2b	Heraf forbedring, jf. andelsboliglovens §5, stk. 4		0		0
F2c	Hvis det ikke er muligt at oplyse værdien af eventuelle forbedringer, anføres årsagen her: Forbedringer indgår i anskaffessummen på ejendommen. Der er ingen forbedringer til dagsværdi tillagt værdiansættelsen af ejendommen til handelsværdi som udlejningsejendom.				
	Forklaring til beregning af F3			Andre reserver (F3)	
				m2 ultimo året i alt (B6)	
			Anvendt værdi		
			2025		
			Kr.	Gns. kr. pr. m²	
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver (ej bunden)		3.063.377		1.550
	Forklaring til beregning af F4		(F3 * 100 / F2)		
F4	Reserver i % af ejendomsværdi		7,0%		

Ref.	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

Nøgleoplysninger

Forklaring til beregning af H1, H2, H3		Ultimo månedens indtægt uden fradrag for tomgang, tab, m.v. * 12	
		m ² pr. balancedagen for andelsboliger (B1+B2)	
Ref.		Gns. kr. pr. andels-m ² pr. år	
H1	Boligafgift	613	
H2	Erhvervslejeindtægter	Ikke relevant	
H3	Boliglejeindtægter	20	

Forklaring til beregning af J		Årets resultat		
		m ² pr. balancedagen for andelsboliger (B1+B2)		
Ref.		2023	2024	2025
		kr. pr. m ²	kr. pr. m ²	kr. pr. m ²
J	Årets resultat pr. andels-m ² (sidste 3 år)	84	112	114

Forklaring til beregning af K1		Andelsværdi pr. balancedagen (note 16)	
		m ² pr. balancedagen for andelsboliger (B1+B2)	
Forklaring til beregning af K2		(gældsforpligtelser - omsætningsaktiver) pr. balancedagen	
		m ² pr. balancedagen for andelsboliger (B1+B2)	
Ref.		Gns. kr. pr. andels-m ²	
K1	Andelsværdi	19.487	
K2	+ (Gæld ÷ Omsætningsaktiver)	2.867	
K3	Teknisk andelsværdi	22.354	

Forklaring til beregning af M1, M2		Vedligeholdelse pr år		
		m ² ultimo året i alt (B6)		
Ref.		2023	2024	2025
		kr. pr. m ²	kr. pr. m ²	kr. pr. m ²
M1	Vedligeholdelse, løbende (gns. kr. pr. m ²)	159	120	101
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering (gns. kr. pr. m ²)	0	0	0
M3	Vedligeholdelse, i alt (kr. pr. m²)	159	120	101

Forklaring til beregning af R		Årets afdrag		
		m ² pr. balancedagen for andelsboliger (B1+B2)		
Ref.		2023	2024	2025
		kr. pr. m ²	kr. pr. m ²	kr. pr. m ²
R	Årets afdrag pr. andels-m ² (sidste 3 år)	136	136	138

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.”

Gert Westermann (CPR valideret)

Bestyrelsesformand

Serienummer: c6fe3f68-c4d1-4c3d-83a5-27523f64e1d6

IP: 49.237.xxx.xxx

2026-02-17 12:53:35 UTC



Camilla Marquard Wood (CPR valideret)

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 3cc67310-7f4b-417d-9b1b-cdb7a23f0f38

IP: 77.241.xxx.xxx

2026-02-17 13:35:59 UTC



Troels Østergaard Nielsen (CPR valideret)

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 4ec9b7da-67d4-4d28-a650-ffb6f6fe26c7

IP: 37.96.xxx.xxx

2026-02-19 11:03:37 UTC



Carsten Østergaard Volden (CVR valideret)

By & Bolig Ejendomsadministration ApS CVR: 35677968

Administrator

Serienummer: a5866aed-0055-43b8-9d88-8f14d588f6d2

IP: 195.225.xxx.xxx

2026-02-20 06:39:32 UTC



Michela Stine Bjørk Hansen (CVR valideret)

Dansk Revision Næstved Godkendt Revisionsaktieselskab CVR: 27433863

Revisor

På vegne af: Dansk Revision Næstved

Serienummer: b56fd6fd-49d1-4e23-bb55-b4279bdc65fd

IP: 188.120.xxx.xxx

2026-02-20 07:41:28 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.