

**Andelsboligforeningen
Tjørnen**

Årsrapport for 2024/25

Foreningsoplysninger

| | | |
|----------------------|--|----------------------------|
| Navn | Andelsboligforeningen Tjørnen | |
| Beliggenhed | Mozartsvej 18-20 og Straussvej 19-29 2450 København SV | |
| Oplysninger | CVR nr. | 89 41 81 19 |
| | Matr. nr.: | 299, Kongens Enghave |
| | Hjemsted: | København |
| | Regnskabsår: | 1. december - 30. november |
| | Andelshavere: | 65 beboelsesandele |
| Bestyrelse | Helle Hansen | (formand) |
| | Ann Clemmensen | |
| | Rina Jarom Lüthje | |
| | Claus Michael Petersen | |
| Administrator | By & Bolig Ejendomsadministration ApS Falkoner Alle 3, 5. sal 2000 Frederiksberg | |
| Revision | Redmark Godkendt Revisionspartnerselskab Dirch Passers Allé 76 2000 Frederiksberg | |

Bestyrelses- og administratorpåtegning

Bestyrelsens påtegning:

Undertegnede har aflagt årsrapport for Andelsboligforeningen Tjørnen.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, andelsboliglovens § 5, stk. 12, og § 6, stk. 2 og 8, og foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. november 2025 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. december 2024 - 30. november 2025.

Samtlige aktiver, der tilhører foreningen, er indregnet i balancen og forsvarligt værdiansat. Foreningens aktiver er ikke pantsat eller behæftet med ejendomsforbehold udover de i årsrapporten anførte, og der påhviler ikke foreningen eventualforpligtelser, som ikke fremgår af årsrapporten.

Der er ikke indtil underskriftstidspunktet konstateret besvigelser eller formodning om besvigelser mod foreningen. Der er ligeledes ikke i perioden fra regnskabsårets udløb indtil dato indtruffet ekstraordinære forhold eller opstået tab eller tabsrisici af væsentlig betydning for bedømmelsen af foreningens indtjening eller finansielle stilling.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 6. februar 2026

Dette dokument underskrives digitalt. Underskrifterne fremgår af sidste side.

Administrators påtegning:

Som administrator i Andelsboligforeningen Tjørnen skal vi hermed erklære, at vi har forestået administrationen af foreningen i regnskabsåret 2024/25. 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. 30. november 2025.

København, den 6. februar 2026

Dette dokument underskrives digitalt. Underskrifterne fremgår af sidste side.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til andelshaverne i Andelsboligforeningen Tjørnen

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Tjørnen for regnskabsåret 1. december 2024 - 30. november 2025, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven og foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. november 2025 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. december 2024 - 30. november 2025 i overensstemmelse med årsregnskabsloven 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

Foreningen har som sammenligningstal i resultatopgørelsen medtaget generalforsamlingsgodkendt budget. Budget i resultatopgørelsen har, som det også fremgår af regnskabet, ikke været underlagt revision.

Bestyrelsens ansvar for årsregnskabet

Bestyrelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven og foreningens vedtægter. Bestyrelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som bestyrelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er bestyrelsen 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 bestyrelsen enten har til hensigt at likvidere foreningen, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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 bestyrelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som bestyrelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om bestyrelsens 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 bestyrelsen om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

København, den 6. februar 2026
Redmark
Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr.: 29 44 27 89

Jørn Munch
statsautoriseret revisor
MNE-nr.: 30156

Dette dokument underskrives digitalt. Underskrifterne fremgår af sidste side.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Tjørnen er aflagt i overensstemmelse med bestemmelserne i årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, andelsboliglovens § 5, stk. 12, § 6, stk. 2 og 8, samt foreningens vedtægter.

Formålet er at give de, efter bekendtgørelse nr. 336 af 20. marts 2025, jf. andelsboligforeningslovens § 6, stk. 2, krævede nøgleoplysninger og at give oplysning om andelenes værdi, jf. lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber (andelsboligforeningsloven), § 6, stk. 8.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

Om den anvendte regnskabspraksis kan i øvrigt oplyses følgende:

RESULTATOPGØRELSEN:

Indtægter:

Boligafgift og lejeindtægt vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Øvrige indtægter, der tidsmæssigt vedrører regnskabsåret, indtægtsføres i resultatopgørelsen.

Omkostninger:

Omkostninger vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Forslag til 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.

BALANCEN:

Materielle anlægsaktiver:

Foreningens ejendom (grund og bygning) indregnes på anskaffelsestidspunktet og værdiansættes ved første indregning til kostpris.

Ved efterfølgende målinger værdiansættes foreningens ejendom til dagsværdien på balancedagen. Opskrivninger i forhold til seneste indregning føres direkte på foreningens egenkapital.

Opskrivninger tilbageføres i det omfang, dagsværdien falder. I tilfælde hvor dagsværdien er lavere end den historiske kostpris, nedskrives ejendommen til denne lavere værdi.

Der afskrives ikke på ejendommen.

Tilgodehavender:

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

Periodeafgrænsningsposter:

Periodeafgrænsningsposter er indregnet i balancen og omfatter afholdte indtægter og omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Anvendt regnskabspraksis

Egenkapital:

Under foreningens egenkapital indregnes medlemmers andelsindskud.

Der føres en separat konto for opskrivning af foreningens ejendom til dagsværdi.

”Overført resultat m.v.” indeholder akkumuleret resultat, tillægsværdi ved nyudstedelse af andele, samt resterende overførsel af årets resultat.

Under reserver indregnes beløb reserveret til fremtidig vedligeholdelse samt reservation til imødegåelse af værdiforringelse af foreningens ejendom, kursreguleringer m.v. i overensstemmelse med generalforsamlingsbeslutning. De reserverede beløb indgår ikke i beregningen af andelsværdien.

Prioritetsgæld

Prioritetsgæld indregnes ved låneoptagelsen til kontant restgæld.

Ved efterfølgende målinger værdiansættes prioritetsgælden til kursværdi. Ændringer i kursregulering føres direkte på foreningens egenkapital.

Lån med fuld ydelsesstøtte efter lov om byfornyelse indregnes ikke i balancen, men noteoplyses under noten for prioritetsgæld i overensstemmelse med andelsboligforeningsloven.

Øvrige gældsforpligtelser:

Øvrige gældsforpligtelser indregnes til nominel værdi.

ØVRIGE NOTER:

Andelsværdi:

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 11. Andelsværdien opgøres i henhold til andelsboligforeningsloven samt vedtægternes § 6 stk. 1 og § 4.

Vedtægterne bestemmer desuden i § 14 stk. 1A, at selvom der lovligt kan vedtages en højere andelsværdi, er det den på generalforsamlingen vedtagne andelsværdi, der er gældende.

Nøgleoplysninger:

De i note 12 anførte nøgleoplysninger har til formål at leve op til de krav, der følger af § 3 i bekendtgørelse nr. 336 af 20. marts 2025 fra Social- og Boligministeriet om oplysningspligt ved salg af andelsboliger m.v.

Resultatopgørelse for perioden 1. december - 30. november

| Note | 2024/25 Regnskab | 2024/25 Budget (ej revideret) | 2023/24 Regnskab |
|-----------------------------|---------------------|-------------------------------------|---------------------|
| INDTÆGTER: | | | |
| | 3.188.290 | 3.188.290 | 3.145.746 |
| | 5.280 | 5.280 | 5.280 |
| 1 | 131.433 | 0 | 117.055 |
| | 0 | 1.500 | 2.862 |
| | 3.325.003 | 3.195.070 | 3.270.943 |
| OMKOSTNINGER: | | | |
| | 803.562 | 802.194 | 819.981 |
| | 5.035 | 0 | 18.821 |
| | 322.926 | 348.501 | 303.016 |
| | 217.406 | 215.406 | 232.721 |
| | 94.941 | 92.000 | 91.190 |
| | 21.666 | 50.000 | 59.238 |
| | 190.700 | 175.000 | 131.285 |
| | 150.000 | 160.000 | 163.333 |
| 2 | 173.890 | 150.000 | 145.586 |
| 3 | 84.499 | 500.000 | 157.491 |
| | 0 | 0 | 53.458 |
| | 199.995 | 0 | 0 |
| | 599.375 | 0 | 0 |
| | 1.290.375 | 0 | 0 |
| | 0 | 0 | 5.180.730 |
| | 145.062 | 145.061 | 140.836 |
| | 20.500 | 18.500 | 18.500 |
| 4 | 31.286 | 27.500 | 38.795 |
| | 19.750 | 19.750 | 18.763 |
| | 22.912 | 26.500 | 26.604 |
| | 14.926 | 15.000 | 12.771 |
| | 11.919 | 40.000 | 9.286 |
| | 2.862 | 0 | 0 |
| | 4.423.587 | 2.785.412 | 7.622.405 |
| | -1.098.584 | 409.658 | -4.351.462 |
| Resultatdisponering: | | | |
| | 357.494 | 357.494 | 343.203 |
| | 0 | 0 | -5.200.000 |
| | -1.456.078 | 52.164 | 505.335 |
| | -1.098.584 | 409.658 | -4.351.462 |

Balance pr. 30. november

| Aktiver | | 2025 | 2024 |
|----------------|--------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| <u>Note</u> | | <u>kr.</u> | <u>kr.</u> |
| 5 | Ejendommens værdi | <u>97.100.000</u> | <u>94.200.000</u> |
| | Anlægsaktiver i alt | <u>97.100.000</u> | <u>94.200.000</u> |
| 6 | Forudbetalte omkostninger | <u>86.838</u> | <u>84.342</u> |
| | Tilgodehavender | <u>86.838</u> | <u>84.342</u> |
| | Nordea, driftskonto | 1.139.780 | 2.544.479 |
| | Nordea, vicevært | <u>81</u> | <u>1.739</u> |
| | Likvide beholdninger | <u>1.139.861</u> | <u>2.546.218</u> |
| | Omsætningsaktiver i alt | <u>1.226.699</u> | <u>2.630.560</u> |
| | Aktiver i alt | <u><u>98.326.699</u></u> | <u><u>96.830.560</u></u> |

Balance pr. 30. november

| | | Passiver | |
|-------------|--|--------------------|--------------------|
| <u>Note</u> | | <u>2025</u> kr. | <u>2024</u> kr. |
| | Egenkapital før reserver | <u>68.900.710</u> | <u>68.900.710</u> |
| | Reserver: | | |
| 7 | Reserve til byfornyelsesstøtte | 8.125.000 | 8.125.000 |
| | Reserve til værdiregulering | <u>3.140.088</u> | <u>1.328.814</u> |
| | Reserver i alt | <u>11.265.088</u> | <u>9.453.814</u> |
| | Egenkapital inkl. reserver | <u>80.165.798</u> | <u>78.354.524</u> |
| 8 | Prioritetsgæld | <u>17.514.445</u> | <u>17.896.681</u> |
| | Langfristede gældsforpligtelser | <u>17.514.445</u> | <u>17.896.681</u> |
| 8 | Prioritetsgæld | 372.379 | 357.494 |
| | Forudbetalt boligafgift m.v. | 67.158 | 21.993 |
| 9 | Skyldige omkostninger | <u>206.919</u> | <u>199.868</u> |
| | Kortfristede gældsforpligtelser | <u>646.456</u> | <u>579.355</u> |
| | Gældsforpligtelser i alt | <u>18.160.901</u> | <u>18.476.036</u> |
| | Passiver i alt | <u>98.326.699</u> | <u>96.830.560</u> |
| 10 | Eventualforpligtelser, sikkerhedsstillelser m.v. | | |
| 11 | Beregning af andelsværdi | | |
| 12 | Nøgleoplysninger | | |

Egenkapitaloppgørelse pr. 30. november

| | 2025 kr. | 2024 kr. |
|---|-------------------|-------------------|
| Ejendommens opskrivningsfond: | | |
| Saldo 1. december | 74.569.006 | 65.369.006 |
| Årets regulering til dagsværdi | 2.900.000 | 9.200.000 |
| | 77.469.006 | 74.569.006 |
| Kursreguleringsfond, prioritetsgæld: | | |
| Saldo 1. december | -206.801 | 360.395 |
| Årets kursregulering | 9.858 | -567.196 |
| | -196.943 | -206.801 |
| Overført resultat m.v.: | | |
| Saldo 1. december | -5.461.495 | -4.981.219 |
| Årets afdrag prioritetsgæld | 357.494 | 343.203 |
| Overført resultat | -1.456.078 | 505.335 |
| Regulering af reserve til værdiregulering | -1.811.274 | -1.328.814 |
| | -8.371.353 | -5.461.495 |
| Egenkapital før reserver | 68.900.710 | 68.900.710 |

Noter

| | 2024/25 | 2023/24 |
|---|----------------|-------------------|
| | kr. | kr. |
| Note 1 - Varme, netto: | | |
| Opkrævet varme | 619.056 | 616.556 |
| Varmeudgifter | -487.623 | -499.501 |
| | <u>131.433</u> | <u>117.055</u> |
| Note 2 - Renholdelse: | | |
| Ejendomsservice | 123.060 | 90.895 |
| Trappevask, vinduespolering og rengøringsartikler | 50.830 | 54.691 |
| | <u>173.890</u> | <u>145.586</u> |
| Note 3 - Reparation og vedligeholdelse: | | |
| Dørtelefon, lappet kabel | 2.154 | 1.988 |
| Elektriker, udskiftning af trappeautomat m.v. | 8.348 | 7.344 |
| Kloakservice, slamsugning, reparation af faldstamme m.v. | 0 | 9.200 |
| Låse og nøgler | 1.419 | 0 |
| Materialer og småanskaffelser | 315 | 11.652 |
| Skadedyrsbekæmpelse | 16.250 | 0 |
| Tømrer, reparation af loftsbrædder og udskiftning af isolering m.v. | 0 | 17.806 |
| Varmeanlæg, rens af beholder | 18.980 | 51.031 |
| VVS, fjernelse af gasledning | 37.033 | 58.470 |
| | <u>84.499</u> | <u>157.491</u> |
| Note 4 - Andre honorarer: | | |
| Newsec Advisory, valuarvurdering | 12.500 | 25.500 |
| By og Bolig Ejendomsadministration | 18.786 | 13.295 |
| | <u>31.286</u> | <u>38.795</u> |
| | | kr. |
| Note 5 - Ejendommens værdi: | | |
| Kostpris: | | |
| Oprindelig anskaffelsessum | | 3.000.000 |
| Tilgang før 2017/18 | | <u>16.630.994</u> |
| | | <u>19.630.994</u> |
| Opskrivninger til dagsværdi: | | |
| Saldo 1. december 2024 | | 74.569.006 |
| Årets regulering til dagsværdi | | <u>2.900.000</u> |
| | | <u>77.469.006</u> |
| Regnskabsmæssig værdi pr. 30. november 2025 | | <u>97.100.000</u> |
| Seneste offentlige vurdering pr. 1. oktober 2021 | | <u>69.000.000</u> |

Noter

Ejendommen er optaget til valuarvurdering, foretaget den 23. januar 2026 af Head of Valuation, Finansbachelor, ejendomsmægler MDE, diplomvaluar Philip Andersen og Seniorpartner, MRICS Registered Valuar, E-MBA Morten Jensen, Newsec Advisory A/S, Vester Farimagsgade 19, 3.2, 1606 København V.

Valuaren har beregnet værdien efter en DCF model over 15 år, med et exitafkast på 3,75%. I beregningsmodellen er lejeindtægt baseret på maksimal lovlig leje der kan forventes opkrævet, herunder omkostningsbestemt leje. Driftsudgifter er baseret på kendte og aktuelle tal m.v. Herudover er der taget højde for aktuelle renoveringsarbejder.

| | 2024/25 kr. | 2023/24 kr. |
|--|----------------|----------------|
| Note 6 - Forudbetalte omkostninger: | | |
| Administrationshonorar | 12.118 | 11.765 |
| Dagrenovation | 17.904 | 19.175 |
| Falck abonnement | 6.674 | 6.384 |
| Forsikringer | 7.052 | 7.618 |
| Grundskyld | 27.056 | 25.309 |
| Hofor, vand | 14.760 | 12.907 |
| Leasing kopimaskine | 1.274 | 1.184 |
| | 86.838 | 84.342 |

Note 7 - Reserve til byfornyelsesstøtte:

Foreningen har i henhold til tinglyst deklaration modtaget byfornyelsesstøtte på kr. 8.125.000 som kan kræves tilbagebetalt såfremt foreningen skifter status inden 31. marts 2044. Støtten skal fradrages foreningens formue indtil da.

Note 8 - Prioritetsgæld:

| | Restgæld 1/12 2024 | Afdrag | Restgæld 30/11 2025 | Kursværdi 30/11 2025 |
|-------------------------------------|-----------------------|---------|------------------------|-------------------------|
| a) | 8.836.321 | 174.976 | 8.661.346 | 8.759.849 |
| b) | 9.211.053 | 182.518 | 9.028.535 | 9.126.975 |
| | 18.047.374 | 357.494 | 17.689.881 | 17.886.824 |
| Kort del af gæld (næste års afdrag) | | | -372.379 | -372.379 |
| | | | 17.317.502 | 17.514.445 |

- a) Nordea, fastforrentet kontantlån med afdrag, 4,098304%, udløber i 2052
- b) Nordea, fastforrentet kontantlån med afdrag, 4,102525%, udløber i 2052

Yderligere belåning:

Udover de ovennævnte kreditforeningslån er der yderligere tinglyst 1 indekslån i ejendommen for oprindeligt kr. 735.300. Til lånet ydes der fuld ydelsesstøtte.

Noter

| | 2024/25 kr. | 2023/24 kr. |
|--|----------------|----------------|
| Note 9 - Skyldige omkostninger: | | |
| Clemmes multiservice | 8.125 | 0 |
| Complet Rengørings- og Ejendom | 3.934 | 0 |
| Mellemregning adm. venteliste | 11.750 | 0 |
| Københavns Kommune | 1.178 | 0 |
| KKN | 0 | 11.233 |
| Lyders & Svend G. | 2.571 | 3.238 |
| Mellemregning med administrator | 4.250 | 7.000 |
| Newsec advisory | 13.000 | 13.000 |
| NRGI Rådgivning | 6.092 | 6.013 |
| Prolåse | 2.154 | 0 |
| Redmark Godkendt Revisionspartnerselskab | 0 | 4.000 |
| Revision og regnskabsudarbejdelse | 20.500 | 18.500 |
| Skyldige, ej forfaldne renter | 133.365 | 136.020 |
| Willis | 0 | 864 |
| | 206.919 | 199.868 |

Note 10 - Eventualforpligtelser, sikkerhedsstillelser m.v.:

Sikkerhedsstillelse og panthæftelse:

Udover sædvanlig pant for prioritetsgælden er der ikke tinglyst andre hæftelser.

Ejendommens bogførte værdi er kr. 97.100.000.

Iflg. vedtægternes § 5 stk. 1 og 2, hæfter andelshaverne kun med deres indskud, medmindre kreditor har taget forbehold herom. Kreditor har ikke taget forbehold herom.

Noter

| | kr. |
|---|------------|
| Note 11 - Beregning af andelsværdi: | |
| Opgjort i henhold til § 5 stk. 2, litra b i lov om andelsboligforeninger og vedtægternes § 6 stk. 1 og § 4. | |
| Egenkapital inkl. reserver ifølge balancen | 80.165.798 |
| Reserve til byfornyelsesstøtte | -8.125.000 |
| Reserve til værdiregulering | -3.140.088 |
| Andelsværdi i henhold til § 5 stk. 2, litra b til fordeling | 68.900.710 |
| BBR areal | 3.928 |
| Andelskronens værdi | 17.540,91 |
| $\frac{68.900.710}{3.928} =$ | |

Andelskronens værdi, opgjort i henhold til § 5 stk. 2, litra b, blev på seneste ordinære generalforsamling vedtaget til 17.540,91.

Bestyrelsen foreslår, at andelskronens værdi gældende indtil næste ordinære generalforsamling, fastsættes til 17.540,91.

Andelenes værdi ved en andelskrone på 17.540,91:

| Bolignr. og adresse | Areal jf. Adm | Andelsværdi senest vedtaget | Andelsværdi til vedtagelse |
|-----------------------------|------------------|-----------------------------------|----------------------------------|
| 01 - Mozartsvej 20, st. tv. | 44 | 771.800 | 771.800 |
| 02 - Mozartsvej 20, st. th. | 51 | 894.587 | 894.587 |
| 03 - Mozartsvej 20, 1. tv. | 51 | 894.587 | 894.587 |
| 04 - Mozartsvej 20, 1. th. | 51 | 894.587 | 894.587 |
| 05 - Mozartsvej 20, 2. tv. | 51 | 894.587 | 894.587 |
| 06 - Mozartsvej 20, 2. th. | 51 | 894.587 | 894.587 |
| 07 - Mozartsvej 20, 3. | 101 | 1.771.632 | 1.771.632 |
| 08 - Mozartsvej 18, st. tv. | 72 | 1.262.946 | 1.262.946 |
| 09 - Mozartsvej 18, st. th. | 90 | 1.578.682 | 1.578.682 |
| 10 - Mozartsvej 18, 1. tv. | 72 | 1.262.946 | 1.262.946 |
| 11 - Mozartsvej 18, 1. th. | 69 | 1.210.323 | 1.210.323 |
| 12 - Mozartsvej 18, 2. tv. | 72 | 1.262.946 | 1.262.946 |
| 13 - Mozartsvej 18, 2. th. | 69 | 1.210.323 | 1.210.323 |
| 14 - Straussvej 19, 3. tv. | 92 | 1.613.764 | 1.613.764 |
| 15 - Straussvej 19, st. tv. | 43 | 754.259 | 754.259 |
| 16 - Straussvej 19, st. th. | 51 | 894.587 | 894.587 |
| 17 - Straussvej 19, 1. tv. | 46 | 806.882 | 806.882 |
| 18 - Straussvej 19, 1. mf. | 94 | 1.648.846 | 1.648.846 |
| 20 - Straussvej 19, 2. tv. | 46 | 806.882 | 806.882 |
| 21 - Straussvej 19, 2. th. | 94 | 1.648.846 | 1.648.846 |
| 23 - Straussvej 21, st. tv. | 51 | 894.587 | 894.587 |
| 24 - Straussvej 21, st. mf. | 43 | 754.259 | 754.259 |
| Transport | 1.404 | 24.627.443 | 24.627.443 |

Noter

| Bolignr. og adresse | Areal jf. Adm | Andelsværdi senest vedtaget | Andelsværdi til vedtagelse |
|-----------------------------|------------------|-----------------------------------|----------------------------------|
| Transport | 1.404 | 24.627.443 | 24.627.443 |
| 25 - Straussvej 21, st. th. | 51 | 894.587 | 894.587 |
| 26 - Straussvej 21, 1. tv. | 51 | 894.587 | 894.587 |
| 27 - Straussvej 21, 1. mf. | 43 | 754.259 | 754.259 |
| 28 - Straussvej 21, 1. th. | 51 | 894.587 | 894.587 |
| 29 - Straussvej 21, 2. tv. | 51 | 894.587 | 894.587 |
| 30 - Straussvej 21, 2. mf. | 43 | 754.259 | 754.259 |
| 31 - Straussvej 21, 2. th. | 51 | 894.587 | 894.587 |
| 32 - Straussvej 21, 3. | 92 | 1.613.764 | 1.613.764 |
| 33 - Straussvej 23, st. tv. | 51 | 894.587 | 894.587 |
| 34 - Straussvej 23, st. mf. | 43 | 754.259 | 754.259 |
| 35 - Straussvej 23, st. th. | 51 | 894.587 | 894.587 |
| 37 - Straussvej 23, 1. th. | 94 | 1.648.846 | 1.648.846 |
| 39 - Straussvej 23, 1. tv. | 102 | 1.789.173 | 1.789.173 |
| 40 - Straussvej 23, 2. mf. | 94 | 1.648.846 | 1.648.846 |
| 42 - Straussvej 23, 3. | 91 | 1.596.223 | 1.596.223 |
| 43 - Straussvej 25, st. tv. | 51 | 894.587 | 894.587 |
| 44 - Straussvej 25, st. mf. | 43 | 754.259 | 754.259 |
| 45 - Straussvej 25, st. th. | 51 | 894.587 | 894.587 |
| 46 - Straussvej 25, 1. tv. | 51 | 894.587 | 894.587 |
| 47 - Straussvej 25, 1. mf. | 43 | 754.259 | 754.259 |
| 48 - Straussvej 25, 1. th. | 51 | 894.587 | 894.587 |
| 49 - Straussvej 25, 2. tv. | 51 | 894.587 | 894.587 |
| 50 - Straussvej 25, 2. mf. | 43 | 754.259 | 754.259 |
| 51 - Straussvej 25, 2. th. | 51 | 894.587 | 894.587 |
| 52 - Straussvej 25, 3. | 92 | 1.613.764 | 1.613.764 |
| 53 - Straussvej 27, st. tv. | 51 | 894.587 | 894.587 |
| 54 - Straussvej 27, st. mf. | 43 | 754.259 | 754.259 |
| 55 - Straussvej 27, st. th. | 51 | 894.587 | 894.587 |
| 56 - Straussvej 27, 1. tv. | 51 | 894.587 | 894.587 |
| 57 - Straussvej 27, 1. mf. | 43 | 754.259 | 754.259 |
| 58 - Straussvej 27, 1. th. | 51 | 894.587 | 894.587 |
| 59 - Straussvej 27, 2. tv. | 51 | 894.587 | 894.587 |
| 60 - Straussvej 27, 2. mf. | 43 | 754.259 | 754.259 |
| 61 - Straussvej 27, 2. th. | 51 | 894.587 | 894.587 |
| 62 - Straussvej 27, 3. | 92 | 1.613.764 | 1.613.764 |
| 63 - Straussvej 29, st. tv. | 51 | 894.587 | 894.587 |
| 65 - Straussvej 29, st. th. | 87 | 1.526.060 | 1.526.060 |
| 66 - Straussvej 29, 1. tv. | 51 | 894.587 | 894.587 |
| 67 - Straussvej 29, 1. mf. | 87 | 1.526.060 | 1.526.060 |
| 69 - Straussvej 29, 2. tv. | 51 | 894.587 | 894.587 |
| 71 - Straussvej 29, 2. th. | 87 | 1.526.060 | 1.526.060 |
| 72 - Straussvej 29, 3. | 97 | 1.701.469 | 1.701.469 |
| | <u>3.928</u> | <u>68.900.710</u> | <u>68.900.710</u> |

Noter

Note 12 - Nøgleoplysninger:

| | | Antal | BBR areal m ² |
|----|---------------------------------------|-------|--------------------------|
| B1 | Andelsboliger | 65 | 3.930 |
| B2 | Erhvervsandele | 0 | 0 |
| B3 | Boliglejemål | 0 | 0 |
| B4 | Erhvervslejemål | 0 | 0 |
| B5 | Øvrige lejemål (kældre, garager m.v.) | 0 | 0 |
| B6 | I alt | 65 | 3.930 |

| | Sæt kryds | Areal (BBR) | 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 | <i>Hvis andet eller flere fordelingsnøgler/fordelingsprincipper, beskrives det her:</i> | | | | |

| | | År |
|----|--------------------------|------|
| D1 | Foreningens stiftelsesår | 1977 |
| D2 | Ejendommens opførelsesår | 1937 |

| | Sæt kryds | Ja | Nej |
|----|---|----|-----|
| E1 | Hæfter andelshaverne for mere end deres indskud? | | X |
| E2 | <i>Hvis ja, beskriv hvilken hæftelse der er i foreningen:</i> | | |

| | Sæt kryds | Anskaffelsesprisen | Valuarvurdering | Offentlig vurdering | Indekseret offentlig vurdering |
|-----|--|--------------------|-----------------|---------------------|--------------------------------|
| F1 | Anvendt værdiansættelsesprincip til beregning af andelsværdien | | X | | |
| F1b | Tidspunkt for værdiansættelse | 31. december 2025 | | | |

| | Sæt kryds | Ja | Nej |
|-----|--|----|-----|
| F1a | Er vurderingen fastholdt fra før 1. juli 2020? | | X |

Noter

| | | kr. | Gns. kr. pr. m ² |
|-----|---|------------|-----------------------------|
| F2 | Ejendommens værdi baseret på det anvendte værdiansættelsesprincip | 97.100.000 | 24.707 |
| F2b | - Heraf forbedringer, jf. andelsboliglovens § 5, stk. 4 | 0 | 0 |
| F2c | <i>Hvis det ikke er muligt at oplyse værdien af eventuelle forbedringer, anføres årsagen her:</i> | | |
| F3 | Generalforsamlingsbestemte reserver | 3.140.088 | 799 |
| F4 | Reserver i procent af ejendomsværdi | | 3% |

| | 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 |

| | | Gns. kr. pr. andels-m² pr. år |
|----|-----------------------|---|
| H1 | Boligafgift | 811 |
| H2 | Erhvervslejeindtægter | 0 |
| H3 | Boliglejeindtægter | 0 |

| | | 2022/23 | 2023/24 | 2024/25 |
|---|---|----------------|----------------|----------------|
| J | Årets overskud (før afdrag), gns. kr. pr. andels-m ² (sidste 3 år) | -1.268 | -1.108 | -280 |

| | | Gns. kr. pr. andels-m² |
|----|--------------------------|--|
| K1 | Andelsværdi | 17.532 |
| K2 | Gæld ÷ omsætningsaktiver | 4.309 |
| K3 | Teknisk andelsværdi | 21.841 |

| | | 2022/23 | 2023/24 | 2024/25 |
|----|--|----------------|----------------|----------------|
| M1 | Vedligeholdelse, løbende (gns. kr. pr. m ²) | 101 | 40 | 22 |
| M2 | Vedligeholdelse, genopretning og renovering (gns. kr. pr. m ²) | 3.520 | 1.333 | 532 |
| M3 | Vedligeholdelse, i alt (gns. kr. pr. m ²) | 3.621 | 1.373 | 553 |

| | | 2022/23 | 2023/24 | 2024/25 |
|---|--|----------------|----------------|----------------|
| R | Årets afdrag pr. andels-m ² (sidste 3 år) | 84 | 87 | 91 |

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.”

Claus Michael Petersen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 32677201-af19-456b-8c2a-42dd68c5442a

IP: 80.162.xxx.xxx

2026-02-06 17:32:49 UTC



Carsten Østergaard Volden

Administrator

Serienummer: cd4d9a35-9a37-4dd3-bbff-7ac9685d7457

IP: 195.225.xxx.xxx

2026-02-06 23:40:32 UTC



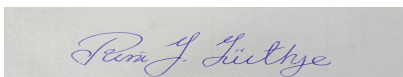
Rina Jarom Luthje

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: rina@luthje.eu

IP: 77.241.xxx.xxx

2026-02-08 16:08:54 UTC



Ann Lyck Clemmensen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 6577cf23-efbb-4174-bde6-a9ef87c61933

IP: 37.96.xxx.xxx

2026-02-08 18:57:38 UTC



Helle Hansen

Bestyrelsesformand

Serienummer: 7c710e64-c620-4d00-b876-6a49abae714c

IP: 172.225.xxx.xxx

2026-02-09 07:32:14 UTC



Jørn Munch

REDMARK, GODKENDT REVISIONSPARTNERSELSKAB CVR: 29442789

Statsautoriseret revisor

Serienummer: c78d46df-0295-4ecf-b6ce-48ee145f3a14

IP: 37.96.xxx.xxx

2026-02-09 07:44:22 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.