

Andelsboligforeningen

Langøgård

Nygårdsvej 59-65 m.fl.

2100 København Ø

CVR-nr. 41 48 75 18

Årsrapport

for 2025

53. regnskabsår

Administrator:

By & Bolig Ejendomsadministration ApS
Falkoner Allé 3, 5.
2000 Frederiksberg

Tlf.: 33 24 21 11

Indholdsfortegnelse

	side
Oplysninger og påtegninger	
Foreningsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Administratorerklæring	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Årsregnskab	
Resultatopgørelse	6
Balance	7
Egenkapitalopgørelse	9
Noter	10
Andelsværdiberegning	22
Anvendt regnskabspraksis	26

Foreningsoplysninger

Andelsboligforeningen Langøgård

Beliggende

Nygårdsvej 59-65 m.fl.

2100 København Ø

CVR-nr. 41 48 75 18

Matr. nr. 4993 og 5238, Udenbys Klædebo Kvarter, København

Bestyrelse

Gry Aarskov Sand, formand

Lars Fisker

Julie Mørk-Hansen

Stine Rubek Jørgensen

Fie Heise

Administrator

By & Bolig Ejendomsadministration ApS

Falkoner Allé 3, 5.

2000 Frederiksberg

Tlf.: 33 24 21 11

Revision

ALBJERG

Statsautoriseret Revisionsaktieselskab

Ringager 4C, 2. th.

2605 Brøndby

Tlf.: 38 28 42 84

Årsrapporten er forelagt til godkendelse på foreningens generalforsamling, den 20. april 2026.
Årsrapporten underskrives med NemID efter de retningslinjer Erhvervsstyrelsen godkender.

Ledelsepåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025 for Andelsboligforeningen Langøgård.

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 finansielle stilling pr. 31. december 2025 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 31. marts 2026

Bestyrelsen:

Gry Aarskov Sand, formand

Lars Fisker

Julie Mørk-Hansen

Stine Rubek Jørgensen

Fie Heise

Administratorpåtegning

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

Vi har på bestyrelses vegne indhentet valuarvurdering og har kontrolleret stamdata heri. Vi har gennemgået valuarvurderingen og kontrolleret at vurderingen opfylder de ufravigelige krav til valuarvurderinger, der fremgår af bekendtgørelse om vurdering af ejendomme tilhørende andelsboligforeninger ved valuar.

Frederiksberg, den 31. marts 2026

Administrator:

By & Bolig Ejendomsadministration ApS

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til medlemmerne i Andelsboligforeningen Langøgård

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Langøgård for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven, andelsboligloven og foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2025 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, 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 andelsboligforeningen i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinier for revisors etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere 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 aflægges 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 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 andelsboligforeningen, at indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning - fortsat

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejl-information, 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 en indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af andelsboligforeningens interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om andelsboligforeningens evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at andelsboligforeningen ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning - fortsat

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

Brøndby, den 31. marts 2026

ALBJERG

Statsautoriseret Revisionsaktieselskab

CVR-nr. 35 38 28 79

Lissen Fagerlin Hammer

statsautoriseret revisor

MNE-nr. 27747

Resultatopgørelse for 2025

		Realiseret 2025	Budget 2025 (ej revideret)	Realiseret 2024
	note	kr.	kr.	kr.
Indtægter				
Boligafgift		3.921.649	3.921.649	3.921.649
Boligafgift, altaner		149.049	533.000	0
Lejeindtægter, beboelseslejemål 9 måneder		38.647	50.578	50.578
Øvrige indtægter	1	101.437	90.000	86.775
Indtægter i alt		4.210.782	4.595.227	4.059.002
Omkostninger				
Ejendoms- og forbrugsomkostninger	2	1.428.446	1.416.113	1.496.820
Renholdelse	3	355.405	359.132	364.505
Vedligeholdelse, løbende	4	562.674	664.278	652.408
Vedligeholdelse, genopretning og renovering		0	0	0
Administrationsomkostninger	5	386.861	376.000	382.845
Øvrige foreningsomkostninger	6	79.809	106.000	89.422
Afskrivninger, inventar m.v.	10	17.953	17.953	17.953
Omkostninger i alt		2.831.148	2.939.476	3.003.953
Resultat før finansielle poster		1.379.634	1.655.751	1.055.049
Finansielle indtægter	7	0	0	1.037
Finansielle omkostninger	8	891.542	892.000	878.149
Finansielle poster, netto		891.542	892.000	877.112
Resultat før skat		488.092	763.751	177.937
Skat af årets resultat		0	0	0
Årets resultat		488.092	763.751	177.937
Forslag til resultatdisponering:				
Overført til reserve, vedligeholdelse af ejendom		0	0	0
Anvendt fra reserve, vedligeholdelse af ejendom		0	0	0
Overført restandel af årets resultat til egenkapital		488.092	763.751	177.937
		<u>488.092</u>	<u>763.751</u>	<u>177.937</u>
Likviditetresultat				
Årets resultat		488.092	763.751	177.937
Betalte prioritetsafdrag		-938.866	-932.000	-929.039
Regnskabsmæssige afskrivninger på inventar		17.953	17.953	17.953
Likviditetresultat i alt		-432.821	-150.296	-733.149

Balance
pr. 31. december

	note	2025 kr.	2024 kr.
Aktiver			
Ejendommen, Matr. nr. 4993 og 5238 Udenbys Klædebo Kvarter, København	9	243.250.000	221.500.000
Altanprojekt		0	15.869.491
Inventar, driftsmateriel mv.	10	85.279	103.232
Materielle anlægsaktiver		<u>243.335.279</u>	<u>237.472.723</u>
Anlægsaktiver		<u>243.335.279</u>	<u>237.472.723</u>
Restancer		12.509	22.345
Forudbetalte omkostninger		257.152	287.113
Antenne- og internetregnskab	14	30.131	0
Tilgodehavender		<u>299.792</u>	<u>309.458</u>
Likvide beholdninger	11	<u>40.305</u>	<u>480.320</u>
Omsætningsaktiver		<u>340.097</u>	<u>789.778</u>
Aktiver		<u><u>243.675.376</u></u>	<u><u>238.262.501</u></u>

Balance
pr. 31. december

	note	2025 kr.	2024 kr.
Passiver			
Andelsindskud		146.880	146.880
Reserve for opskrivning af foreningens ejendom		195.345.206	189.180.222
Overført resultat mv.		-22.936.616	-24.199.086
Egenkapital før andre reserver		<u>172.555.470</u>	<u>165.128.016</u>
Andre reserver			
Reserve for imødegåelse af værdiforringelse af ejendom/ Kursregulering prioritetsgæld		25.830.924	25.830.924
Reserve for byfornyelsestilskud med tilbagebetalingspligt		7.277.000	7.277.000
Andre reserver		<u>33.107.924</u>	<u>33.107.924</u>
Egenkapital		<u>205.663.394</u>	<u>198.235.940</u>
Prioritetsgæld	12	<u>36.817.266</u>	<u>38.540.439</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>36.817.266</u>	<u>38.540.439</u>
Prioritetsgæld	12	948.796	938.866
Deposita		0	12.644
Forudbetalt leje		0	12.644
Forbrugsregnskab	13	124.423	108.008
Skattekonto		5.407	0
Øvrig gæld	15	<u>116.090</u>	<u>413.960</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>1.194.716</u>	<u>1.486.122</u>
Gældsforpligtelser		<u>38.011.982</u>	<u>40.026.561</u>
Passiver		<u>243.675.376</u>	<u>238.262.501</u>
Eventualaktiver og -forpligtelser	16		
Nøgleoplysninger	17		
Beregning af andelsværdi	18		

Egenkapitalopgørelse pr. 31. december 2025

	2025 kr.	2024 kr.
Andelsindskud		
Saldo pr. 1. januar	146.880	146.880
	<u>146.880</u>	<u>146.880</u>
Reserve for opskrivning af ejendom		
Reserve for opskrivning af ejendom primo	189.180.222	209.980.222
Årets opskrivning	6.164.984	0
Årets tilbageførsel af tidligere års opskrivninger	0	-20.800.000
	<u>195.345.206</u>	<u>189.180.222</u>
Overført resultat		
Overført resultat m.v., primo	-24.199.086	-24.199.086
Ændring i kursværdi, prioritetsgæld	774.378	-811.656
Overført til/fra andre reserver	0	633.719
Rest af årets resultat	488.092	177.937
	<u>-22.936.616</u>	<u>-24.199.086</u>
Egenkapital før andre reserver	<u>172.555.470</u>	<u>165.128.016</u>
Reserve for imødegåelse af værdiforringelse af ejendom/ Kursregulering prioritetsgæld		
Reserve, primo	25.830.924	26.464.643
Overført til/fra "Overført resultat"	0	-633.719
Reserveret i året	0	0
Anvendt i året	0	0
	<u>25.830.924</u>	<u>25.830.924</u>
Andre reserver (ikke bunden) i alt	<u>25.830.924</u>	<u>25.830.924</u>
Reserve for byfornyelsestilskud med tilbagebetalingspligt	<u>7.277.000</u>	<u>7.277.000</u>
Andre reserver (bunden) i alt	<u>7.277.000</u>	<u>7.277.000</u>
Andre reserver	<u>33.107.924</u>	<u>33.107.924</u>
Egenkapital i alt	<u>205.663.394</u>	<u>198.235.940</u>

Noter til resultatopgørelsen

	Realiseret 2025	Budget 2025 (ej revideret)	Realiseret 2024
	kr.	kr.	kr.
Note 1. Øvrige indtægter			
Leje, kælderrum	24.600		24.600
Salg af vaskekort	30.482		31.000
Overdragelses- og ventelistegebyr	10.200		1.600
Gebyr for vaskemaskine i lejlighederne	22.500		23.025
Beboerrum	0		9.050
Tab på debitorer, realiseret	0		-2.500
Øvrige indtægter	13.655		0
Budgetteret, ej fordelt	0	90.000	0
	<u>101.437</u>	<u>90.000</u>	<u>86.775</u>
Note 2. Ejendoms- og forbrugsomkostninger			
Grundskyld	574.304	574.304	518.789
Renovation m.v.	398.128	395.809	357.678
Forsikringer	205.659	205.000	353.644
Vandforbrug, inkl. reg. forbrugsregnskab 2024/25	283.336	155.000	233.003
Heraf overført til forbrugsregnskab 2025/26	<u>-80.000</u>		-80.000
El- og gasforbrug, fællesarealer	47.019	86.000	112.318
Container	0	0	1.388
	<u>1.428.446</u>	<u>1.416.113</u>	<u>1.496.820</u>
Note 3. Renholdelse			
Viceværtsservice	324.135	324.132	319.350
Hovedrengøring, vinduespolering, rengøringsartikler m.v.	24.532	25.000	37.399
Snerydning	6.738	10.000	7.756
	<u>355.405</u>	<u>359.132</u>	<u>364.505</u>

Noter til resultatopgørelsen - fortsat

	Realiseret 2025	Budget 2025 (ej revideret)	Realiseret 2024
	kr.	kr.	kr.
Note 4. Vedligeholdelse, løbende			
Fælles gårdlaug	242.338	204.278	204.278
Blikkenslager	32.431		52.752
Ventilationsanlæg	995		7.300
Elektriker	10.834		31.990
Elektriker, forbedringer	0	50.000	0
Graffitirens	56.916		52.411
Låseservice m.v.	15.660		23.148
Tømrer/snedker	21.530		128.795
Maler	11.661		16.391
Murer	4.795		3.744
Porttelefon	2.451		8.252
Skadedyrsbekæmpelse	12.416		4.925
Varmeanlæg	14.101		0
Fællesarealer inde	0		5.649
Fællesarealer, ude	9.549		8.122
Gartner	531		870
Kloak	60.813		15.207
Serviceabonnementer	13.368		31.549
Vaskeri	1.975		4.409
Teknisk rådgivning	0	10.000	29.369
Selvrisiko, skader	46.958		0
Småanskaffelser	415		14.257
Diverse vedligeholdelse	2.937		8.990
Budgetteret vedligeholdelse, ej fordelt	0	400.000	0
	<u>562.674</u>	<u>664.278</u>	<u>652.408</u>

Noter til resultatopgørelsen - fortsat

	Realiseret 2025	Budget 2025 (ej revideret)	Realiseret 2024
	kr.	kr.	kr.
Note 5. Administrationsomkostninger			
Administrationshonorar, ordinær	169.157	165.000	164.230
Administrationshonorar, ekstraordinær	6.396	0	5.400
Revision og regnskabsassistance	54.000	53.000	53.000
Revision og regnskabsassistance, reg. 2024	500	0	0
Advokat	14.875	0	0
Varmeregnskab	84.671	85.000	81.743
Valuar	12.500	17.000	25.000
Valuar, reg. 2024	-10.000	0	0
Generalforsamling og møder	19.399	18.500	18.660
Kontorartikler, tryksager, porto m.v.	550	1.500	1.031
Telefon og internet	2.130	1.000	978
Antenne- og internetregnskab	0	2.000	9.301
Opkrævningservice og bankgebyrer	20.744	20.000	15.323
Repræsentation	2.094	1.000	1.154
Fællesarrangementer	9.845	7.000	7.025
Øvrige administrationsomkostninger	0	5.000	0
	<u>386.861</u>	<u>376.000</u>	<u>382.845</u>
Note 6. Øvrige foreningsomkostninger			
Bestyrelseshonorarer	63.000	85.000	65.300
ABF-kontingent	16.809	17.000	16.122
Tåsinge Pladslaug kontingent	0	4.000	8.000
	<u>79.809</u>	<u>106.000</u>	<u>89.422</u>

Noter til resultatopgørelsen - fortsat

	Realiseret 2025	Budget 2025 (ej revideret)	Realiseret 2024
	kr.	kr.	kr.
Note 7. Finansielle indtægter			
Renteindtægter, bank	0	0	1.037
	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>1.037</u>
	<u><u>0</u></u>	<u><u>0</u></u>	<u><u>1.037</u></u>
Note 8. Finansielle omkostninger			
Prioritetsrenter og bidrag	887.006	892.000	796.516
Renteomkostning, bank	3.606	0	1.145
Renteomkostning, SKAT	930	0	0
Renteomkostning, leverandør	0	0	766
Låneomlægning	0	0	79.722
	<u>891.542</u>	<u>892.000</u>	<u>878.149</u>
	<u><u>891.542</u></u>	<u><u>892.000</u></u>	<u><u>878.149</u></u>

Noter til balancen

	2025	2024
	kr.	kr.
Note 9. Ejendommen, Matr. nr. 4993 og 5238		
Udenbys Klædebo Kvarter, København		
Kostpris 1. januar	32.319.778	32.319.778
Tilgang, altaner	15.585.016	0
Afgang	0	0
Kostpris 31. december	<u>47.904.794</u>	<u>32.319.778</u>
Opskrivninger 1. januar	189.180.222	209.980.222
Årets opskrivning	6.164.984	0
Årets tilbageførsel af tidligere års opskrivninger	0	-20.800.000
Opskrivninger 31. december	<u>195.345.206</u>	<u>189.180.222</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u><u>243.250.000</u></u>	<u><u>221.500.000</u></u>

Ejendommen er værdiansat til dagsværdi pr. 31. december 2025 i henhold til vurderingsrapport foretaget af diplomvaluar Filip Cutic, fra valuarfirmaet STAD VALUAR, den 24. februar 2026. Ejendommens kontante handelsværdi som udlejningsejendom udgør ifølge vurderingsrapporten kr. 243.250.000 baseret på DCF-model med en diskonteringsfaktor på 5 % inkl. inflation på 2 %.

Opsummering af væsentlige forudsætninger i valuarvurderingen:

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

Budgetperiode	15 år
OMK-leje pr. m2	731 kr./m2
Moderniseringsomkostning	2.610 kr./m2

Opsummering af følsomhedsberegning i valuarvurderingen:

Valuarrapportens følsomhedsberegning viser, at hvis diskonteringsfaktoren stiger med 0,50 %, så vil ejendommens dagsværdi falde med kr. 41.772.000. Hvis i stedet lejeindtægten falder med 5 % vil ejendommens dagsværdi falde med kr. 19.436.000.

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

Hvis ejendommen ikke var opskrevet til dagsværdi ville den regnskabsmæssige værdi i balancen have udgjort kr. 47.904.794.

Noter til balancen - fortsat

	2025 kr.	2024 kr.
Note 10. Inventar, driftsmateriel mv.		
Kostpris 1. januar	179.533	179.533
Årets tilgang	0	0
Årets afgang	0	0
Kostpris 31. december	<u>179.533</u>	<u>179.533</u>
Akkumulerede afskrivninger 1. januar	76.301	58.348
Afskrivning indeværende år	17.953	17.953
Afskrivninger, afhændede aktiver	0	0
Akkumulerede afskrivninger 31. december	<u>94.254</u>	<u>76.301</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>85.279</u>	<u>103.232</u>
Forventet levetid, år	<u>5-10</u>	<u>5-10</u>
Note 11. Likvide beholdninger		
Nykredit Bank	24.868	215.241
Nykredit Bank, mastercard	2.765	975
Jyske Bank, kredimaks. 1.000.000	12.672	264.104
	<u>40.305</u>	<u>480.320</u>

Noter til balancen - fortsat

Note 12. Prioritetsgæld

	Renter og bidrag kr.	Afdrag i året kr.	Kursværdi kr.	2025 kr.	2024 kr.
Jyske Kredit A/S,0041-831	409.027	938.866	20.544.939	26.983.056	27.921.921
Jyske Kredit A/S,0042-428	292.509	0	11.533.344	11.500.000	11.500.000
Jyske Kredit A/S,0042-956	185.470	0	5.687.779	5.581.000	5.581.000
<i>Pantebrevsrestgæld</i>				44.064.056	45.002.921
Kursregulering af prioritetsgæld				-6.297.994	-5.523.616
		<u>938.866</u>	<u>37.766.062</u>	<u>37.766.062</u>	<u>39.479.305</u>
Betalte renter	<u>887.006</u>				

Specifikation af prioritetsgæld i balancen:

Kort del af gæld (under 1 år)	948.796	938.866
Lang del af gæld (mere end 1 år)	36.817.266	38.540.439
	<u>37.766.062</u>	<u>39.479.305</u>
Restgæld efter 5 år, afrundet	<u>39.218.600</u>	<u>40.208.200</u>

Informationer om indregnet lån:

Jyske Kredit A/S, kontantlån 0041-831: Oprindelig hovedstol kr. 31.585.000. Pålydende rente 1 % p.a. Konvertibelt. Effektiv rentsats 1,0536 % p.å. Restløbetid 25 år. Næste års afdrag udgør kr. 948.796.

Jyske Kredit A/S, rentetilpasningslån 0042-428: Oprindelig hovedstol kr. 11.500.000. Inkonvertibelt. Effektiv rentsats 2,14356 % p.å. Restløbetid 26 år og 3 mdr. Lånet er afdragsfrit til 30. juni 2032. Næste rentetilpasning 1. april 2027.

Jyske Kredit A/S, kontantlån 0042-956: Oprindelig hovedstol kr. 5.581.000. Inkonvertibelt. Effektiv rentsats 2,92324 % p.å. Restløbetid 28 år og 3 mdr. Lånet er afdragsfrit til 31. december 2034. Næste rentetilpasning 1. april 2029.

Noter til balancen - fortsat

	2025 kr.	2024 kr.
Note 13. Forbrugsregnskab		
Indbetalt a conto	896.105	887.135
Brugsvand beregnet	-80.000	-80.000
Fjernvarmeomkostninger	-691.682	-699.127
	<u>124.423</u>	<u>108.008</u>
Note 14. Antenne- og internetregnskab		
Saldo pr. 1/1	0	0
Indbetalt a conto	306.872	318.794
Antenne og internet omkostninger til udbydere	337.003	328.095
Overføres til driften	0	9.301
	<u>-30.131</u>	<u>0</u>
Note 15. Øvrig gæld		
Revision	54.000	53.000
Skyldig A-skat, AM-bidrag m.v.	0	5.940
Valuar	12.500	25.000
Ejendomsservice	35.776	0
Øvrige skyldige omkostninger	2.319	0
Diverse kreditorer	11.495	330.020
	<u>116.090</u>	<u>413.960</u>

Noter til balancen - fortsat

Note 16. Eventualaktiver og -forpligtelser

Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for kredit til realkreditinstitutter kr. 48.666.000 er der stillet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør kr. 243.250.000.

Der er tinglyst ejerpantebrev nominelt kr. 1.000.000 med underpant til Jyske Bank. Ejerpantebrevet er i foreningens eget behold.

Endvidere er der tinglyst panstiftende byrde med henholdsvis kr. 15.000 og kr. 0 i Matr.nr. 5238.

Eventualforpligtelser

Københavns Kommune har i forbindelse med byfornyelsesstøtte tinglyst en deklARATION på ejendommen. Deklaration beskriver vilkårene for hel eller delvis tilbagebetaling af det kontante tilskud på kr. 7.277.000. Tilbagebetalingskravet kan komme på tale, hvis ejendommen afhændes for mere end den fastsatte værdi i deklARATIONEN på kr. 122.332.987 eller ved statusskifte. Kravet er gældende i 20 år fra datoen for arbejdernes afslutning den 31. januar 2015.

Ejendomsavancebeskatning

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

Øvrige noter til årsregnskabet

Note 17. Nøgleoplysninger

Felt nr.	Bolittype	Antal	BBR Areal	BBR Areal	BBR Areal
		31/12	31/12	31/12	31/12
		2025	2024	2023	
		Stk.	m ²	m ²	m ²
B1	Andelsboliger	88	8.092	8.092	8.092
B2	Erhvervsandele	0	0	0	0
B3	Boliglejemål	1	83	83	83
B4	Erhvervslejemål	0	0	0	0
B5	Øvrige lejemål (kældre, garager m.v.)	0	0	0	0
B6	I alt	89	8.175	8.175	8.175

	Boligernes areal (BBR)	Boligernes areal (anden kilde)	Det oprindelige indskud	Andet
Sæt kryds				
C1	Hvilket fordelingsstal benyttes ved opgørelse af andelsværdien ?		X	
C2	Hvilket fordelingsstal benyttes ved opgørelse af boligafgiften ?	X		
C3	Hvis "Andet" beskrives fordelingsnøglen her: Ikke relevant			

	År	
D1	Foreningens stiftelsesår	1972
D2	Ejendommens opførelsesår	1927

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

Øvrige noter til årsregnskabet

Note 17. Nøgleoplysninger, fortsat

Feltnr.	Sæt kryds	Anskaffelsesprisen	Valuarvurdering	Offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien		X	
	Sæt kryds		Ja	Nej
F1a	Er vurderingen fastholdt fra før 1. juli 2020?			X
		kr.	kr. pr. m²	
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	243.250.000	29.755	
		kr.	kr. pr. m²	
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	25.830.924	3.160	
			%	
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	10,62		
	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

*) se note 16

Øvrige noter til årsregnskabet, fortsat

Note 17. Nøgleoplysninger, fortsat

Feltnr.					kr. pr. m ²
H1	Boligafgift	326.804	* 12 /	8.092	485
H2	Erhvervslejeindtægter	0	* 12 /	8.092	0
H3	Boliglejeindtægter	4.294	* 12 /	8.092	6

		År 2023	År 2024	År 2025
		kr. pr. m ²	kr. pr. m ²	kr. pr. m ²
J	Årets resultat pr. andels m ² de sidste 3 år	88	22	60

		kr. pr. m ²
K1	Andelsværdi	21.324
K2	+ (Gæld - omsætningsaktiver)	4.655
K3	Teknisk andelsværdi	25.979

		År 2023	År 2024	År 2025
		kr. pr. m ²	kr. pr. m ²	kr. pr. m ²
M1	Vedligeholdelse, løbende	75	80	69
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	0	0	0
M3	Vedligeholdelse i alt	75	80	69

		År 2023	År 2024	År 2025
		kr. pr. m ²	kr. pr. m ²	kr. pr. m ²
R	Årets afdrag for de sidste 3 år	114	115	116

Øvrige noter til årsregnskabet - fortsat

Note 18. Beregning af andelsværdi

Bestyrelsen foreslår følgende værdiansættelse i henhold til lov om andelsboligforeninger og andre bofællesskaber § 5, stk. 2, litra b (handelsværdi) samt vedtægternes § 15:

Valuarvurderingen er maksimalt gældende i 42 måneder i henhold til lov om andelsboligforeninger og andre bofællesskaber § 5, stk. 2, litra b. Vurderingen skal være gældende på handelstidspunktet. Det skal oplyses, at såfremt der indhentes en valuarvurdering, der er lavere end den forrige, skal denne lavere værdi benyttes i andelsværdiberegningen fra tidspunktet for modtagelsen af den lavere vurdering.

Foreningens egenkapital før andre reserver 31. december		172.555.470
Korrektioner i henhold til lov om andelsboligforeninger:		
Ejendom, regnskabsmæssig dagsværdi	-243.250.000	
Ejendom, valuarvurdering 31. december 2025	<u>243.250.000</u>	0
Prioritetsgæld, regnskabsmæssig værdi 31. december	37.766.062	
Prioritetsgæld, kursværdi 31. december	<u>-37.766.062</u>	0
		<u>172.555.470</u>
	<u>172.555.470</u>	
Værdi pr. indskudt andelskrone:	146.880	<u>1.174,81</u>
Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning:		
Værdi pr. indskudt andelskrone vedtaget på generalforsamlingen den 29. april 2025.		<u>1.134,45</u>

Øvrige noter til årsregnskabet - fortsat

Note 18. Beregning af andelsværdi - fortsat

Fordeling af andelsværdien på typer af andele:

Adresse	Indskud i alt	Andelsværdi inkl. indskud
Nygårdsvej 59, st.tv. + st.th.	2.385	2.801.922
Nygårdsvej 59, 1.tv. + 1. th.	2.475	2.907.655
Nygårdsvej 59, 2.tv.	1.290	1.515.505
Nygårdsvej 59, 2.th.	1.185	1.392.150
Nygårdsvej 59, 3. tv. + 3. th.	2.475	2.907.655
Nygårdsvej 59, 4. tv. + 4. th.	2.355	2.766.678
Nygårdsvej 61, st.tv.	1.110	1.304.039
Nygårdsvej 61, st.th.	1.170	1.374.528
Nygårdsvej 61, 1.tv.	1.140	1.339.283
Nygårdsvej 61, 1.th.	1.200	1.409.772
Nygårdsvej 61, 2. tv. + 2. th.	2.340	2.749.055
Nygårdsvej 61, 3.tv.	1.140	1.339.283
Nygårdsvej 61, 3.th.	1.200	1.409.772
Nygårdsvej 61, 4. tv. + 4 th.	2.190	2.572.834
Nygårdsvej 63, st.tv.	1.410	1.656.482
Nygårdsvej 63, st.th.	1.410	1.656.482
Nygårdsvej 63, 1.tv.	1.455	1.709.349
Nygårdsvej 63, 1.th.	1.455	1.709.349
Nygårdsvej 63, 2.tv.	1.455	1.709.349
Nygårdsvej 63, 2.th.	1.455	1.709.349
Nygårdsvej 63, 3.tv.	1.455	1.709.349
Nygårdsvej 63, 3.th.	1.455	1.709.349
Nygårdsvej 63, 4.tv.	1.365	1.603.616
Nygårdsvej 63, 4.th.	1.365	1.603.616
Nygårdsvej 65, st.tv.	1.170	1.374.528
Nygårdsvej 65, st.th.	1.665	1.956.059
Nygårdsvej 65, 1.tv.	1.200	1.409.772
Nygårdsvej 65, 1.th.	1.140	1.339.283
Nygårdsvej 65, 2.tv. + 2. th.	2.340	2.749.055
Nygårdsvej 65, 3.tv.	1.200	1.409.772
Nygårdsvej 65, 3.th.	1.140	1.339.283
Nygårdsvej 65, 4. tv + 4. th.	2.190	2.572.834
Transport	49.980	58.717.007

Øvrige noter til årsregnskabet - fortsat

Note 18. Beregning af andelsværdi - fortsat

	Indskud (kr.) i alt	Andelsværdi inkl. indskud
Transport	49.980	58.717.007
Skt. Kjelds Plads 2, st.tv	2.925	3.436.319
Skt. Kjelds Plads 2, st.th	2.760	3.242.476
Skt. Kjelds Plads 2, 1.tv	3.060	3.594.919
Skt. Kjelds Plads 2, 1.th	2.760	3.242.476
Skt. Kjelds Plads 2, 2.tv	3.060	3.594.919
Skt. Kjelds Plads 2, 2.th	2.760	3.242.476
Skt. Kjelds Plads 2, 3.tv	3.060	3.594.919
Skt. Kjelds Plads 2, 3.th	2.760	3.242.476
Skt. Kjelds Plads 2, 4.tv	2.970	3.489.186
Skt. Kjelds Plads 2, 4.th	2.685	3.154.365
Tåsingegade 66, st. tv	1.185	1.392.150
Tåsingegade 66, st. th	1.395	1.638.860
Tåsingegade 66, 1. tv	1.215	1.427.394
Tåsingegade 66, 1. th	1.440	1.691.726
Tåsingegade 66, 2. tv	1.215	1.427.394
Tåsingegade 66, 2. th	1.440	1.691.726
Tåsingegade 66, 3. tv. + 3. th.	2.655	3.119.121
Tåsingegade 66, 4. tv	1.140	1.339.283
Tåsingegade 66, 4. th	1.365	1.603.616
Tåsingegade 64, st. tv	1.545	1.815.081
Tåsingegade 64, st. th	1.110	1.304.039
Tåsingegade 64, 1. tv	1.590	1.867.948
Tåsingegade 64, 1. th	1.140	1.339.283
Tåsingegade 64, 2. tv. + 2. th.	2.730	3.207.231
Tåsingegade 64, 3. tv. + 3. th.	2.730	3.207.231
Tåsingegade 64, 4. tv	1.500	1.762.215
Tåsingegade 64, 4. th	1.065	1.251.173
Tåsingegade 62, st. tv	1.470	1.726.971
Transport	106.710	125.363.980

Øvrige noter til årsregnskabet - fortsat

Note 18. Beregning af andelsværdi - fortsat

	Indskud (kr.) i alt	Andelsværdi inkl. indskud
Transport	106.710	125.363.980
Tåsingegade 62, st. th	1.560	1.832.704
Tåsingegade 62, 1. th.	1.605	1.885.570
Tåsingegade 62, 2. tv	1.515	1.779.837
Tåsingegade 62, 2. th	1.605	1.885.570
Tåsingegade 62, 3. tv	1.515	1.779.837
Tåsingegade 62, 3. th	1.605	1.885.570
Tåsingegade 62, 4. tv	1.440	1.691.726
Tåsingegade 62, 4. th	1.530	1.797.459
Tåsingegade 60, st. tv	1.560	1.832.704
Tåsingegade 60, st. th	1.140	1.339.283
Tåsingegade 60, 1. tv	1.605	1.885.570
Tåsingegade 60, 1. th	1.170	1.374.528
Tåsingegade 60, 2. tv	1.605	1.885.570
Tåsingegade 60, 2. th	1.170	1.374.528
Tåsingegade 60, 3. tv	1.605	1.885.570
Tåsingegade 60, 3. th	1.170	1.374.528
Tåsingegade 60, 4. tv	1.530	1.797.459
Tåsingegade 60, 4. th	1.110	1.304.039
Tåsingegade 58, st. tv	1.185	1.392.150
Tåsingegade 58, st. th	1.155	1.356.906
Tåsingegade 58, 1. tv	1.215	1.427.394
Tåsingegade 58, 1. th	1.575	1.850.326
Tåsingegade 58, 2. tv	1.215	1.427.394
Tåsingegade 58, 2. th	1.830	2.149.902
Tåsingegade 58, 3. tv	1.215	1.427.394
Tåsingegade 58, 3. th	1.830	2.149.902
Tåsingegade 58, 4. tv	1.155	1.356.906
Tåsingegade 58, 4. th	1.755	2.061.792
Afrunding		-628
	146.880	172.555.470

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Langøgård 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.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Opstillingsform

Resultatopgørelsen er opstillet, så denne afspejler foreningens aktivitet i det forløbne regnskabsår.

De i resultatopgørelsen anførte, ureviderede budgettal for indeværende år er medtaget for at vise afvigelse i forhold til realiserede tal, og dermed hvorvidt de opkrævede boligafgifter i h.t. budget har været tilstrækkelige til at dække omkostningerne forbundet med de realiserede aktiviteter.

Indtægter

Boligafgift og lejeindtægt vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Indtægter fra vaskeri, ventelistegebyrer m.v. indtægtsføres i takt med registrering af indtægterne. Disse indtægter er således ikke nødvendigvis periodiseret fuldt ud i regnskabsperioden.

Omkostninger

Omkostninger vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen. Omkostningerne består af ejendoms- og forbrugsomkostninger, renholdels, vedligeholdelse, administrations- og foreningsomkostninger, afskrivninger på driftsmateriel og inventar m.v.

Anvendt regnskabspraksis - fortsat

Finansielle poster

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

Finansielle indtægter består af renter af bankindeståender og eventuelle andre indeståender.

Finansielle omkostninger består af regnskabsperiodens renteomkostninger og bidrag vedr. prioritetsgæld, og kurstab og låneomkostninger ved optagelse/indfrielse/låneomlægning af lån (prioritetsgæld), samt renter af bankgæld og kreditter og negative renter af bankindeståender.

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.

Forslag til resultatdisponering

Under resultatdisponeringen indgår bestyrelsens forslag til disponering af 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 af foreningens ejendom.

Likviditetsresultat

Opgørelsen af likviditetsresultat viser årets resultat korrigeret for ikke-likvide transaktioner (f.eks. afskrivninger, driftsførte kurstab (eller amortisering af kurstab og låneomkostninger og med fradrag af årets betalte prioritetsafdrag. Opgørelsen illustrerer om den opkrævede boligafgift er tilstrækkelig til at dække foreningens betalte prioritetsafdrag.

Anvendt regnskabspraksis - fortsat

Balancen

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 værdi. Den del af nedskrivningen, der ikke kan rummes i opskrivningshenlæggelsen, indregnes i resultatopgørelsen.

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

Der afskrives ikke på foreningens ejendom.

Foreningens øvrige materielle anlægsaktiver (inventar og driftsmidler) værdiansættes til kostpris på anskaffelsestidspunktet med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Aktiverne afskrives lineært over forventet brugstid efter følgende principper:

	Brugstid	Restværdi
Inventar, driftsmateriel m.v.	5-10 år	0%

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til nominal værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter

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

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger består af indestående i banker.

Anvendt regnskabspraksis - fortsat

Egenkapital

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

"Reserve for opskrivning af ejendommen" indeholder de akkumulerede opskrivninger til dagsværdi, der er foretaget på ejendommen (og som ikke senere er tilbageført).

"Overført resultat mv." indeholder akkumuleret resultat fra tidligere år samt den restandel af årets resultat der ikke er disponeret til andre formål (f.eks. reserve til vedligeholdelse). Endvidere indeholder posten tillægsværdi ved nyudstedelse af andele og kursregulering af prioritetsgæld. I posten fragår beløb, der er overført til andre reserver, herunder reserverede beløb til imødegåelse af værdiforringelse af foreningens ejendom m.v. 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 m.v.

"Andre reserver omfatter endvidere byfornyelsestilskud efter andelsboliglovens § 5, stk. 6, som foreningen har modtaget og indregnet i resultatopgørelsen, og som kun skal tilbagebetales til tilskudsgiver, hvis foreningens ejendom afhændes. Da foreningen ikke har aktuelle planer om at afhænde ejendommen, anses tilskuddet som en del af foreningens egenkapital.

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

Foreningens vedtægter bestemmer, 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 et eventuelt skattemæssigt underskud til fremførsel.

Prioritetsgæld

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

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.

Øvrige noter

Nøgleoplysninger

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

Andelsværdi

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 18.

Vedtægterne bestemmer desuden i § 14, stk. 1, kitra a, 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. Justeringen skyldes, at andelsværdien skal opgøres efter reglerne i andelsboligloven og foreningens vedtægter, mens årsregnskabet balance og resultatopgørelse skal opgøres efter reglerne i årsregnskabsloven. Afhængig af den valgte regnskabspraksis vil der ofte være væsentlige justeringer i værdien af foreningens ejendom og prioritetsgælden.

Ejendommen er i årsregnskabet balance værdiansat til dagsværdi. I andelskroneberegningen er ejendommens værdi korrigeret til fastholdt valuarvurdering.

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.”

Fie Heise

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 66db9485-102a-48c4-ace0-c6678b89e9d5

IP: 109.198.xxx.xxx

2026-04-01 21:41:42 UTC



Lars Peter Fisker

Næstformand

Serienummer: 0723a9d5-da03-4f29-a742-9ed3b48feb4d

IP: 109.198.xxx.xxx

2026-04-02 10:11:08 UTC



Carsten Østergaard Volden

Administrator

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

IP: 195.225.xxx.xxx

2026-04-04 08:10:03 UTC



Julie Therese Mørk-Hansen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 73d951d8-c9a5-4ceb-8d7c-5307edaf23de

IP: 109.198.xxx.xxx

2026-04-09 05:22:23 UTC



Navnet er skjult

Bestyrelsesformand

Serienummer: 390513bf-2f36-44f8-a996-e67ea30cd04e

IP: 87.49.xxx.xxx

2026-04-10 13:37:32 UTC



Stine Rubek Jørgensen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 10bbfd10-23cd-44f7-803c-dd71f6146e7b

IP: 87.49.xxx.xxx

2026-04-10 14:50:10 UTC



Penneo dokumentnøgle: VK4AX-H3JPF-CJGNN-ZJ7DP-YA0H2-PYWI

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

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

Sådan kan du verificere, at dokumentet er originalt

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

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

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

"Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument."

Sara Lissen Hammer

**ALBJERG STATSAUTORISERET REVISIONSAKTIESELSKAB CVR:
35382879**

Statsautoriseret revisor

Serienummer: 4119bebc-0ef2-4e2e-b6b9-ad00492b3f18

IP: 212.97.xxx.xxx

2026-04-10 15:25:02 UTC



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

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

Sådan kan du verificere, at dokumentet er originalt

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

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