

Andelsboligforeningen

NEST A.m.b.a.

Ejendommen matr. nr. 20 bt Frederiksberg

Årsrapport 2025

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på foreningens ordinære generalforsamling

Frederiksberg den / 2026

Dirigent:

Administrator:

By & Bolig Ejendomsadministration ApS
Falkoner Allé 3, 5. sal
2000 Frederiksberg
Telefon: 33 24 21 11

Indholdsfortegnelse

Foreningsoplysninger	Side 1
Ledelses- og administratorpåtegning.....	Side 2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning.....	Side 3 - 4
Anvendt regnskabspraksis	Side 5
Resultatopgørelse	Side 6
Balance:	
Aktiver	Side 7
Passiver	Side 8
Noter, 1 - 13	Side 9 - 11
Note, 14 - Beregning af andelskronen	Side 12
Note, 15 - Nøgletal.....	Side 13
Note, 16 - §3 bilag 1 nøgleoplysninger.....	Side 14 - 16

Foreningsoplysninger**Forening**

Andelsboligforeningen Nest
(beliggende Niels Ebbesens Vej 16 og Svend Trøstsvej 1)
Niels Ebbesens Vej 16
1911 Frederiksberg C
CVR nr. 11 14 24 00

Bestyrelse

Ditte-Marie Eigenbrod
Nicoline Elers Koch
Benni Holm

Administrator

By & Bolig Ejendomsadministration ApS
Falkoner Allé 3, 5. sal
2000 Frederiksberg
Telefon: 33 24 21 11
CVR nr. 35 67 79 68

Revisor

LUNI Registreret Revisionsinteressentskab
Registreret revisorer
Farum Hovedgade 44
3520 Farum
CVR nr. 17 81 13 71

Ledelsespåtegning

Det er bestyrelsens opfattelse, at efterfølgende årsrapport, der udviser et resultat før henlæggelser til forbedringer og afdrag på prioritetsgæld på kr. 212.990 og en egenkapital på kr. 27.091.801, er aflagt efter gældende lovgivning og foreningens vedtægter.

Det er ligeledes bestyrelsens opfattelse at resultatopgørelsen giver et retvisende billede af det forløbne regnskabsårs indtægter og udgifter, samt at balancen giver et retvisende billede af foreningens økonomiske stilling pr. 31. december 2025, herunder andelskrones værdi.

Bestyrelsen indstiller derfor nærværende regnskab til godkendelse på foreningens ordinære generalforsamling.

Frederiksberg, den

i bestyrelsen:

Ditte-Marie Eigenbrod
Formand

Nicoline Elers Koch

Benni Holm

Administrators påtegning

Som administrator i Andelsboligforeningen Nest skal vi hermed erklære, at vi har forestået administrationen af foreningen for regnskabsåret 1. januar - 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.

København, den

Administrator:

By & Bolig Ejendomsadministration ApS

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til andelshaverne i Andelsboligforeningen Nest

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Nest for regnskabsåret 1. januar - 1. januar - 31. december 2025 der omfatter resultatopgørelse, balance og noter herunder anvendt regnskabspraksis. 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 - 31. december 2025 i overensstemmelse med årsregnskabsloven og andelsboligloven samt 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.

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 andelsboligforeningens evne til at fortsætte driften, at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant, samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere andelsboligforeningen, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

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

væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

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

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

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Farum, den
LUNI Registreret Revisionsinteressentskab
CVR nr. 17811371

Vita Gunborg
Registreret revisor
Mne nr. 7492

Anvendt regnskabspraksis

Årsregnskabet er aflagt i overensstemmelse med Årsregnskabslovens bestemmelser for klasse A-virksomheder, andelsboligloven samt foreningens vedtægter.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Resultatopgørelsen:

Boligafgift og andre indtægter, der vedrører regnskabsperioden er indtægtsført i resultatopgørelsen, uanset om beløbet er indbetalt til foreningen pr. 31. december 2025.

Ligeledes er alle omkostninger, der vedrører regnskabsperioden udgiftsført i resultatopgørelsen, uanset om beløbet er betalt pr. 31. december 2025.

Årets resultat kr. 212.990 overføres til næste år.

Balancen:

Aktiver:

Ejendommen matr. nr. 20 bt Frederiksberg er optaget til valuarvurdering.

Tilgodehavender er optaget til den værdi, der forventes at indgå.

Passiver:

Prioritetsgæld er medtaget til gældens kursværdi kr. 3.752.847, hvilket svarer til indfrielsesværdien 31/12 2025, såfremt foreningen ønskede at indfri gælden denne dato.

Restgælden der skal tilbagebetales ved normale afdrag udgør kr. 4.754.922, jf. note 11.

Kortfristet gæld medtages til den værdi, som forpligtelsen kan indfries til, hvilket normalt svarer til nominel værdi.

Under "andre reserver" indregnes beløb reserveret til fremtidig vedligeholdelse samt reservation til imødegåelses af værdiforringelse af foreningens ejendom, kursreguleringer m.v. i overensstemmelse med generalforsamlingsbeslutning. Det reservede beløb indgår ikke i beregning af andelskronen.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2025

Indtægter:	Note	2025	2024
Boligafgift.....		582.626	566.627
Erhvervsleje.....		70.350	70.350
Indtægter i alt		652.976	636.977
Omkostninger:			
Ejendomsskat og forsikring.....	1	92.118	86.945
Forbrugsafgifter.....	2	70.528	55.528
Renholdelse	3	51.370	68.089
Vedligeholdelse løbende.....	4	24.667	24.630
Vedligeholdelse, genopretning og renovering.....	5	0	25.000
Administrationsomkostninger.....	6	94.585	90.396
Øvrige foreningsomkostninger.....	7	23.860	47.114
Omkostninger i alt		357.128	397.702
Resultat før finansielle poster		295.848	239.275
Finansielle poster:			
Finansielle indtægter	8	0	0
Finansielle omkostninger	9	-82.858	-85.766
Finansielle poster i alt		-82.858	-85.766
Årets resultat		212.990	153.509
Betalte prioritetsafdrag		171.967	169.912
Resultat efter afdrag.....		41.023	-16.403
Disponeret i alt		212.990	153.509

Balance 31. december 2025

	<u>Note</u>	<u>31/12 2025</u>	<u>31/12 2024</u>
Aktiver:			
Anlægsaktiver:			
Materielle anlægsaktiver:			
Ejendommen matr. nr. 20 bt Frederiksberg			
Anskaffelsessum.....		2.972.256	2.972.256
Forbedringer.....		4.808.020	4.808.020
Kostpris.....		<u>7.780.276</u>	<u>7.780.276</u>
Opskrivning til valuarvurdering.....		<u>22.919.724</u>	<u>22.919.724</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>30.700.000</u>	<u>30.700.000</u>
Omsætningsaktiver:			
Tilgodehavender:			
Forudbetalte omkostninger		2.457	2.360
Varmeregnskab.....	12	1.768	0
Tilgodehavende hos andelshavere.....		<u>20.244</u>	<u>15.889</u>
Tilgodehavender i alt		<u>24.469</u>	<u>18.249</u>
Likvide beholdninger:.....	10	<u>180.100</u>	<u>183.561</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>204.569</u>	<u>201.810</u>
Aktiver i alt		<u>30.904.569</u>	<u>30.901.810</u>

Balance 31. december 2025

	Note	31/12 2025	31/12 2024
Passiver:			
Egenkapital:			
Andelsindskud.....		100.000	100.000
Reserve for opskrivning af ejendom primo.....		22.349.626	22.403.023
Årets ned/opskrivning af ejendom.....		0	-200.000
Årets regulering af reserver.....		0	146.603
		<u>22.349.626</u>	<u>22.349.626</u>
Primo overført resultat.....		3.750.374	3.696.977
Årets kursregulering af prioritetsgæld.....		108.713	-100.112
Årets resultat.....		212.990	153.509
Ultimo overført resultat.....		<u>4.072.077</u>	<u>3.750.374</u>
Egenkapital til andelskroneberegning.....	14	<u>26.521.703</u>	<u>26.200.000</u>
Andre reserver:			
Primo.....		570.098	716.701
Årets regulering af reserver.....		0	-146.603
		<u>570.098</u>	<u>570.098</u>
Egenkapital i alt	15	<u>27.091.801</u>	<u>26.770.098</u>
Langfristet gæld:			
Prioritetsgæld.....	11	3.752.847	4.033.526
Næste års afdrag		-174.047	-171.967
Langfristet gæld i alt		<u>3.578.801</u>	<u>3.861.559</u>
Kortfristet gæld:			
Næste års afdrag af prioritetsgæld.....		174.047	171.967
Depositum og forudbetalt leje.....		17.588	17.588
Varmeregnskab.....		0	5.254
Administrator.....		0	955
Skyldig til andelshavere.....		0	6.139
Fælles pligtarbejde.....		19.800	16.200
Skattekonto.....		222	0
Skyldige omkostninger		22.311	52.050
Kortfristet gæld i alt		<u>233.968</u>	<u>270.153</u>
Gæld i alt		<u>3.812.768</u>	<u>4.131.712</u>
Passiver i alt		<u>30.904.569</u>	<u>30.901.810</u>

Sikkerhedsstillelse og eventualforpligtelser

Noter

	2025	2024
1. Ejendomsskat og forsikring		
Ejendomsskat.....	59.193	54.749
Forsikringer.....	32.925	32.196
	<u>92.118</u>	<u>86.945</u>
2. Forbrugsafgifter		
Renovation og rottebekæmpelse.....	35.438	27.576
Vand.....	31.138	23.808
Elforbrug fællesarealer.....	3.952	4.144
	<u>70.528</u>	<u>55.528</u>
3. Renholdelse		
Ejendomsservice og trappevask.....	37.494	42.198
Vinduespolering.....	3.995	4.097
Snerydning/vejsalt og renholdelse af fortov.....	9.881	21.794
	<u>51.370</u>	<u>68.089</u>
4. Vedligeholdelse løbende		
Varmeanlæg og radiatorer.....	12.250	7.437
VVS/blikkenslager.....	4.394	1.375
Værktøj/maskiner/hjælpemidler.....	200	615
Elektriker.....	3.145	10.448
Have/gårdanlæg.....	2.278	2.580
Kloak-service.....	2.400	0
Låsesmed, nøgler, skilte.....	0	975
Småanskaffelser.....	0	1.200
	<u>24.667</u>	<u>24.630</u>
5. Vedligeholdelse, genopretning og renovering		
Omklædningsskabe i cykel kælder.....	0	25.000
	<u>0</u>	<u>25.000</u>
6. Administrationsomkostninger		
Administrationshonorar.....	48.672	46.573
Drift digital postkasse.....	1.781	1.725
Selvangivelse.....	3.125	0
Revision og regnskabsudarbejdelse.....	16.000	17.500
Porto og gebyrer.....	17.086	13.550
Varmeregnskab.....	7.921	11.048
	<u>94.585</u>	<u>90.396</u>
7. Øvrige foreningsomkostninger		
Bestyrelsesgodtgørelse.....	6.150	17.550
Nøgletalsskema.....	2.983	2.900
Generalforsamling/beboeraktiviteter.....	424	4.741
Valuar vurderingsrapport.....	0	18.750
Tab debitorer.....	11.124	0
Andelsboligforeningens fællesrepræsentation.....	3.179	3.173
	<u>23.860</u>	<u>47.114</u>

Noter

	2025	2024		
8. Finansielle indtægter				
Nordea bank 0392-528636.....	0	0		
	<u>0</u>	<u>0</u>		
9. Finansielle omkostninger				
Prioritetsgæld jf. note 10.....	82.858	85.766		
	<u>82.858</u>	<u>85.766</u>		
10. Likvide beholdninger				
Nordea bank 0392-528636 (kredit max. Kr.150.000,-).....	180.100	183.561		
Likvide beholdninger i alt	<u>180.100</u>	<u>183.561</u>		
11. Prioritetsrenter og -gæld	<u>Renter</u>	<u>Afdrag</u>	<u>Kursværdi</u>	<u>Restgæld</u>
RD, kontantlån, opr. 5.797.000				
1,204%, restløbetid 23 år 9 mdr.	82.858	171.967	3.752.847	4.754.922
Restgæld efter 5 år kr. 3.863.384				
	<u>82.858</u>	<u>171.967</u>	<u>3.752.847</u>	<u>4.754.922</u>
12. Varmeregnskab				
Indbetalt aconto igangværende varmeregnskab.....				-6.710
Betalt varme igangværende varmeregnskab.....				4.908
Afsluttet varmeregnskab.....				<u>3.570</u>
				<u>1.768</u>

Noter**13. Sikkerhedsstillelser og eventualforpligtelser**

Ejendommen ligger til sikkerhed for ejendommen prioritetsgæld.
Ejerpantebrev kr. 275.000 ligger til sikkerhed for al skyld i Nordea Bank.

Ejendomsavancebeskatning

A/B Nest skal beskattes efter ejendomsavancebeskatningsloven, når det sidste lejemål (erhvervsmæssig anvendelse) overgår til andel. Skattepligten omfatter alle lejelejligheder overgået efter 19. maj 1998, og kan således udgøre et væsentligt skattetilsvær, som ikke fremgår af balancen.

Eventualforpligtelser er ikke opgjort og således ikke optaget i balancen, eftersom der fortsat er udlejningsaktivitet i ejendomme og at det er besluttet fortsat at bevare disse udlejningsaktiviteter.

Skatteberegning

Boligafgift.....				582.626
Erhvervsleje.....				70.350
				<u>652.976</u>
Erhvervsleje.....				70.350
Omkostninger.....			357.128	
Finansielle poster netto.....			82.858	
Nøgletalsskema.....			-2.983	
Andelsboligforeningens fællesrepræsentation.....			-3.179	
Valuar vurderingsrapport.....			0	
			<u>433.824</u>	
Forholdsmæssig andel heraf.....	<u>70.350</u>	X	<u>433.824</u>	<u>-46.739</u>
			652.976	
Skattepligtig indkomst.....				<u>23.611</u>
Akkumuleret underskud primo.....				330.767
Årets skattemæssige resultat.....				<u>-23.611</u>
Akkumuleret underskud til fremførsel i alt.....				<u>307.156</u>

Noter**14. Beregning af andelskronen**

Bestyrelsen foreslår, at andelskronen opgøres efter Lov om boligfællesskaber m.v. § 5 stk. 2b og stk. 4 - valuar vurdering - således:

	2025	2024
Egenkapital jf. side 7.....	<u>26.521.703</u>	<u>26.200.000</u>
Andelsindskud, side 7	<u>100.000</u>	<u>100.000</u>
Foreslået andelskrone:		
	<u>26.521.703</u>	<u>265,22</u>
	<u>100.000</u>	<u>262,00</u>

Ved en andelskronen på kr. 265,22 fordeler andelsværdierne således:

Andelsnr.	Areal	Opr. Indskud	Andelsværdi
1 Niels Ebbesens Vej 16, st.tv.	140	14.000	3.713.038
2 Niels Ebbesens Vej 16, st.th.	76	7.600	2.015.649
4 Niels Ebbesens Vej 16, 1.th.	76	7.600	2.015.649
5 Niels Ebbesens Vej 16, 2.tv.	70	7.000	1.856.519
6 Niels Ebbesens Vej 16, 2.th.	76	7.600	2.015.649
7 Niels Ebbesens Vej 16, 3.	146	14.600	3.872.169
9 Svend Trøstsvej 1, st.	88	8.800	2.333.910
11 Svend Trøstsvej 1, 1.	88	8.800	2.333.910
13 Svend Trøstsvej 1, 2.	88	8.800	2.333.910
15 Svend Trøstsvej 1, 3.	88	8.800	2.333.910
18 Niels Ebbesens Vej 16 kld. tv.	<u>64</u>	<u>6.400</u>	<u>1.697.389</u>
	<u>1.000</u>	<u>100.000</u>	<u>26.521.703</u>

Eksklusive forbedringer/nedslidning i den enkelte lejlighed.

Noter**14. Nøgletal**

	Grundlag	m ² andel
Offentlig ejendomsvurdering.....	16.600.000	16.600
Anskaffelsessum (kostpris)	7.780.276	7.780
Valuarvurdering pr. 31. december 2024.....	30.700.000	30.700
Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver	3.608.199	3.608
Foreslået andelsværdi	26.521.703	26.522

Omkostninger m.v. af (omkostninger + finansielle poster netto + afdrag):

		I pct.	Kr./m ²
Vedligeholdelsesomkostninger	24.667	4	25
Øvrige omkostninger	332.461	54	332
Finansielle poster, netto	82.858	14	83
Afdrag	171.967	28	172
		100	

Noter**15. §3 Bilag 1, nøgleoplysninger**

		Antal	BBR Areal
B1	Andelsboliger	11	936
B2	Erhvervsandele	1	64
B3	Boliglejemål		
B4	Erhvervslejemål	1	100
B5	Øvrige lejemål (kældre, garager m.v.)		
B6	I alt	13	1.100

	Sæt kryds	Areal BBR	Areal anden kilde	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, beskrives fordelingsnøglen her</i>				

		År
D1	Foreningens stiftelsesår	1986
D2	Ejendommens opførelsesår	1871

	Sæt kryds	Ja	Nej
E1	Hæfter den enkelte andelshaver for mere, end der er betalt for andelen?		X
E2	Foreningens medlemmer hæfter for foreningens forpligtelser med deres indskud.		

	Sæt kryds	Anskaffelses- prisen	Valuar- vurdering	Offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip ved beregning af andelsværdien		X	

	Sæt kryds	Ja	Nej
F1a	Er vurdering fastholdt pr. 1. juli 2020		X

Noter

	Forklaring på udregning	Anvendt værdi pr. 31/12 2025 kr.	Ejendomsværdi (F2) divideret med m ² ultimo året i alt (B6) kr. pr. m ²
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	30.700.000	27.909

	Forklaring på udregning	Anvendt værdi pr. 31/12 2025 kr.	Andre reserver (F3) divideret med m ² ultimo året i alt (B6) kr. pr. m ²
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	570.098	0

	Forklaring på udregning	Andre reserver (F3) divideret med ejendomsværdi (F2) ganget med 100 %
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	2

	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

	Forklaring på udregning	Ultimo månedens indtægt (uden fradrag for tomgang, tab m.v.) ganget med 12 og divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)			kr. pr. m ²
H1	Boligafgift	47.913	x 12	/ 1000	678
H2	Erhvervslejeindtægter	562	x 12	/ 1000	71
H3	Boliglejeindtægter		x 12	/	

Noter

	Forklaring på udregning	Årets resultat divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)		
		2023 Kr. pr. m ²	2024 Kr. pr. m ²	2025 Kr. pr. m ²
J	Årets resultat pr. andels-m ² de sidste tre år	121	154	213

		Kr. pr. m ²	Forklaring på udregning
K1	Andelsværdi	26.522	Andelsværdi på balancedagen divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)
K2	Gæld - omsætningsaktiver	3.608	(Gældsforpligtelser jf. balancen minus omsætningsaktiver jf. balancen) divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)
K3	Teknisk andelsværdi	30.130	K1 plus K2

	Forklaring på udregning	Vedligehold (hhv. løbende og genopretning og renovering) jf. resultatopgørelsen divideret med den samlede areal ultimo året (B6)		
		2023 Kr. pr. m ²	2024 Kr. pr. m ²	2025 Kr. pr. m ²
M1	Vedligeholdelse, løbende	85	22	22
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	0	23	0
M3	Vedligeholdelse i alt	85	45	22

	Forklaring på udregning	(Regnskabsmæssig værdi af ejendommen (jf. balancen) – gældsforpligtelser i alt (jf. balancen) divideret med den regnskabsmæssige værdi af ejendommen (jf. balancen) ganget med 100 %
P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	88

	Forklaring på udregning	Årets afdrag divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)		
		2023 Kr. pr. m ²	2024 Kr. pr. m ²	2025 Kr. pr. m ²
R	Årets afdrag pr. andels-m ² de sidste tre år	168	170	172

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."

Benni Holm

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: 058 - AB Nest

Serienummer: a0e5d110-313e-44a2-be19-96c9b83b2a2a

IP: 77.241.xxx.xxx

2026-08-18 10:46:24 UTC



Carsten Østergaard Volden

Administrator

På vegne af: By & Bolig Ejendomsadministration ApS

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

IP: 195.225.xxx.xxx

2026-08-18 10:53:35 UTC



Ditte-Marie Sonne Eigenbrod

Bestyrelsesformand

På vegne af: AB Nest

Serienummer: e0251f31-33f5-471d-b193-c14d2584a208

IP: 172.225.xxx.xxx

2026-08-18 13:57:04 UTC



Vita Gunborg

LUNI REVISION I/S CVR: 17811371

Registreret revisor

På vegne af: Luni

Serienummer: bcb8cc7f-a732-4ef7-8910-e619780ad0a0

IP: 93.161.xxx.xxx

2026-09-02 08:47:12 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.