

Andelsboligforeningen Marielyst
v/By & Bolig Ejendomsadministration ApS

Falkoner Allé 3, 5.

2000 Frederiksberg

Årsrapport
1. januar 2025 - 31. december 2025

Foreningsoplysninger

Beliggenhed Marielystvej 3-5 og Bendzvej 8-10
2000 Frederiksberg
Matr.nr. 0043d, Frederiksberg

CVR-nr. 26 85 42 37

| | | |
|-------------------|---------------------------------|-------------------|
| Bestyrelse | Birgitte Rosendal | formand |
| | Christina Gryndahl | bestyrelsesmedlem |
| | Charlotte Simonsen | bestyrelsesmedlem |
| | Mie Emma Mangelsen | bestyrelsesmedlem |
| | Simon Borup Ahlquist Rothenborg | bestyrelsesmedlem |
| | Anders Nicolai Vincent Gottlieb | bestyrelsesmedlem |

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

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

Ledelsespåtegning

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

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

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Frederiksberg, den 17. februar 2026

Bestyrelsen:

Birgitte Rosendal
formand

Christina Gryndahl
bestyrelsesmedlem

Charlotte Simonsen
bestyrelsesmedlem

Mie Emma Mangelsen
bestyrelsesmedlem

Simon Borup Ahlquist Rothenborg
bestyrelsesmedlem

Anders Nicolai Vincent Gottlieb
bestyrelsesmedlem

Administratørerklæring

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

Frederiksberg, den 17. februar 2026

Administrator:

By & Bolig Ejendomsadministration ApS

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til medlemmerne i Andelsboligforeningen Marielyst.

Konklusion

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

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

Grundlag for konklusionen

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af foreningen i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores revision.

Fremhævelse af forhold vedrørende revisionen

Foreningen har i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens regnskabsvejledning for andelsboligforeninger, der aflægger årsregnskab efter årsregnskabsloven, medtaget budgettal som sammenligningstal i resultatopgørelse og noter. Disse budgettal har, som det også fremgår af resultatopgørelse og noter, ikke været underlagt revision.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

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

Ved udarbejdelse af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere foreningens evne til at fortsætte driften, at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant, samt at udarbejde et årsregnskab på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere foreningen, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

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

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

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

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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

Næstved, den 17. februar 2026

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

Michela Stine Bjørk Hansen
Statsautoriseret revisor
mne51490

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Marielyst for 2025 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, med tilvalg af enkelte bestemmelser fra regnskabsklasse B og C, andelsboligloven og foreningens vedtægter.

Formålet med årsrapporten er at give et retvisende billede af foreningens aktiviteter for regnskabsperioden, og vise, om den budgetterede og hos medlemmerne opkrævede boligafgift er tilstrækkelig.

Endvidere er formålet at give krævede nøgleoplysninger og oplysninger om andelenes værdi.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

Resultatopgørelsen

De ureviderede budgettal for regnskabsåret, der fremgår af resultatopgørelsen, er medtaget for at vise afvigelser mellem budgetterede og realiserede beløb og dermed vise, hvorvidt de opkrævede boligafgifter i henhold til budgettet har været tilstrækkelige til at dække de realiserede omkostninger.

Indtægter

Boligafgift og lejeindtægt vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Øvrige indtægter indtægtsføres løbende. Disse indtægter er ikke nødvendigvis periodiseret fuldt ud i regnskabsperioden.

Omkostninger

Omkostninger vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen. Omkostninger består af ejendoms- og forbrugsudgifter, renholdelse og udenomsarealer, vedligeholdelse, administrations- og foreningsomkostninger, afskrivninger på driftsmidler og inventar m.v.

Finansielle poster

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

Finansielle indtægter består af renter af bankindeståede.

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

Skat af årets resultat

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

Forslag til resultatdisponering

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

Anvendt regnskabspraksis

Likviditetsresultat

Opgørelsen af likviditetsresultatet viser årets resultat korrigeret for ikke-likvide transaktioner (f.eks. afskrivninger) og med fradrag af årets betalte prioritetsafdrag. Opgørelsen illustrerer om den opkrævede boligafgift er tilstrækkelig til at dække foreningens betalte prioritetsafdrag.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

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

Opskrivninger tilbageføres i det omfang, ejendommens dagsværdi falder. I tilfælde hvor dagsværdien er lavere end den historiske kostpris, nedskrives ejendommen til denne lavere dagsværdi. Den del af nedskrivningen, der ikke kan rummes i opskrivningsreserven, indregnes i resultatopgørelsen.

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

Der afskrives ikke på foreningens ejendom.

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

| | periode | restværdi |
|----------------------------|---------|-----------|
| Driftsmateriel og inventar | 10 år | 0% |

Tilgodehavender

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

Periodeafgrænsningsposter

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

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger består af indestående i bank.

Egenkapital

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

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

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

Anvendt regnskabspraksis

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

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

Hensatte forpligtelser

Omfatter indvendig vedligeholdelse efter lejelovens §117. Hensættelsen øges i takt med lejernes indbetaling hertil, ligesom hensættelsen reduceres i takt med lejernes forbrug af saldoen.

Hensættelse til udskudt skat

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 skattemæssigt underskud til fremførsel.

Prioritetsgæld

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

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

Øvrige gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser værdiansættes til nominel værdi.

Eventualforpligtelser, sikkerhedsstillelser m.v.

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

Øvrige noter

Andelsværdi

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 20. Vedtægterne bestemmer i § 14, at selvom der lovligt kan vedtages en højere andelsværdi, er det den på generalforsamlingen vedtagne andelsværdi, der er gældende.

Ved opgørelsen af andelsværdien skal der foretages en række justeringer af de beløb, der fremgår af årsregnskabet balance. Justeringerne skyldes, at andelsværdien skal opgøres efter reglerne i andelsboligloven og foreningens vedtægter, mens årsregnskabet balance og resultatopgørelse skal opgøres efter reglerne i årsregnskabsloven. Afhængig af den valgte regnskabspraksis vil der ofte være væsentlige justeringer i værdien af foreningens ejendom og prioritetsgælden.

"Andre reserver" i årsregnskabet balance omfatter reserve til vedligeholdelse af foreningens ejendom, reserve til imødegåelse af værdiforringelse, kurstab m.v. samt reserve for Grundejernes Investeringsfond. I henhold til vedtægternes § 31, stk 3 indgår disse reserver ikke i beregningen af andelsværdien.

Anvendt regnskabspraksis

Ejendommen er i årsregnskabet balance værdiansat til dagsværdi. I andelskroneberegningen er prioritetsgælden er korrigeret til kursværdi.

Nøgleoplysninger

Nøgleoplysninger, der fremgår af note 21, er opgjort i henhold til §3 i bekendtgørelsen om oplysningspligt ved salg af andelsboliger m.v.

Resultatopgørelse for 1. januar - 31. december

| Note | 2025 kr. | Budget (ej revideret) | 2024 kr. |
|---|--|--------------------------|-------------------|
| | | 2025 kr. | |
| 1 | 1.894.643 | 1.882.845 | 1.892.845 |
| 2 | 67.938 | 67.200 | 67.391 |
| | Vaskeriindtægter | 39.000 | 39.212 |
| | Indtægter | 1.989.045 | 1.999.448 |
| 3 | -606.117 | -587.975 | -559.429 |
| 4 | -176.975 | -127.000 | -131.794 |
| 5 | -498.393 | -275.000 | -436.223 |
| 6 | -376.475 | 0 | 0 |
| 7 | -205.447 | -216.003 | -274.885 |
| | Indvendig vedligeholdelse for lejere | -4.160 | -4.160 |
| | Afskrivning driftsmidler, inventar m.v. | -15.311 | -15.311 |
| | Omkostninger | -1.225.449 | -1.421.802 |
| | Resultat før finansielle poster | 118.910 | 577.646 |
| 8 | 0 | 10.000 | 12.104 |
| 9 | -367.622 | -369.240 | -373.550 |
| | Finansielle poster | -359.240 | -361.446 |
| | Resultat før skat | 404.356 | 216.200 |
| | Skat af årets resultat | 0 | 0 |
| | Årets resultat | 404.356 | 216.200 |
| Forslag til resultatdisponering: | | | |
| | Overført til reserve, fornyelse af vaskeri | 0 | 15.000 |
| | Overført restandel af årets resultat til egenkapital | 404.356 | 201.200 |
| | Disponeret i alt | 404.356 | 216.200 |
| Likviditetsresultat | | | |
| | Årets resultat | 404.356 | 216.200 |
| | Afskrivning driftsmidler, inventar m.v. | 15.311 | 15.311 |
| | Afdrag på prioritetsgæld | -236.000 | -233.101 |
| | Likviditetsresultat i alt | 183.667 | -1.590 |

Balance pr. 31. december

| Note | | 2025 kr. | 2024 kr. |
|------|---------------------------------|--------------------|-------------------|
| | Aktiver | | |
| 10 | Ejendommens værdi | 104.300.000 | 95.700.000 |
| 11 | Driftsmidler, inventar m.v. | 57.419 | 72.730 |
| | Materielle anlægsaktiver | 104.357.419 | 95.772.730 |
| | Anlægsaktiver | 104.357.419 | 95.772.730 |
| | Tilgodehavende hos andelshavere | 3.550 | 0 |
| 12 | Andre tilgodehavender | 15 | 0 |
| | Varmeregnskab | 37.224 | 23.790 |
| 13 | Periodeafgrænsningsposter | 88.528 | 81.786 |
| | Tilgodehavender | 129.317 | 105.576 |
| 14 | Likvide beholdninger | 2.175.647 | 2.930.492 |
| | Likvide beholdninger | 2.175.647 | 2.930.492 |
| | Omsætningsaktiver | 2.304.964 | 3.036.068 |
| | Aktiver | 106.662.383 | 98.808.798 |

Balance pr. 31. december

| Note | 2025 kr. | 2024 kr. |
|---|--------------------|-------------------|
| Passiver | | |
| Andelsindskud | 914.376 | 914.376 |
| Reserve for opskrivning af ejendommen | 72.046.272 | 64.006.900 |
| Overført resultat | 2.120.788 | 2.369.500 |
| Reserve for imødegåelse af værdiforringelse, kurstab m.v. | 2.209.299 | 2.209.299 |
| Reserve for vedligeholdelse af ejendom | 7.393.142 | 7.393.142 |
| Reserve for fornyelse af vaskeri | 75.000 | 75.000 |
| Egenkapital | 84.758.877 | 76.968.217 |
| 15 Indvendig vedligeholdelse for lejere | 16.168 | 11.928 |
| Hensatte forpligtelser | 16.168 | 11.928 |
| 16 Prioritetsgæld | 21.234.940 | 21.475.760 |
| Langfristede gældsforpligtelser | 21.234.940 | 21.475.760 |
| 16 Prioritetsgæld | 240.820 | 236.929 |
| Depositum (inkl. garage) | 21.824 | 21.824 |
| Mellemregning andelshavere, overdragelser af andele | 0 | 30.000 |
| 17 Øvrig gæld | 389.754 | 64.140 |
| Kortfristede gældsforpligtelser | 652.398 | 352.893 |
| Gældsforpligtelser | 21.887.338 | 21.828.653 |
| Passiver | 106.662.383 | 98.808.798 |
| 18 Bestyrelsesansvarsforsikring | | |
| 19 Eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelser m.v. | | |
| 20 Beregning af andelsværdien | | |
| 21 Nøgleoplysninger | | |

Egenkapitalopgørelse pr. 31. december

| | 2025 | 2024 |
|--|-------------------|-------------------|
| | kr. | kr. |
| Andelsindskud | | |
| Andelsindskud primo | 914.376 | 914.376 |
| | 914.376 | 914.376 |
| Reserve for opskrivning af ejendom | | |
| Reserve for opskrivning af ejendom primo | 64.006.900 | 73.406.900 |
| Årets opskrivninger | 8.039.372 | 0 |
| Årets tilbageførelse af tidligere års opskrivninger | 0 | -9.400.000 |
| | 72.046.272 | 64.006.900 |
| Overført resultat m.v. | | |
| Overført resultat m.v. primo | 2.369.500 | 1.817.932 |
| Overført til andre reserver (værdiforringelse, kurstab m.v.) | 0 | 350.368 |
| Rest af årets resultat | -248.712 | 201.200 |
| | 2.120.788 | 2.369.500 |
| Egenkapital før andre reserver | 75.081.436 | 67.290.776 |
| Reserve for imødegåelse af værdiforringelse, kurstab m.v. | | |
| Jf. forslag til generalforsamlingsbeslutning | | |
| Reserve primo | 2.209.299 | 2.559.667 |
| Overført til/fra "overført resultat" | 0 | -350.368 |
| | 2.209.299 | 2.209.299 |
| Reserve for vedligeholdelse af ejendom | | |
| Jf. forslag til generalforsamlingsbeslutning | | |
| Reserve primo | 7.393.142 | 7.393.142 |
| | 7.393.142 | 7.393.142 |
| Reserve for fornyelse af vaskeri | | |
| Jf. forslag til generalforsamlingsbeslutning | | |
| Reserve primo | 75.000 | 60.000 |
| Reserveret i året | 0 | 15.000 |
| | 75.000 | 75.000 |
| Andre reserver | 9.677.441 | 9.677.441 |
| Egenkapital | 84.758.877 | 76.968.217 |

Noter til årsrapport

| 1 Indtægter - andelshavere | Budget (ej revideret) | | |
|---------------------------------------|--------------------------|------------------|------------------|
| | 2025 kr. | 2025 kr. | 2024 kr. |
| Boligafgift | 1.834.161 | 1.834.161 | 1.834.161 |
| Garage- og parkeringspladsleje | 48.684 | 48.684 | 48.684 |
| Øvrige indtægter, arbejdsdage m.v. | 11.798 | 0 | 10.000 |
| Indtægter - andelshavere i alt | 1.894.643 | 1.882.845 | 1.892.845 |

| 2 Indtægter - andre | Budget (ej revideret) | | |
|---------------------------------------|--------------------------|---------------|---------------|
| | 2025 kr. | 2025 kr. | 2024 kr. |
| Boliglejeindtægter inkl. forbedringer | 54.738 | 54.000 | 54.191 |
| Garage- og parkeringspladsleje | 13.200 | 13.200 | 13.200 |
| Indtægter - andre i alt | 67.938 | 67.200 | 67.391 |

| 3 Ejendoms- og forbrugsudgifter | Budget (ej revideret) | | |
|--|--------------------------|-----------------|-----------------|
| | 2025 kr. | 2025 kr. | 2024 kr. |
| Grundskyld | -207.323 | -207.323 | -195.822 |
| Renovation | -103.152 | -103.152 | -89.103 |
| Forsikringer, ejendom, glas og kumme | -58.825 | -60.000 | -56.280 |
| Forsikringer, arbejdsskade | -2.224 | -2.500 | -2.063 |
| Ei | -76.005 | -80.000 | -74.081 |
| Vand | -158.588 | -135.000 | -133.607 |
| Varme | 0 | 0 | -8.473 |
| Ejendoms- og forbrugsudgifter i alt | -606.117 | -587.975 | -559.429 |

| | | | |
|-------------|-----|--------|--------|
| Elforbrug | KWh | 32.191 | 30.806 |
| Vandforbrug | m3 | 2.505 | 2.429 |

| 4 Renholdelse og udenomsarealer | Budget (ej revideret) | | |
|--|--------------------------|-----------------|-----------------|
| | 2025 kr. | 2025 kr. | 2024 kr. |
| Rengøring, trappevask m.v. | -126.080 | -97.000 | -91.351 |
| Snerydning/saltning | -50.895 | -30.000 | -40.443 |
| Renholdelse og udenomsarealer i alt | -176.975 | -127.000 | -131.794 |

Noter til årsrapport

| 5 Vedligeholdelse, løbende | Budget (ej revideret) | | |
|---|--------------------------|-----------------|-----------------|
| | 2025 kr. | 2025 kr. | 2024 kr. |
| Drift af vaskeri | -16.551 | 0 | -12.588 |
| Varmeanlæg | -54.484 | 0 | -168.749 |
| Ventilationsanlæg | -7.654 | 0 | -7.674 |
| Drift af elevator | -146.693 | 0 | -104.903 |
| Porttelefon | -1.153 | 0 | 0 |
| VVS | -97.632 | 0 | -16.770 |
| Maler | -16.706 | 0 | -13.975 |
| Elektriker | -21.734 | 0 | -27.191 |
| Murer | -12.826 | 0 | -5.188 |
| Tømrer | -61.699 | 0 | -53.055 |
| Låsesmed | -3.009 | 0 | -6.052 |
| Småanskaffelser | -4.339 | 0 | 0 |
| Skadedyrsbekæmpelse | -38.695 | 0 | -1.653 |
| Gård og have, reparationer | -15.218 | 0 | -18.425 |
| Budgetteret vedligeholdelse, ej fordelt | 0 | -275.000 | 0 |
| Vedligeholdelse, løbende i alt | -498.393 | -275.000 | -436.223 |

| 6 Vedligeholdelse, genopretning og renovering | Budget (ej revideret) | | |
|--|--------------------------|-------------|-------------|
| | 2025 kr. | 2025 kr. | 2024 kr. |
| Gårdprojekt | -522.628 | 0 | 0 |
| Kloakarbejde, brøndtræk m.v. | -178.625 | 0 | 0 |
| Heraf aktiveres som forbedring på ejendom | 324.778 | 0 | 0 |
| Vedligeholdelse, genopretning og renovering i alt | -376.475 | 0 | 0 |

Noter til årsrapport

| 7 Administrations- og foreningsomkostninger | Budget (ej revideret) | | |
|--|--------------------------|-----------------|-----------------|
| | 2025 kr. | 2025 kr. | 2024 kr. |
| Administrationshonorar | -86.003 | -86.003 | -83.498 |
| Administrationshonorar, andet | -3.076 | -5.000 | -3.750 |
| Revision og regnskabsassistance | -32.100 | -27.500 | -27.000 |
| Varmeregnskabshonorar | -10.384 | -10.000 | -9.644 |
| Rådgivning | -12.219 | -15.000 | -74.508 |
| Kontorhold, gebyrer m.v. | -11.098 | -12.000 | -11.557 |
| Forsikringer, bestyrelsesansvar | -4.904 | -5.000 | -4.904 |
| <i>Administrationsomkostninger i alt</i> | <i>-159.784</i> | <i>-160.503</i> | <i>-214.861</i> |
| Valuarvurdering | -4.500 | -15.000 | -25.000 |
| Administration, nøgleoplysningskema m.v. | 0 | 0 | -3.100 |
| Telefongodtgørelse | -12.000 | -12.000 | -7.200 |
| Gaver og blomster, repræsentation m.v. | 0 | 0 | -289 |
| Generalforsamling, møder m.v. | -11.805 | -12.000 | -7.730 |
| Arrangementer og fællesarbejdsdag | -6.562 | -7.000 | -6.702 |
| Transport | 0 | 0 | -498 |
| ABF kontingent | -9.273 | -9.500 | -9.505 |
| Hjemmeside | -1.523 | 0 | 0 |
| <i>Foreningsomkostninger i alt</i> | <i>-45.663</i> | <i>-55.500</i> | <i>-60.024</i> |
| Administrations- og foreningsomkostninger i alt | -205.447 | -216.003 | -274.885 |

| 8 Finansielle indtægter | Budget (ej revideret) | | |
|------------------------------------|--------------------------|---------------|---------------|
| | 2025 kr. | 2025 kr. | 2024 kr. |
| Renter, bank | 0 | 10.000 | 12.104 |
| Finansielle indtægter i alt | 0 | 10.000 | 12.104 |

| 9 Finansielle omkostninger | Budget (ej revideret) | | |
|---------------------------------------|--------------------------|-----------------|-----------------|
| | 2025 kr. | 2025 kr. | 2024 kr. |
| Renter og bidrag, prioritetsgæld | -367.436 | -369.240 | -373.550 |
| Ikke fradragsberettiget renter | -186 | 0 | 0 |
| Finansielle omkostninger i alt | -367.622 | -369.240 | -373.550 |

Noter til årsrapport

| 10 Ejendommens værdi | 2025 | 2024 |
|--|--------------------|-------------------|
| | kr. | kr. |
| Anskaffelsessum primo | 31.693.100 | 31.693.100 |
| Tilgang, ladestandere | 235.850 | 0 |
| Tilgang, gårdprojekt | 324.778 | 0 |
| | 32.253.728 | 31.693.100 |
| Akk. opskrivninger primo | 64.006.900 | 73.406.900 |
| Årets opskrivninger | 8.039.372 | 0 |
| Årets tilbageførsel af tidligere års opskrivninger | 0 | -9.400.000 |
| | 72.046.272 | 64.006.900 |
| Ejendommens værdi ultimo | 104.300.000 | 95.700.000 |
| Seneste offentlige vurdering pr. 1. oktober 2020 | 72.000.000 | 72.000.000 |

Foreningens ejendom er værdiansat til dagsværdi pr. 31. december 2025 i henhold til vurderingsrapport foretaget af valuar Filip Cutic og Jakob Benner Storm, STAD Valuar, den 22. januar 2026. Ejendommens kontante handelsværdi som udlejningsejendom udgør ifølge valuarrapporten 104.300.000 kr. baseret på DCF-model med en diskonteringsfaktor på 5,10 pct. inkl. inflation.

Opsummering af væsentlige forudsætninger i valuarvurderingen

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

| | |
|-----------------------------|----------------------------|
| Budgetperiode | 15 år |
| OMK-leje pr. m ² | 502 kr. / m ² |
| Lejeindtægt v/modernisering | 2.045 kr. / m ² |
| Moderniseringsomkostninger | 5.220 kr. / m ² |

Opsummering af følsomhedsberegning i valuarvurderingen

Valuarrapportens følsomhedsberegning viser, at hvis diskonteringsfaktoren stiger med 0,25%, så vil ejendommens dagsværdi falde med ca. 9,6 mio. kr.

Hvis i stedet lejeindtægten falder med 2,5 % vil ejendommens dagsværdi falde med ca. 3,8 mio. kr.

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

Hvis ejendommen ikke var opskrevet til dagsværdi, ville den regnskabsmæssige værdi i balancen have udgjort kr. 32.253.728.

Noter til årsrapport

| | | |
|---|------------------|------------------|
| 11 Driftsmidler, inventar m.v. | 2025 | 2024 |
| | kr. | kr. |
| Driftsmidler primo | 153.113 | 153.113 |
| | 153.113 | 153.113 |
| Akkumulerede afskrivninger primo | -80.383 | -65.072 |
| Årets afskrivning | -15.311 | -15.311 |
| | -95.694 | -80.383 |
| Driftsmidler, inventar m.v. ultimo | 57.419 | 72.730 |
| | | |
| 12 Andre tilgodehavender | 2025 | 2024 |
| | kr. | kr. |
| Skattekonto | 15 | 0 |
| Andre tilgodehavender i alt | 15 | 0 |
| | | |
| 13 Periodeafgrænsningsposter | 2025 | 2024 |
| | kr. | kr. |
| Periodiseret forsikring, ABF kontingent, vand og YouSee | 88.528 | 81.786 |
| Periodeafgrænsningsposter i alt | 88.528 | 81.786 |
| | | |
| 14 Likvide beholdninger | 2025 | 2024 |
| | kr. | kr. |
| Nykredit Bank, 5471 2024839 | 2.152.097 | 2.925.404 |
| Nykredit Bank, 8117 1298822 | 23.550 | 5.088 |
| Likvide beholdninger i alt | 2.175.647 | 2.930.492 |
| | | |
| 15 Indvendig vedligeholdelse for lejere | 2025 | 2024 |
| | kr. | kr. |
| Saldo primo | 11.928 | 7.768 |
| Indbetalt i året | 4.240 | 4.160 |
| Indvendig vedligeholdelse for lejere i alt | 16.168 | 11.928 |

Noter til årsrapport

| 16 Prioritetsgæld | Kursværdi kr. | 2025 kr. | 2024 kr. |
|-----------------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| Nykredit Realkredit A/S, 4 | 15.447.358 | 15.993.000 | 15.993.000 |
| Nykredit Realkredit A/S, 7 | 4.571.502 | 5.482.760 | 5.719.689 |
| Prioritetsgæld i alt | 20.018.860 | 21.475.760 | 21.712.689 |

Specifikation af prioritetsgæld i balancen:

| | | |
|----------------------------------|-------------------|-------------------|
| Kort del af gæld (under 1 år) | 240.820 | 236.929 |
| Lang del af gæld (mere end 1 år) | 21.234.940 | 21.475.760 |
| | 21.475.760 | 21.712.689 |
| Restgæld efter 5 år, afrundet | 20.231.000 | 20.488.000 |

Informationer om indregnede lån:

| Navn | Nykredit Realkredit A/S | Navn | Nykredit Realkredit A/S |
|--------------------|---------------------------------|-----------------------|----------------------------|
| Lånenr. | 4 | Lånenr. | 7 |
| Type | Tilpasningslån (inkonvertibelt) | Type | Kontantlån (konverterbart) |
| Hovedstol | 15.993.000 | Hovedstol | 6.956.000 |
| Rentetype | Variabel - F10 | Rentetype | Fast |
| Rentetilpasning | 31. december 2028 | Rentetilpasning/udløb | Udløb |
| Rentesats | 1,12% | Rente | 1,63% |
| Restløbetid, år | 13,00 | Restløbetid, år | 19,50 |
| Afdragsfrit indtil | 31. december 2038 | Afdragsfrit | Nej |
| Næste års afdrag | 0 | Næste års afdrag | 240.820 |

| 17 Øvrig gæld | 2025 kr. | 2024 kr. |
|-------------------------|----------------|---------------|
| Revision m.v. | 32.600 | 27.000 |
| Valuarvurdering | 14.500 | 25.000 |
| Øvrige gældsposter | 342.654 | 12.140 |
| Øvrig gæld i alt | 389.754 | 64.140 |

18 Bestyrelsesansvarsforsikring

Der er tegnet en bestyrelsesansvarsforsikring inkl. underslæb via foreningens ejendomsforsikring.

Forsikringen dækker følgende:

| | | |
|------------------------------|-----|---|
| Bestyrelsesansvarsforsikring | kr. | 3.000.000 pr. forening, pr. skade, pr. år |
| Underslæbsforsikring | kr. | 1.000.000 pr. forening, pr. skade, pr. år |

Det er en kollektiv forsikring med en total dækningssum på kr. 25.000.000.

Noter til årsrapport

19 Eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelser m.v.

Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for kredit til realkreditinstitutter kr. 21.475.760 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør kr. 104.300.000.

Til sikkerhed for bankmellemværende er der tinglyst ejerpantebrev nominelt kr. 7.137.000 med pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør kr. 104.300.000. Kassekreditten udgør maks. kr. 0.

Hæftelsesforhold

Foreningens medlemmer hæfter for foreningens forpligtelser med deres indskud.

Hæftelsesforholdene er ligeledes oplyst i note 21, Nøgleoplysninger, Feltnr. E1 og E2.

Afgivne garantier

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

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

Ejendomsavancebeskatning

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

Beregning af andelsværdien

20 Ved beregning af andelskroneværdien kan vælges mellem:

| | |
|--|--------------------|
| a) Anskaffelsesværdien | <u>32.253.728</u> |
| b) Handelsværdien iflg. balancedag 31. december 2025 | <u>104.300.000</u> |
| c) Offentlig ejendomsvurdering, senest kendte | <u>72.000.000</u> |
| d) Offentlig ejendomsvurdering, pristalsreguleret | <u>89.890.020</u> |

Foreningens valuarvurdering pr. 31. december 2025 er indhentet den 22. januar 2026 af Filip Cutic og Jakob Benner Storm, STAD Valuar. Ejendommens kontante handelsværdi som udlejningsejendom udgør ifølge valuarrapporten kr. 104.300.000 baseret på en afkastprocent på 5,10 pct. inkl. inflation.

| Beregning efter pkt. b), c) og d): | Handels- værdi | Offentlig ejd.vurdering | Offentlig ejd.vurdering pristalsreg. |
|--|-----------------------|----------------------------|--|
| Egenkapital | 84.758.877 | 84.758.877 | 84.758.877 |
| Reserve for værdiforringelse, kurstab m.v.* | -2.209.299 | 0 | 0 |
| Reserve for vedligeholdelse af ejendom | -7.393.142 | -7.393.142 | -7.393.142 |
| Reserve for fornyelse af vaskeri | -75.000 | -75.000 | -75.000 |
| Reguleret egenkapital | <u>75.081.436</u> | <u>77.290.735</u> | <u>77.290.735</u> |
| Bogført ejendomsværdi | -104.300.000 | -104.300.000 | -104.300.000 |
| Ejendomsværdi | 104.300.000 | 72.000.000 | 72.000.000 |
| Pristalsregulering** | 0 | 0 | 17.890.020 |
| Reguleret ejendomsværdi | <u>0</u> | <u>-32.300.000</u> | <u>-14.409.980</u> |
| Bogført prioritetsgæld | 21.475.760 | 21.475.760 | 21.475.760 |
| Kursværdi af prioritetsgæld | -20.018.860 | -20.018.860 | -20.018.860 |
| Reguleret gæld m.v. | <u>1.456.900</u> | <u>1.456.900</u> | <u>1.456.900</u> |
| Reguleret andelsværdi i alt | <u>76.538.336</u> | <u>46.447.635</u> | <u>64.337.655</u> |
| Reguleret andelsværdi pr. indskudskrone | <u>83,7055</u> | <u>50,7971</u> | <u>70,3623</u> |

* Ved andelskroneberegning efter offentlig vurdering er henlæggelse til reserve for værdiforringelse, kurstab m.v. nulstillet for at fremme sammenligning af metoderne.

** Beregning af pristalsregulering af ejendommens offentlige ejendomsvurdering:

| | | |
|--|-----------------|-------------------|
| Seneste offentlig ejendomsvurdering er foretaget pr. | 1. oktober 2012 | |
| Ejendomsvurdering ved nettoprisindeks for oktober 2012 | 98,2 | 72.000.000 |
| Ejendomsvurdering ved nettoprisindeks for oktober 2025 | 122,6 | <u>89.890.020</u> |
| Pristalsregulering | | <u>17.890.020</u> |

Beregning af andelsværdien

De enkelte andeles værdi kan herefter beregnes således:

| | Indskud | Handels- værdi | Offentlig ejd. vurdering | Offentlig ejd.vurdering pristalsreg. |
|------------------------|-------------------|-------------------|-----------------------------|--|
| Marielystvej 3, 1. tv. | 12.289,19 | 1.028.673 | 624.255 | 864.696 |
| Marielystvej 3, 1. mf. | 21.975,56 | 1.839.475 | 1.116.294 | 1.546.252 |
| Marielystvej 3, 1. th. | 19.104,34 | 1.599.138 | 970.444 | 1.344.226 |
| Marielystvej 3, 2. tv. | 12.289,19 | 1.028.673 | 624.255 | 864.696 |
| Marielystvej 3, 2. mf. | 21.975,56 | 1.839.475 | 1.116.294 | 1.546.252 |
| Marielystvej 3, 2. th. | 19.104,34 | 1.599.138 | 970.444 | 1.344.226 |
| Marielystvej 3, 3. tv. | 12.289,19 | 1.028.673 | 624.255 | 864.696 |
| Marielystvej 3, 3. mf. | 21.975,56 | 1.839.475 | 1.116.294 | 1.546.252 |
| Marielystvej 3, 3. th. | 19.104,34 | 1.599.138 | 970.444 | 1.344.226 |
| Marielystvej 3, 4. tv. | 32.633,79 | 2.731.628 | 1.657.701 | 2.296.190 |
| Marielystvej 3, 4. th. | 17.785,03 | 1.488.705 | 903.427 | 1.251.396 |
| Marielystvej 5, 1. tv. | 20.249,81 | 1.695.021 | 1.028.631 | 1.424.824 |
| Marielystvej 5, 1. mf. | 15.767,33 | 1.319.812 | 800.934 | 1.109.426 |
| Marielystvej 5, 1. th. | 37.807,54 | 3.164.699 | 1.920.512 | 2.660.227 |
| Marielystvej 5, 2. tv. | 20.249,81 | 1.695.021 | 1.028.631 | 1.424.824 |
| Marielystvej 5, 2. mf. | 15.766,25 | 1.319.722 | 800.879 | 1.109.350 |
| Marielystvej 5, 2. th. | 37.806,46 | 3.164.609 | 1.920.457 | 2.660.151 |
| Marielystvej 5, 3. tv. | 20.249,81 | 1.695.021 | 1.028.631 | 1.424.824 |
| Marielystvej 5, 3. mf. | 15.767,33 | 1.319.812 | 800.934 | 1.109.426 |
| Marielystvej 5, 3. th. | 37.806,46 | 3.164.609 | 1.920.457 | 2.660.151 |
| Marielystvej 5, 4. tv. | 19.130,90 | 1.601.362 | 971.794 | 1.346.095 |
| Marielystvej 5, 4. mf. | 26.515,06 | 2.219.457 | 1.346.887 | 1.865.662 |
| Marielystvej 5, 4. th. | 58.245,25 | 4.875.448 | 2.958.688 | 4.098.272 |
| Bendzvej 8, 1. tv. | 21.561,49 | 1.804.815 | 1.095.260 | 1.517.117 |
| Bendzvej 8, 1. th. | 22.600,79 | 1.891.811 | 1.148.054 | 1.590.244 |
| Bendzvej 8, 2. th. | 22.600,79 | 1.891.811 | 1.148.054 | 1.590.244 |
| Bendzvej 8, 3. tv. | 21.561,49 | 1.804.815 | 1.095.260 | 1.517.117 |
| Bendzvej 8, 3. th. | 22.600,79 | 1.891.811 | 1.148.054 | 1.590.244 |
| Bendzvej 8, 4. tv. | 31.858,53 | 2.666.734 | 1.618.320 | 2.241.641 |
| Bendzvej 8, 4. th. | 35.721,91 | 2.990.121 | 1.814.568 | 2.513.477 |
| Bendzvej 10, 1. tv. | 21.561,81 | 1.804.842 | 1.095.277 | 1.517.139 |
| Bendzvej 10, 1. th. | 22.580,99 | 1.890.153 | 1.147.048 | 1.588.851 |
| Bendzvej 10, 2. tv. | 21.561,81 | 1.804.842 | 1.095.277 | 1.517.139 |
| Bendzvej 10, 2. th. | 22.580,86 | 1.890.142 | 1.147.041 | 1.588.842 |
| Bendzvej 10, 3. tv. | 21.561,81 | 1.804.842 | 1.095.277 | 1.517.139 |
| Bendzvej 10, 3. th. | 22.580,86 | 1.890.142 | 1.147.041 | 1.588.842 |
| Bendzvej 10, 4. tv. | 31.858,92 | 2.666.767 | 1.618.340 | 2.241.668 |
| Bendzvej 10, 4. th. | 35.695,40 | 2.987.902 | 1.813.222 | 2.511.612 |
| I alt | 914.376,35 | 76.538.336 | 46.447.635 | 64.337.655 |

Penneo dokumentnøgle: 20MCY-MCAOU-UV45Y-WZFY-V6W10-XAL8A

Beregning af andelsværdien

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

Seneste andelsværdi pr. indskudskrone vedtaget på generalforsamling
den 24. april 2025

kr. 70,0000

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

kr. 83,7055

Nøgleoplysninger

21 Nøgleoplysninger

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

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

| Ref. Boligtype | BBR Areal | BBR Areal | BBR Areal | Antal |
|---|------------------------|------------------------|------------------------|--------------|
| | 2023 m ² | 2024 m ² | 2025 m ² | 2025 stk. |
| B1 Andelsboliger | 3.451 | 3.451 | 3.451 | 38 |
| B2 Erhvervsandele | 0 | 0 | 0 | 0 |
| B3 Boliglejemål | 78 | 78 | 78 | 1 |
| B4 Erhvervslejemål | 0 | 0 | 0 | 0 |
| B5 Øvrige lejemål, kældre, garager m.v. | 0 | 0 | 0 | 0 |
| B6 I alt | 3.529 | 3.529 | 3.529 | 39 |

| Ref. Sæt kryds | Boligens areal (BBR) | Boligens areal (anden kilde) | Det oprindelige indskud | Andet |
|---|----------------------|------------------------------|-------------------------|-------|
| C1 Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af andelsværdien? | | | X | |
| C2 Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af boligafgiften? | | | X | |
| C3 Hvis "andet", beskriv fordelingsnøglen: | | | | |

| Ref. | År |
|-----------------------------|------|
| D1 Foreningens stiftelsesår | 2002 |
| D2 Ejendommens opførelsesår | 1961 |

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

Nøgleoplysninger

| Ref. | Sæt kryds | Anskaffelsesprisen | Valuarvurdering | Offentlig vurdering | Indekseret offentlig vurdering |
|------|--|--------------------|------------------------|-----------------------------------|--------------------------------|
| F1 | Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien | | x | | |
| F1b | Tidspunkt for værdiansættelse | | | 31. december 2025 | |
| | | | | Ja | Nej |
| F1a | Er vurderingen fastholdt før 1. juli 2020 | | | | x |
| | Forklaring til beregning af F2 | | | Ejendomsværdi (F2) | |
| | | | | m2 ultimo året i alt (B6) | |
| | | | Anvendt værdi | | |
| | | | 2025 | | |
| | | | Kr. | Gns. kr. pr. m² | |
| F2 | Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip | | 104.300.000 | | 29.555 |
| F2b | Heraf forbedring, jf. andelsboliglovens §5, stk. 4 | | 0 | | 0 |
| F2c | Hvis det ikke er muligt at oplyse værdien af eventuelle forbedringer, anføres årsagen her: Der er ikke tillagt forbedringer til dagsværdi til det anvendte værdiansættelsesprincip. | | | | |
| | Forklaring til beregning af F3 | | | Andre reserver (F3) | |
| | | | | m2 ultimo året i alt (B6) | |
| | | | Anvendt værdi | | |
| | | | 2025 | | |
| | | | Kr. | Gns. kr. pr. m² | |
| F3 | Generalforsamlingsbestemte reserver (ej bunden) | | 9.677.441 | | 2.742 |
| | Forklaring til beregning af F4 | | (F3 * 100 / F2) | | |
| F4 | Reserver i % af ejendomsværdi | | 9,3% | | |

| Ref. | Sæt kryds | Ja | Nej |
|------|--|----|-----|
| G1 | Har foreningen modtaget offentligt tilskud, som skal tilbagebetales ved foreningens opløsning? | | x |
| G2 | Er foreningens ejendom pålagt tilskudsbestemmelser, jf. lov om frigørelse for visse tilskudsbestemmelser m.v. (lovbekendtgørelse nr. 978 af 19. oktober 2009)? | | x |
| G3 | Er der tinglyst en tilbagekøbsklausul (hjemfaldspligt) på foreningens ejendom? | | x |

Nøgleoplysninger

| Forklaring til beregning af H1, H2, H3 | | Ultimo månedens indtægt uden fradrag for tomgang, tab, m.v. * 12 | |
|--|-----------------------|--|--|
| | | m ² pr. balancedagen for andelsboliger (B1+B2) | |
| Ref. | | Gns. kr. pr. andels-m ² pr. år | |
| H1 | Boligafgift | 531 | |
| H2 | Erhvervslejeindtægter | Ikke relevant | |
| H3 | Boliglejeindtægter | 16 | |

| Forklaring til beregning af J | | Årets resultat | | |
|-------------------------------|--|---|------------------------|------------------------|
| | | m ² pr. balancedagen for andelsboliger (B1+B2) | | |
| Ref. | | 2023 | 2024 | 2025 |
| | | kr. pr. m ² | kr. pr. m ² | kr. pr. m ² |
| J | Årets resultat pr. andels-m ² (sidste 3 år) | 143 | 63 | -72 |

| Forklaring til beregning af K1 | | Andelsværdi pr. balancedagen (note 20) | |
|--------------------------------|------------------------------|---|--|
| | | m ² pr. balancedagen for andelsboliger (B1+B2) | |
| Forklaring til beregning af K2 | | (gældsforpligtelser - omsætningsaktiver) pr. balancedagen | |
| | | m ² pr. balancedagen for andelsboliger (B1+B2) | |
| Ref. | | Gns. kr. pr. andels-m ² | |
| K1 | Andelsværdi | 22.179 | |
| K2 | + (Gæld ÷ Omsætningsaktiver) | 5.674 | |
| K3 | Teknisk andelsværdi | 27.853 | |

| Forklaring til beregning af M1, M2 | | Vedligeholdelse pr år | | |
|------------------------------------|--|---------------------------------------|------------------------|------------------------|
| | | m ² ultimo året i alt (B6) | | |
| Ref. | | 2023 | 2024 | 2025 |
| | | kr. pr. m ² | kr. pr. m ² | kr. pr. m ² |
| M1 | Vedligeholdelse, løbende (gns. kr. pr. m ²) | 76 | 124 | 141 |
| M2 | Vedligeholdelse, genopretning og renovering (gns. kr. pr. m ²) | 0 | 0 | 107 |
| M3 | Vedligeholdelse, i alt (kr. pr. m²) | 76 | 124 | 248 |

| Forklaring til beregning af R | | Årets afdrag | | |
|-------------------------------|--|---|------------------------|------------------------|
| | | m ² pr. balancedagen for andelsboliger (B1+B2) | | |
| Ref. | | 2023 | 2024 | 2025 |
| | | kr. pr. m ² | kr. pr. m ² | kr. pr. m ² |
| R | Årets afdrag pr. andels-m ² (sidste 3 år) | 66 | 68 | 69 |

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.”

Charlotte Simonsen (CPR valideret)

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: d4b4eeb7-dcb0-4631-bfde-2d6bd44291a8

IP: 94.101.xxx.xxx

2026-03-27 11:16:34 UTC



Birgitte Rosendal (CPR valideret)

Bestyrelsesformand

Serienummer: ba7e1e93-1808-448e-838c-767a058ba377

IP: 77.241.xxx.xxx

2026-03-27 12:20:42 UTC



Mie Emma Mangelsen (CPR valideret)

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 01136f7d-d15a-4e8d-ac44-9f7af8a0eee7

IP: 217.74.xxx.xxx

2026-03-27 14:14:32 UTC



Christina Gryndahl (CPR valideret)

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 91b9274e-3aff-418b-a430-0b7e61f337a8

IP: 89.23.xxx.xxx

2026-03-27 14:56:54 UTC



Simon Borup Ahlquist Rothenborg

(CPR valideret)

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 881d9dec-4765-4009-8d96-9504b5395051

IP: 87.49.xxx.xxx

2026-03-29 06:40:26 UTC



Anders Nicolai Vincent Gottlieb

(CPR valideret)

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 666ab618-9d37-40bb-b2c6-26c4ac833582

IP: 2.110.xxx.xxx

2026-03-29 08:39:58 UTC



Penneo dokumentnøgle: 20MCY-MCAOU-UV45Y-WZFY-V6W10-XAL8A

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.”

Carsten Østergaard Volden (CVR valideret)

By & Bolig Ejendomsadministration ApS CVR: 35677968
Administrator

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

IP: 195.225.xxx.xxx

2026-03-30 06:05:22 UTC



Michela Stine Bjørk Hansen (CVR valideret)

Dansk Revision Næstved Godkendt Revisionsaktieselskab CVR:
27433863

Revisor

På vegne af: Dansk Revision Næstved

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

IP: 188.120.xxx.xxx

2026-03-30 06:28:47 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.