

AB Valdemarsgade 65-67

Valdemarsgade 65-67, 1665 København V
CVR-nr. 26 90 95 03

Årsrapport for regnskabsåret 01.07.24 - 30.06.25

Andelsboligforeningsoplysninger m.v.	3
Bestyrelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	5 - 7
Bestyrelsesberetning	8 - 9
Resultatopgørelse	10
Balance	11 - 12
Egenkapitalopgørelse	13
Noter	14 - 28

Andelsboligforeningen

AB Valdemarsgade 65-67
Valdemarsgade 65-67
1665 København V

CVR-nr.: 26 90 95 03
Regnskabsår: 01.07 - 30.06

Bestyrelse

Preben Thomsen
Henrik Storland
Michael Rahbek Pedersen
Tabita Brøner
Cecilie Bang Schulze

Administrator

SJELDANI Boligadministration
P. Knudsens Gade 1
2450 København SV
Telefon: 33 24 21 11

Revision

Beierholm
Godkendt Revisionspartnerselskab

Pengeinstitut

Nordea

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.07.24 - 30.06.25 for AB Valdemarsgade 65-67.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligloven samt andelsboligforeningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.06.25 og resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 01.07.24 - 30.06.25.

Bestyrelsesberetningen indeholder efter vores opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 18. september 2025

Bestyrelse

Preben Thomsen
Formand

Henrik Storland

Michael Rahbek Pedersen

Tabita Brøner

Cecilie Bang Schulze

Administrator

SJELDANI Boligadministration

Vedtaget på generalforsamling den / 2025

Dirigent

Til medlemmerne i AB Valdemarsgade 65-67**Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for AB Valdemarsgade 65-67 for regnskabsåret 01.07.24 - 30.06.25, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven, andelsboligloven samt andelsboligforeningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.06.25 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 01.07.24 - 30.06.25 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligloven samt andelsboligforeningens 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 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 samt andelsboligforeningens 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 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- 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.

Udtalelse om bestyrelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for bestyrelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke bestyrelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om bestyrelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse bestyrelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om bestyrelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om bestyrelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven, andelsboligloven samt andelsboligforeningens vedtægter.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at bestyrelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med kravene i årsregnskabsloven, andelsboligloven samt andelsboligforeningens vedtægter. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i bestyrelsesberetningen.

Søborg, den 18. september 2025

Beierholm

Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 89 54 68

Morten Egholm Alsted

Statsaut. revisor
MNE-nr. mne29438

Væsentligste aktiviteter

Andelsboligforeningens formål er at eje og drive AB Valdemarsgade 65-67.

Usikkerhed ved indregning og måling

Foreningens ejendom er indregnet til dagsværdi på baggrund af en valuarvurdering. Valuarvurderingen er baseret på en afkastsats på 3,30%. Dagsværdien er opgjort til t.DKK 41.900 pr. 30.06.25. Der er væsentlig usikkerhed knyttet til opgørelse af dagsværdien, og denne usikkerhed er primært knyttet til fastsættelse af afkastkravet.

En ændring i anvendt afkastsats vil have væsentlig effekt på den opgjorte dagsværdi for ejendommen, hvilket vil betyde en væsentlig reduktion af andelskronen. Det skal i den forbindelse bemærkes, at valuarvurderingen falder med ca. t.DKK 3.267 for hver 0,25 procent point afkastsatsen stiger.

Værdiansættelse af andelskronen er påvirket af en forsigtig vurdering omkring andelskronelværdien, herunder en vurdering af udgifter til større vedligeholdelses- og renoveringsopgaver vedrørende ejendommen, værdiforringelse, renteusikkerhed samt en løbende usikkerhed omkring kursen på prioritetsgæld.

Der er foretaget en reservation pr. 30.06.25 på t.DKK 9.066 til imødegåelse af ovennævnte. Beløbet indregnes som andre reserver under egenkapitalen,

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatopgørelsen for regnskabsåret 01.07.24 – 30.06.25 udviser et resultat på DKK 201.722 mod DKK -687.480 sidste år for tiden 01.07.23 - 30.06.24.

Resultatet for 2024/25 er forbedret i forhold til 2023/24. Dette skyldes primært mindre udgifter til reparation og vedligeholdelse, herunder byggesag vedrørende facade og køkkentrapper, der sidste år udgjorde t.DKK 788.

Foreningen har:

- Ikke indgået renteswap-aftaler pr 30.06.25.
- Ikke anvendt rentetilpasningslån som finansieringsform.

Værdiansættelse af ejendom

Foreningens ejendom er værdiansat på basis af valuarvurdering.

Opgørelse af andelskroneværdi

Andelskroneværdien er opgjort på basis af:

Valuarvurdering, jf. andelsboligloven § 5, stk. 2, litra b

Efterfølgende begivenheder

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet betydningsfulde hændelser.

Resultatopgørelse

Note		2024/25 DKK	2023/24 DKK
	Boligafgifter, beboelse	854.822	854.822
	Boligafgifter, beboelse, altaner	129.669	129.669
	Lejeindtægter, beboelse	47.912	47.326
	Lejeindtægter, erhverv	258.730	257.607
	Indtægter i alt	1.291.133	1.289.424
1	Reparation og vedligeholdelse	-134.925	-994.725
2	Skatter, afgifter og forsikringer m.v.	-248.891	-224.121
3	Ejendomsomkostninger	-155.314	-93.504
4	Foreningsomkostninger	-136.016	-213.585
	Omkostninger i alt	-675.146	-1.525.935
	Resultat før finansielle poster	615.987	-236.511
	Finansielle omkostninger	-409.601	-406.639
	Finansielle poster i alt	-409.601	-406.639
	Resultat før skat	206.386	-643.150
5	Skat af årets resultat	-4.664	-44.330
	Årets resultat	201.722	-687.480

Årets resultat overføres til egenkapitalen.

Afdrag på gæld til kreditinstitutter:

Gæld til realkreditinstitutter, ordinære afdrag	111.066	391.092
Gæld til realkreditinstitutter, indfrielse	0	10.272.812
Gæld til realkreditinstitutter, lånoptagelse	0	-7.321.575
I alt	111.066	3.342.329

AKTIVER		30.06.25	30.06.24
Note		DKK	DKK
6	Ejendom	41.900.000	40.100.000
Materielle anlægsaktiver i alt		41.900.000	40.100.000
Anlægsaktiver i alt		41.900.000	40.100.000
	Tilgodehavende hos beboere	32.355	72.738
	Andre tilgodehavender	43.555	59.903
	Periodeafgrænsningsposter	28.622	31.506
Tilgodehavender i alt		104.532	164.147
7	Likvide beholdninger	1.629.173	1.272.601
Omsætningsaktiver i alt		1.733.705	1.436.748
Aktiver i alt		43.633.705	41.536.748

		30.06.25	30.06.24
		DKK	DKK
PASSIVER			
Note			
	Indskudskapital	558.000	558.000
	Reserve for opskrivninger	30.582.925	28.782.925
	Overført resultat	-4.581.625	-4.788.925
	Andelskroneværdi (egenkapital før andre reserver)	26.559.300	24.552.000
8	Andre reserver	9.065.939	9.065.939
	Andre reserver i alt	9.065.939	9.065.939
	Egenkapital i alt	35.625.239	33.617.939
	Hensættelse til udskudt skat	300.000	300.000
	Hensatte forpligtelser i alt	300.000	300.000
9	Gæld til realkreditinstitutter	7.228.405	7.350.905
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	7.228.405	7.350.905
9	Gæld til realkreditinstitutter	116.923	111.066
	Modtagne forudbetalinger og deposita	45.680	26.948
10	Leverandører af varer og tjenesteydelser	172.653	46.710
5	Selskabsskat	48.994	44.330
11	Anden gæld	95.811	38.850
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	480.061	267.904
	Gældsforpligtelser i alt	7.708.466	7.618.809
	Passiver i alt	43.633.705	41.536.748
12	Eventualforpligtelser		
13	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
14	Fordeling af andelsværdi m.v.		
15	Lovkrævede nøgleoplysninger om foreningens økonomi og supplerende nøgletal		

Egenkapitalopgørelse

Beløb i DKK	Indskuds- kapital	Reserve for opskrivninger	Overført resultat	Andelskrone (egenkapital uden reserver) i alt	Andre reserver	Egenkapital i alt
Egenkapitalopgørelse for 01.07.24 - 30.06.25						
Saldo pr. 01.07.24	558.000	28.782.925	-4.788.925	24.552.000	9.065.939	33.617.939
Regulering, opskrivning af ejendom	0	1.800.000	0	1.800.000	0	1.800.000
Kursregulering af gæld til kontantværdi	0	0	5.578	5.578	0	5.578
Årets resultat	0	0	201.722	201.722	0	201.722
Saldo pr. 30.06.25	558.000	30.582.925	-4.581.625	26.559.300	9.065.939	35.625.239

	2024/25 DKK	2023/24 DKK
1. Reparation og vedligeholdelse		
Murer	70.906	98.750
Snedker	0	7.500
Blikkenslager og VVS	49.587	85.905
Varmeanlæg	8.658	13.666
Elektriker	5.774	811
Vedligeholdelse, løbende i alt	134.925	206.632
Byggesag, facade og køkkentrapper	0	788.093
Vedligeholdelse, genopretning og renovering i alt	0	788.093
I alt	134.925	994.725
2. Skatter, afgifter og forsikringer m.v.		
Ejendomsskatter	63.732	61.224
Forsikringer	56.102	53.978
El	16.843	16.459
Vand	55.773	41.789
Renovation m.v.	56.441	50.671
I alt	248.891	224.121
3. Ejendomsomkostninger		
Trappevask	112.500	46.500
Vinduespolering	3.420	8.275
Gårdlaug	25.160	25.160
Internet	10.120	9.625
Kontingenter	4.114	3.944
I alt	155.314	93.504

	2024/25	2023/24
	DKK	DKK
4. Foreningsomkostninger		
Kontorartikler, porto m.v.	867	832
Generalforsamling og bestyrelsesmøder m.v.	526	3.274
Småanskaffelser og vedligeholdelse	1.217	0
Administration	48.020	34.276
Anden administration	17.816	8.010
Revision og regnskabsmæssig assistance	22.000	20.500
Varmeregnskabshonorar	-16.886	11.579
Bankgebyr og andre gebyrer	8.158	7.689
Administrationsomkostninger i alt	81.718	86.160
Konsulent	22.256	102.925
Valuarvurdering	28.000	24.500
Øvrige omkostninger	4.042	0
Øvrige foreningsomkostninger i alt	54.298	127.425
I alt	136.016	213.585

	2024/25 DKK	2023/24 DKK
5. Selskabsskat		
Skat af årets resultat i resultatopgørelsen:		
Årets aktuelle skat	4.664	44.330
	30.06.25 DKK	30.06.24 DKK
Selskabsskat i balancen:		
Selskabsskat pr. 01.07.24	44.330	0
Beregnet selskabsskat for indeværende år	4.664	44.330
Selskabsskat i alt	48.994	44.330
Selskabsskat indregnes således i balancen:		
Skyldig selskabsskat, kortfristet gældsforpligtelse	48.994	44.330
I alt	48.994	44.330

	30.06.25 DKK	30.06.24 DKK
6. Ejendom		
Kostpris pr. 01.07	11.017.075	11.017.075
Kostpris pr. 30.06.25	11.017.075	11.017.075
Opskrivninger pr. 01.07	29.082.925	29.482.925
Opskrivninger i året	1.800.000	-400.000
Opskrivninger pr. 30.06.25	30.882.925	29.082.925
Regnskabsmæssig værdi pr. 30.06.25	41.900.000	40.100.000

Ejendommen er valuarvurderet den 30. juni 2025 af Scheel & Co. Ved vurderingen er anvendt DFC-modellen med en tilnærmet afkastsats på 3,30%. DFC-modellen indeholder udover lejeindtægter og løbende omkostninger ligeledes modernisering og indretning.

7. Likvide beholdninger

Beløb i DKK	Indestående 30.06.25	Indestående 30.06.24
Nordea 5495 497 897	1.629.173	1.272.601
I alt	1.629.173	1.272.601

	30.06.25 DKK	30.06.24 DKK
--	-----------------	-----------------

8. Andre reserver

Andre reserver pr. 01.07	9.065.939	10.244.824
Årets regulering	0	-1.178.885
Andre reserver pr. 30.06.25	9.065.939	9.065.939

9. Gæld til kreditinstitutter

Beløb i DKK	Hovedstol	Rest-løbetid	Rente % p.a.	Renter og bidrag	Betalte afdrag i året	Nominal restgæld (pantebrevs-restgæld)	Kursværdi
Realkredit Danmark Nordea	7.410.000	28 år 2 mdr.	5,1716%	409.273 327	111.066 0	7.210.509 0	7.345.328 0
I alt				409.600	111.066	7.210.509	7.345.328

Beløb i DKK	Regnskabs-mæssig værdi 30.06.25	Kortfristet gæld	Langfristet gæld	Restgæld efter 5 år
Fordeling mellem langfristet og kortfristet gæld:				
Gæld til realkreditinstitutter	7.345.328	116.923	7.228.405	6.704.511
I alt	7.345.328	116.923	7.228.405	6.704.511

Foreningen har ikke indgået renteswap-aftaler pr. 30.06.25.

Foreningen har ingen rentetilpasningslån pr. 30.06.25.

	30.06.25	30.06.24
	DKK	DKK

10. Leverandører af varer og tjenesteydelser

Revision- og regnskabsmæssig assistance	22.000	20.500
Valuar	26.250	24.500
Trappevask	112.500	0
Øvrige	11.903	1.710
I alt	172.653	46.710

11. Anden gæld

Sidste års varmeregnskab	13.470	18.497
Indeværende års varmeregnskab:		
Opkrævet acontovarme	57.703	51.700
Afholdte udgifter til opvarmning	-31.108	-31.352
Varmeregnskab i alt	40.065	38.845
Forudbetalt løbende husleje og boligafgift m.v.	55.746	0
Øvrige	0	5
Øvrig anden gæld i alt	55.746	5
Anden gæld, kortfristet i alt	95.811	38.850

12. Eventualforpligtelser

Udskudt skat

I henhold til lov om ejendomsavancebeskatning påhviler der foreningen en udskudt skat på ca. t.DKK 300.

Den udskudte skat bliver aktuel ved salg af den sidste lejelejlighed til andelslejlighed, såfremt der i øvrigt ikke er erhvervsmæssige udlejningsindtægter til ikke-andelshavere.

I regnskabet er beregning af udskudt skat på t.DKK 300 foretaget på baggrund af den offentlige vurdering.

Udskudt skat beregnet på baggrund af valuarvurdering udgør t.DKK 1.800. Forskellen t.DKK 1.500 anses som eventualforpligtelse.

13. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Der er tinglyst realkreditpantebrev, der giver pant i foreningens ejendom. Realkreditpantebrevet ligger til sikkerhed for realkreditforeningen for prioritetsgæld med oprindelig hovedstol t.DKK 7.410.

Der er desuden tinglyst afgiftspantebreve på t.DKK 170 og t.DKK 4.115.

Foreningen har ikke stillet garanti for andelshavernes køb af andele.

14. Fordeling af andelsværdi m.v.

Fordeling af andelsværdien på de enkelte andele:

Nr. Adresse		Antal andele	Areal, andel	Areal, lejer	Fordelings- tal, andel	Indskud, andel	Andelsværdi
2 Valdemarsgade 65, erhverv	St. tv.	0		54,00			0
4 Valdemarsgade 65	1. tv.	1	54,00		27.000	27.000	1.285.127
5 Valdemarsgade 65	1. th.	1	54,00		27.000	27.000	1.285.127
6 Valdemarsgade 65	2. tv.	1	54,00		27.000	27.000	1.285.127
7 Valdemarsgade 65	2. th.	1	54,00		27.000	27.000	1.285.127
8 Valdemarsgade 65	3. tv.	1	108,00		54.000	54.000	2.570.255
10 Valdemarsgade 65	4. tv+4. th	1	108,00		54.000	54.000	2.570.255
12 Valdemarsgade 65	5. tv.+5.th	1	108,00		54.000	54.000	2.570.255
14 Valdemarsgade 65+67, erhverv	St. th+tv	0		226,00			0
15 Valdemarsgade 67, erhverv	St. th.	0		64,00			0
16 Valdemarsgade 67, lejer	1. tv.	0		64,00			0
17 Valdemarsgade 67	1. th.	1	64,00		32.000	32.000	1.523.114
18 Valdemarsgade 67	2.tv.	1	64,00		32.000	32.000	1.523.114
19 Valdemarsgade 67	2. th.	1	64,00		32.000	32.000	1.523.114
20 Valdemarsgade 67	3. tv.	1	64,00		32.000	32.000	1.523.114
21 Valdemarsgade 67	3. th.	1	64,00		32.000	32.000	1.523.114
22 Valdemarsgade 67	4. tv.	1	64,00		32.000	32.000	1.523.114
23 Valdemarsgade 67	4. th.	1	64,00		32.000	32.000	1.523.114
24 Valdemarsgade 67	5. tv.	1	64,00		32.000	32.000	1.523.114
25 Valdemarsgade 67	5. th.	1	64,00		32.000	32.000	1.523.114
Afrunding		0					1
I alt		16	1.116,00	408,00	558.000	558.000	26.559.300

Lejlighed nr. 1, 2, 3, 14 og 15 er erhverv. Lejlighed nr. 1, 3 og 14 er sammenlagt og udlejes samlet og lejlighed nr. 8 og 9 er sammenlagt.

Oprindeligt indskud for andelslejlighederne svarer til kvadratmeter ganget med DKK 500.

	30.06.25	30.06.24
	DKK	DKK
Andelsværdi pr. andelsfordelingstal	47,5973	44,0000

15. Lovkrævede nøgleoplysninger om foreningens økonomi og supplerende nøgletal

Lovkrævede nøgleoplysninger om foreningens økonomi

Nøgleoplysninger om foreningens økonomi, jf. bekendtgørelse om oplysningspligt ved salg af andelsboliger, § 3 (bilag 1):

	Antal		BBR-areal, kvm		
	30.06.25	30.06.24	30.06.25	30.06.24	30.06.23
B1 Andelsboliger	16	16	1.116	1.116	1.116
B2 Erhvervsandele	0	0	0	0	0
B3 Boliglejemål	1	1	64	64	64
B4 Erhvervslejemål	3	3	344	344	344
B5 Øvrige lejemål (kældre, garager m.v.)	0	0	0	0	0
B6 Andelsboliger i alt	20	20	1.524	1.524	1.524

C1 Benyttet fordelingstal ved opgørelse af andelskroneværdien:
Det oprindelige indskud

C2 Benyttet fordelingstal ved opgørelse af boligafgift:
Det oprindelige indskud

C3 Hvis andet, beskrives fordelingsnøglen her:

D1 Foreningens stiftelsesår:
2002.

D2 Ejendommens opførelsesår:
1896.

Ja Nej

E1 Hæfter andelshaverne for mere end deres indskud?

X

E2 Hvis ja, beskriv hvilken hæftelse der er i foreningen:
Ikke aktuelt, se dog vedtægternes §5.

15. Lovkrævede nøgleoplysninger om foreningens økonomi og supplerende nøgletal - fortsat -

F1	Anvendt vurderingsprincip for foreningens ejendom til beregning af andelsværdien: Valuarvurdering.					Ja	Nej
F1A	Er vurderingen fastholdt fra før 1. juli 2020?						X
				DKK pr. kvm			
				30.06.25	30.06.24	30.06.25	30.06.24
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	41.900.000	40.100.000	27.493	26.312		
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	9.065.939	9.065.939	5.949	5.949		
				30.06.25	30.06.24		
F4	Generalforsamlingsbestemte reserver i procent af ejendomsværdi			22	23		
P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi):						
	Ejendommens regnskabsmæssige værdi (jf. balancen) – gældsforpligtelser i alt (jf. balancen) divideret med ejendommens regnskabsmæssige værdi (jf. balancen) x 100%			82	81		
						Ja	Nej
G1	Har foreningen modtaget offentlige 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

15. Lovkrævede nøgleoplysninger om foreningens økonomi og supplerende nøgletal - fortsat -

		Gns. indtægt (uden fradrag for tomgang, tab m.v.)		DKK pr. andelskvm pr. år		
		2024/25	2023/24	2024/25	2023/24	
Indtægtsart:						
H1	Boligafgift	854.822	854.822	766	766	
H2	Erhvervslejeindtægter	258.730	257.607	752	749	
H3	Boliglejeindtægter	47.912	47.326	749	739	
				DKK pr. andelskvm		
Beløb i DKK				30.06.25	30.06.24	
Værdier på balancedagen/andelsboligernes areal på balancedagen (B1 + B2):						
K1	Andelsværdi			23.799	22.000	
K2	Gældsforpligtelser – omsætningsaktiver			5.354	5.539	
K3	Teknisk andelsværdi (K1 + K2)			29.153	27.539	
				DKK pr. andelskvm		
Beløb i DKK				2024/25	2023/24	2022/23
Værdier for regnskabsåret/andelsboligernes areal på balancedagen (B1+B2):						
J	Årets resultat		181	-616	207	
R	Årets afdrag		100	350	350	

15. Lovkrævede nøgleoplysninger om foreningens økonomi og supplerende nøgletal - fortsat -

Beløb i DKK	DKK pr. kvm		
	2024/25	2023/24	2022/23
Vedligeholdelse/ejendommens samlede areal på balancedagen (B6):			
M1 Vedligeholdelse, løbende	89	136	76
M2 Vedligeholdelse, genopretning og renovering	0	517	204
M3 Vedligeholdelse i alt	89	653	280

16. Anvendt regnskabspraksis

GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med bestemmelserne i årsregnskabsloven for regnskabsklasse A, andelsboligloven samt foreningens vedtægter.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående år.

RESULTATOPGØRELSEN

Boligafgifter, lejeindtægter m.v.

Boligafgifter og lejeindtægter, der vedrører regnskabsperioden, er indtægtsført i resultatopgørelsen.

Omkostninger

Omkostninger, der vedrører regnskabsperioden, indgår i resultatopgørelsen.

Finansielle poster

Under finansielle poster indregnes renteindtægter og renteomkostninger, herunder renter vedrørende renteswapaftaler og renter vedrørende ombygningslån, samt gevinster og tab på værdipapirer og kapitalandele.

Skat af årets resultat

Årets skat udgør årets aktuelle skat. Skatten er beregnet med den for året gældende skatteprocent.

16. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -**BALANCEN****Ejendom**

Ejendommen indregnes på anskaffelsestidspunktet til kostpris. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil ejendommen er klar til brug, samt efterfølgende forbedringer.

Ejendommen måles efterfølgende i balancen til dagsværdi på grundlag af en ekstern valuarvurdering. Opskrivninger til dagsværdi føres direkte på egenkapitalen under "Reserve for opskrivninger". Der afskrives ikke på ejendommen.

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.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til nominel værdi med fradrag for skønnede tabrisici efter en individuel vurdering.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, der er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti samt kontante beholdninger.

Andelskroneværdi (egenkapital før andre reserver)

Andelskroneværdien er opgjort efter gældende regler i andelsboligloven. Andelskroneværdien er opgjort som egenkapitalen før andre reserver.

Andelskroneværdien skal i henhold til vedtægterne fordeles efter fordelingstal.

16. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -**Andre reserver**

Andre reserver er indregnet med det beløb, der stilles forslag om på foreningens ordinære generalforsamling.

Reguleringer af andre reserver indregnes på egenkapitalen.

Egenkapital

Egenkapital i alt udgøres af egenkapital med tillæg af andre reserver.

Aktuelle og udskudte skatter

Skyldig og tilgodehavende selskabsskat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalte aconto skatter.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet.

Prioritetsgæld måles til kursværdi på statusdagen. Kursreguleringer indregnes på egenkapitalen.

Prioritetsgæld indregnes ved lånoptagelsen til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder værdiansættes prioritetsgælden til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente. Forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes dermed i resultatopgørelsen over lånets løbetid,

Prioritetsgælden er således værdiansat til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld, der opgøres som det oprindeligt modtagne provenu ved lånoptagelsen reduceret med betalte afdrag og korrigeret for en over afdragstiden foretagen afskrivning af lånets kurstab og låneomkostninger på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser måles til nominel værdi (restgæld).

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.”

Tabita Brøner

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 7dc5453d-f63c-4855-9e8e-bde1e0af9f8c

IP: 109.59.xxx.xxx

2025-09-20 00:32:21 UTC



Carsten Østergaard Volden

Administrator

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

IP: 195.225.xxx.xxx

2025-09-20 05:41:20 UTC



Cecilie Bang Schulze

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 27b8d7a5-ced5-494f-8eb6-c70d579ee63e

IP: 89.23.xxx.xxx

2025-09-22 07:27:44 UTC



Michael Rahbek Pedersen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 08ef01e1-afb1-43c8-a08a-d7e6ddcd9fd5

IP: 80.62.xxx.xxx

2025-09-22 11:39:56 UTC



Preben Thyge Thomsen

Bestyrelsesformand

Serienummer: 1d5af2a6-9238-4996-a295-f6d376ed7793

IP: 188.120.xxx.xxx

2025-09-22 20:54:52 UTC



Henrik Krøldrup Storland

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 0e71f879-fa20-44e8-8eda-a74ea1addd4e

IP: 37.96.xxx.xxx

2025-09-26 09:37:40 UTC



Penneo dokumentnøgle: 16M46-N3WJ2-K8FQD-56EAP-4FMINE-Y6ELH

Dette dokument er underskrevet digitalt via [Penneo.com](https://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.”

Morten Egholm Alsted

Beierholm Godkendt Revisionspartnerselskab CVR: 32895468

Revisor

Serienummer: 85fa87ee-1a08-4a56-b84e-72f2677842d6

IP: 212.98.xxx.xxx

2025-10-30 18:27:05 UTC



Erik Lennart Petersen

Dirigent

Serienummer: bda3eba0-103b-404e-8ac7-9022a322cd5d

IP: 195.225.xxx.xxx

2025-10-31 10:59:14 UTC



Dette dokument er underskrevet digitalt via [Penneo.com](https://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.