BEIERHOLM
VI SKABER BALANCE

AB Valdemarsgade 65-67

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

Årsrapport for regnskabsåret 01.07.25 - 30.06.26

Penneo dokumentnøgle: CQ880-6JTPE-NACBO-8C3BD-7IIEV-HOGYD

GODKENDT
REVISIONSPARTNERSELSKAB

Vi er et uafhængigt medlem af
det globale rådgivnings- og revisionsnetværk

København
Knud Højgaards Vej 9
2860 Søborg

Tel. 39 16 76 00
www.beierholm.dk
CVR-nr. 32 89 54 68

Indholdsfortegnelse

Andelsboligforeningsoplysninger m.v.	3
Bestyrelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	5 - 7
Bestyrelsesberetning	8
Resultatopgørelse	9
Balance	10 - 11
Egenkapitalopgørelse	12
Noter	13 - 27

Penneo dokumentnøgle: CQ880-6JTPE-NACBO-8C3BD-7IIEV-HOGYD

Andelsboligforeningsoplysninger m.v.

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
Tabita Brøner
Cecilie Bang Schulze
Karen Vestergaard

Administrator

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

Revision

Beierholm
Godkendt Revisionspartnerselskab

Pengeinstitut

Nordea

Penneo dokumentnøgle: CQ880-6JTPE-NACBO-8C3BD-7IIEV-HOGYD

Bestyrelsespåtegning

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.07.25 - 30.06.26 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. 30.06.26 og resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 01.07.25 - 30.06.26.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 6. oktober 2026

Bestyrelse

Preben Thomsen Formand	Henrik Storland	Tabita Brøner
Cecilie Bang Schulze	Karen Vestergaard	

Administrator

By & Bolig Ejendomsadministration ApS

Vedtaget på generalforsamling den /

Dirigent

Penneo dokumentnøgle: CQ880-6JTPE-NACBO-8C3BD-7IIEV-HOGYD

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til medlemmerne i AB Valdemarsgade 65-67

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for AB Valdemarsgade 65-67 for regnskabsåret 01.07.25 - 30.06.26, 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. 30.06.26 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 01.07.25 - 30.06.26 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.

Penneo dokumentnøgle: CQ880-6JTPE-NACBO-8C3BD-7IIEV-HOGYD

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.

Penneo dokumentnøgle: CQ880-6JTPE-NACBO-8C3BD-7IIEV-HOGYD

- 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 6. oktober 2026

Beierholm
Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 89 54 68

Morten Egholm Alsted
Statsaut. revisor
MNE-nr. mne29438

Penneo dokumentnøgle: CQ880-6JTPE-NACBO-8C3BD-7IIEV-HOGYD

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 44.400 pr. 30.06.26. 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 3.396 for hver 0,25 procent point afkastsatsen stiger.

Værdiansættelse af andelskronen er påvirket af en forsigtig vurdering omkring andelskroneværdien, 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. 30.06.26 på t.DKK 11.692 til imødegåelse af ovennævnte. Beløbet indregnes som andre reserver under egenkapitalen,

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatopgørelsen for regnskabsåret 01.07.25 – 30.06.26 udviser et resultat på DKK 119.925 mod DKK 201.723 sidste år for tiden 01.07.24 - 30.06.25.

Foreningen har:

- Ikke indgået renteswap-aftaler pr 30.06.26.
- 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.

Penneo dokumentnøgle: CQ880-6JTPE-NACBO-8C3BD-7IIEV-HOGYD

Resultatopgørelse

Note		2025/26 DKK	2024/25 DKK
	Boligafgifter, beboelse	854.822	854.822
	Boligafgifter, beboelse, altaner	129.669	129.669
	Lejeindtægter, beboelse	48.148	47.912
	Lejeindtægter, erhverv	206.451	258.730
	Øvrige indtægter	23.369	0
	Indtægter i alt	**1.262.459**	**1.291.133**
1	Reparation og vedligeholdelse	-233.313	-134.925
2	Skatter, afgifter og forsikringer m.v.	-270.104	-248.891
3	Ejendomsomkostninger	-81.151	-155.314
4	Foreningsomkostninger	-151.379	-136.016
	Omkostninger i alt	**-735.947**	**-675.146**
	Resultat før finansielle poster	**526.512**	**615.987**
	Finansielle omkostninger	-402.908	-409.600
	Finansielle poster i alt	**-402.908**	**-409.600**
	Resultat før skat	**123.604**	**206.387**
5	Skat af årets resultat	-3.679	-4.664
	Årets resultat	**119.925**	**201.723**

Årets resultat overføres til egenkapitalen.

Afdrag på gæld til kreditinstitutter:

Gæld til realkreditinstitutter, ordinære afdrag	116.923	111.066
I alt	**116.923**	**111.066**

Penneo dokumentnøgle: CQ880-6JTPE-NACBO-8C3BD-7IIEV-HOGYD

Balance

AKTIVER

Note		30.06.26 DKK	30.06.25 DKK
6	Ejendom	44.400.000	41.900.000
	Materielle anlægsaktiver i alt	**44.400.000**	**41.900.000**
	Anlægsaktiver i alt	**44.400.000**	**41.900.000**
	Tilgodehavende hos beboere	0	32.355
	Andre tilgodehavender	18.316	43.555
	Periodeafgrænsningsposter	28.981	28.622
	Tilgodehavender i alt	**47.297**	**104.532**
7	**Likvide beholdninger**	**1.483.973**	**1.629.173**
	Omsætningsaktiver i alt	**1.531.270**	**1.733.705**
	Aktiver i alt	**45.931.270**	**43.633.705**

Penneo dokumentnøgle: CQ880-6JTPE-NACBO-8C3BD-7IIEV-HOGYD

Balance

PASSIVER

Note		30.06.26 DKK	30.06.25 DKK
	Indskudskapital	558.000	558.000
	Reserve for opskrivninger	33.082.925	30.582.925
	Overført resultat	-7.081.625	-4.581.625
	Andelskroneværdi (egenkapital før andre reserver)	**26.559.300**	**26.559.300**
8	Andre reserver	11.691.528	9.065.939
	Andre reserver i alt	**11.691.528**	**9.065.939**
	Egenkapital i alt	**38.250.828**	**35.625.239**
	Hensættelse til udskudt skat	300.000	300.000
	Hensatte forpligtelser i alt	**300.000**	**300.000**
9	Gæld til realkreditinstitutter	7.099.653	7.228.405
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	**7.099.653**	**7.228.405**
9	Gæld til realkreditinstitutter	123.088	116.923
	Modtagne forudbetalinger og deposita	33.113	45.680
10	Leverandører af varer og tjenesteydelser	71.750	172.653
5	Selskabsskat	4.664	48.994
11	Anden gæld	48.174	95.811
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	**280.789**	**480.061**
	Gældsforpligtelser i alt	**7.380.442**	**7.708.466**
	Passiver i alt	**45.931.270**	**43.633.705**

12 Eventualforpligtelser
13 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser
14 Fordeling af andelsværdi m.v.
15 Lovkrævede nøgleoplysninger om foreningens økonomi og supplerende nøgletal

Penneo dokumentnøgle: CQ880-6JTPE-NACBO-8C3BD-7IIEV-HOGYD

Egenkapitalopgørelse

Beløb i DKK	Indskuds-kapital	Reserve for opskriv-ninger	Overført resultat	Andelskrone (egenkapital uden reserver) i alt	Andre reserver	Egenkapital i alt
Egenkapitalopgørelse for 01.07.25 - 30.06.26						
Saldo pr. 01.07.25	558.000	30.582.925	-4.581.625	26.559.300	9.065.939	35.625.239
Regulering, opskrivning af ejendom	0	2.500.000	0	2.500.000	0	2.500.000
Kursregulering af gæld til kontantværdi	0	0	5.664	5.664	0	5.664
Regulering andre reserver	0	0	-2.625.589	-2.625.589	2.625.589	0
Årets resultat	0	0	119.925	119.925	0	119.925
Saldo pr. 30.06.26	558.000	33.082.925	-7.081.625	26.559.300	11.691.528	38.250.828

Penneo dokumentnøgle: CQ880-6JTPE-NACBO-8C3BD-7IIEV-HOGYD

Noter

	2025/26 DKK	2024/25 DKK
1. Reparation og vedligeholdelse		
Småanskaffelser	728	0
Murer	44.500	70.906
Tømrer	2.625	0
Blikkenslager og VVS	2.097	49.587
Varmeanlæg	167.183	8.658
Elektriker	3.468	5.774
Låseservice	12.712	0
I alt	233.313	134.925
2. Skatter, afgifter og forsikringer m.v.		
Ejendomsskatter	72.416	63.732
Forsikringer	58.585	56.102
El	13.493	16.843
Vand	56.201	55.773
Varme	2.352	0
Renovation m.v.	67.057	56.441
I alt	270.104	248.891
3. Ejendomsomkostninger		
Trappevask	45.000	112.500
Vinduespolering	7.104	3.420
Gårdlaug	27.047	25.160
Internet	0	10.120
Kontingenter	0	4.114
Øvrige ejendomsomkostninger	2.000	0
I alt	81.151	155.314

Penneo dokumentnøgle: CQ880-6JTPE-NACBO-8C3BD-7IIEV-HOGYD

	2025/26 DKK	2024/25 DKK

4. Foreningsomkostninger

Internet, difference (bestyrelsen)	8.625	0
Kontorartikler, porto m.v.	0	867
Generalforsamling og bestyrelsesmøder m.v.	1.230	526
Småanskaffelser og vedligeholdelse	0	1.217
Administration	49.461	48.020
Anden administration	4.806	17.816
Revision og regnskabsmæssig assistance	23.000	22.000
Varmeregnskabshonorar	2.493	-16.886
Advokathonorar	5.125	0
Bankgebyr og andre gebyrer	9.205	8.158
Kontingent, ABF	4.284	0
Administrationsomkostninger i alt	108.229	81.718
Konsulent	16.900	22.256
Valuarvurdering	26.250	28.000
Øvrige omkostninger	0	4.042
Øvrige foreningsomkostninger i alt	43.150	54.298
I alt	151.379	136.016

Penneo dokumentnøgle: CQ880-6JTPE-NACBO-8C3BD-7IIEV-HOGYD

	2025/26 DKK	2024/25 DKK

5. Selskabsskat

Skat af årets resultat i resultatopgørelsen:

Årets aktuelle skat	0	4.664
Regulering af skat fra tidligere år	3.679	0
I alt	3.679	4.664

	30.06.26 DKK	30.06.25 DKK
Selskabsskat i balancen:		
Selskabsskat pr. 01.07.25	48.994	44.330
Betalt selskabsskat vedrørende sidste år	-44.330	0
Skyldig selskabsskat vedrørende tidligere år	4.664	44.330
Beregnet selskabsskat for indeværende år	0	4.664
Selskabsskat i alt	4.664	48.994
Selskabsskat indregnes således i balancen:		
Skyldig selskabsskat, kortfristet gældsforpligtelse	4.664	48.994
I alt	4.664	48.994

Penneo dokumentnøgle: CQ880-6JTPE-NACBO-8C3BD-7IIEV-HOGYD

	30.06.26 DKK	30.06.25 DKK

6. Ejendom

Kostpris pr. 01.07	11.017.075	11.017.075
Kostpris pr. 30.06.26	11.017.075	11.017.075
Opskrivninger pr. 01.07	30.882.925	29.082.925
Opskrivninger i året	2.500.000	1.800.000
Opskrivninger pr. 30.06.26	33.382.925	30.882.925
Regnskabsmæssig værdi pr. 30.06.26	44.400.000	41.900.000

Ejendommen er valuarvurderet den 11. september 2026 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 30.06.26	Indestående 30.06.25
Nordea 5495 497 897	1.483.973	1.629.173
I alt	1.483.973	1.629.173

	30.06.26 DKK	30.06.25 DKK

8. Andre reserver

Andre reserver pr. 01.07	9.065.939	9.065.939
Årets regulering	2.625.589	0
Andre reserver pr. 30.06.26	11.691.528	9.065.939

Penneo dokumentnøgle: CQ880-6JTPE-NACBO-8C3BD-7IIEV-HOGYD

9. Gæld til kreditinstitutter

Beløb i DKK	Hovedstol	Rest-løbetid	Rente % p.a.	Renter og bidrag	Betalte afdrag i året	Nominel restgæld (pantebrevs-restgæld)	Kursværdi
Realkredit Danmark	7.410.000	27 år 2 mdr.	5,1716%	402.908	116.923	7.093.586	7.222.741
I alt				402.908	116.923	7.093.586	7.222.741

Beløb i DKK	Regnskabs-mæssig værdi 30.06.26	Kortfristet gæld	Langfristet gæld	Restgæld efter 5 år
Fordeling mellem langfristet og kortfristet gæld:				
Gæld til realkreditinstitutter	7.222.741	123.088	7.099.653	6.409.733
I alt	7.222.741	123.088	7.099.653	6.409.733

Foreningen har ikke indgået renteswap-aftaler pr. 30.06.26.

Foreningen har ingen rentetilpasningslån pr. 30.06.26.

Penneo dokumentnøgle: CQ880-6JTPE-NACBO-8C3BD-7IIEV-HOGYD

	30.06.26 DKK	30.06.25 DKK

10. Leverandører af varer og tjenesteydelser

Revision- og regnskabsmæssig assistance	23.000	22.000
Valuar	26.250	26.250
Trappevask	22.500	112.500
Øvrige	0	11.903
I alt	71.750	172.653

11. Anden gæld

Sidste års varmeregnskab	13.470	13.470
Indeværende års varmeregnskab:		
Opkrævet acontovarme	56.014	57.703
Afholdte udgifter til opvarmning	-32.126	-31.108
Varmeregnskab i alt	37.358	40.065
Forudbetalt løbende husleje og boligafgift m.v.	10.816	55.746
Øvrig anden gæld i alt	10.816	55.746
Anden gæld, kortfristet i alt	48.174	95.811

Penneo dokumentnøgle: CQ880-6JTPE-NACBO-8C3BD-7IIEV-HOGYD

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 2.000. Forskellen t.DKK 1.700 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.

Penneo dokumentnøgle: CQ880-6JTPE-NACBO-8C3BD-7IIEV-HOGYD

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.

	30.06.26 DKK	30.06.25 DKK
Andelsværdi pr. andelsfordelingstal	47,5973	47,5973

Penneo dokumentnøgle: CQ880-6JTPE-NACBO-8C3BD-7IIEV-HOGYD

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		
		30.06.26	30.06.25	30.06.26	30.06.25	30.06.24
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	I alt	20	20	1.524	1.524	1.524

C1 Benyttet fordelingstal ved opgørelse af andelsværdien:
Det oprindelige indskud

C2 Benyttet fordelingstal ved opgørelse af boligafgiften:
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 vedtæ gternes §5.

Penneo dokumentnøgle: CQ880-6JTPE-NACBO-8C3BD-7IIEV-HOGYD

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

F1 Anvendt vurderingsprincip for foreningens ejendom til beregning af andelsværdien: Valuarvurdering.

F1b Tidspunkt for værdiansættelse

		Ja	Nej
F1a	Er vurderingen fastholdt fra før 1. juli 2020?		X

				DKK pr. kvm	
		30.06.26	30.06.25	30.06.26	30.06.25
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	44.400.000	41.900.000	29.134	27.493
F2b	- Heraf forbedringer, jf. andelsboliglovens § 5, stk. 4	0	0	0	0

F2c Hvis det ikke er muligt at oplyse værdien af eventuelle forbedringer, anføres årsagen her:

				DKK pr. kvm	
		30.06.26	30.06.25	30.06.26	30.06.25
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	11.691.528	9.065.939	7.672	5.949

		30.06.26	30.06.25
F4	Generalforsamlingsbestemte reserver i procent af ejendomsværdi	26	22

Penneo dokumentnøgle: CQ880-6JTPE-NACBO-8C3BD-7IIEV-HOGYD

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

		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

		Gns. indtægt (uden fradrag for tomgang, tab m.v.)		DKK pr. andelskvm pr. år	
		2025/26	2024/25	2025/26	2024/25
	Indtægtsart:				
H1	Boligafgift	854.822	854.822	766	766
H2	Erhvervslejeindtægter	206.451	258.730	185	232
H3	Boliglejeindtægter	48.148	47.912	43	43

		DKK pr. andelskvm	
Beløb i DKK		30.06.26	30.06.25
	Værdier på balancedagen/andelsboligernes areal på balancedagen (B1 + B2):		
K1	Andelsværdi	23.799	23.799
K2	Gældsforpligtelser – omsætningsaktiver	5.241	5.354
K3	Teknisk andelsværdi (K1 + K2)	29.040	29.153

Penneo dokumentnøgle: CQ880-6JTPE-NACBO-8C3BD-7IIEV-HOGYD

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

Beløb i DKK		DKK pr. andelskvm 2025/26	2024/25	2023/24
	Værdier for regnskabsåret/andelsboligernes areal på balancedagen (B1+B2):			
J	Årets resultat	107	181	-616
R	Årets afdrag	105	100	350

Beløb i DKK		DKK pr. kvm 2025/26	2024/25	2023/24
	Vedligeholdelse/ejendommens samlede areal på balancedagen (B6):			
M1	Vedligeholdelse, løbende	153	89	136
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	0	0	517
M3	Vedligeholdelse i alt	153	89	653

Penneo dokumentnøgle: CQ880-6JTPE-NACBO-8C3BD-7IIEV-HOGYD

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.

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.

Penneo dokumentnøgle: CQ880-6JTPE-NACBO-8C3BD-7IIEV-HOGYD

16. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

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 tabsrisici 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.

Andre reserver

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

Reguleringer af andre reserver indregnes på egenkapitalen.

Penneo dokumentnøgle: CQ880-6JTPE-NACBO-8C3BD-7IIEV-HOGYD

16. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

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.

Øvrige gældsforpligtelser måles til nominel værdi (restgæld).

Penneo dokumentnøgle: CQ880-6JTPE-NACBO-8C3BD-7IIEV-HOGYD

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."

Karen Vestergaard
Bestyrelsesmedlem
Serienummer: 0669be0d-3f76-4836-8cc3-ae9abae2cc3a
IP: 89.23.xxx.xxx
2026-10-19 14:08:48 UTC

MitID

Carsten Østergaard Volden
Administrator
Serienummer: cd4d9a35-9a37-4dd3-bbff-7ac9685d7457
IP: 195.225.xxx.xxx
2026-10-20 03:45:35 UTC

MitID

Cecilie Bang Schulze
Bestyrelsesmedlem
Serienummer: 27b8d7a5-ced5-494f-8eb6-c70d579ee63e
IP: 87.49.xxx.xxx
2026-10-20 07:29:16 UTC

MitID

Tabita Brøner
Bestyrelsesmedlem
Serienummer: 7dc5453d-f63c-4855-9e8e-bde1e0af9f8c
IP: 89.23.xxx.xxx
2026-10-20 12:55:19 UTC

MitID

Henrik Krøldrup Storland
Bestyrelsesmedlem
Serienummer: 0e71f879-fa20-44e8-8eda-a74ea1addd4e
IP: 89.23.xxx.xxx
2026-10-26 14:48:51 UTC

MitID

Preben Thyge Thomsen
Bestyrelsesformand
Serienummer: 1d5af2a6-9238-4996-a295-f6d376ed7793
IP: 89.23.xxx.xxx
2026-11-10 14:51:24 UTC

MitID

Penneo dokumentnøgle: CQ880-6JTPE-NACBO-8C3BD-7IIEV-HOGYD

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

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

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

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

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
Statsautoriseret revisor
Serienummer: 85fa87ee-1a08-4a56-b84e-72f2677842d6
IP: 212.98.xxx.xxx
2026-11-16 09:29:24 UTC

Carsten Østergaard Volden
Dirigent
Serienummer: cd4d9a35-9a37-4dd3-bbff-7ac9685d7457
IP: 195.225.xxx.xxx
2026-11-16 11:40:58 UTC

Penneo dokumentnøgle: CQ880-6JTPE-NACBO-8C3BD-7IIEV-HOGYD

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

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

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

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