

A/B Jægerhuset II

c/o By & Bolig Ejendomsadministration ApS, Falkoner Alle 3, 5., 2000 Frederiksberg

Årsrapport

1. januar - 31. december 2025

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på andelsboligforeningens ordinære generalforsamling den 13. marts 2026.

Dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Oplysninger og påtegninger	
Foreningsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Administratørerklæring	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2025	
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Egenkapitalopgørelse	13
Noter	14

Foreningsoplysninger

Andelsboligforeningen

A/B Jægerhuset II
c/o By & Bolig Ejendomsadministration ApS
Falkoner Alle 3, 5.
2000 Frederiksberg

CVR-nr.: 30 29 65 32
Etableret: 1. januar 2006
Hjemsted: Københavns Kommune
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

Andelshavere: 10

Ejendommen

Matrikelnr: 1490, Udenbys Vester Kvarter, København

Bestyrelse

Thomas Keller, Bestyrelsesformand
Sebastian Maibom, Bestyrelsesmedlem
Paul Bolvinkel, Bestyrelsesmedlem
Victoria Falck Ewertsen, Suppleant

Administrator

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

Revisor

Grant Thornton, Godkendt Revisionspartnerselskab
Lautrupsgade 11
2100 København Ø

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 2025 for A/B Jægerhuset II.

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

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

Ingen af andelsboligforeningens aktiver er pantsat eller behæftet med ejendomsforbehold ud over de anførte, og der påhviler ikke andelsboligforeningen eventualforpligtelser, som ikke fremgår af årsregnskabet.

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, der væsentligt vil kunne påvirke vurderingen af andelsboligforeningens finansielle stilling.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Frederiksberg, den 28. januar 2026

Bestyrelsen

Thomas Keller
Bestyrelsesformand

Sebastian Maibom
Bestyrelsesmedlem

Paul Bolvinkel
Bestyrelsesmedlem

Victoria Falck Ewertsen
Suppleant

Administratørerklæring

Som administrator i A/B Jægerhuset II har vi forestået administrationen af foreningen i regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025. Ud fra vores administration og føring af bogholderi for foreningen er det vores opfattelse, at årsregnskabet er opstillet i overensstemmelse med bogføringen.

Frederiksberg, den 28. januar 2026

Administrator

By & Bolig Ejendomsadministration
ApS

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til medlemmerne i A/B Jægerhuset II

Konklusion

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

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

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af andelsboligforeningen i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale 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 konklusion.

Fremhævelse af forhold vedrørende revisionen

A/B Jægerhuset II har som sammenligningstal i resultatopgørelsen for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025 medtaget det af ledelsen godkendte resultatbudget for 1. januar - 31. december 2025. Resultatbudgettet har, som det fremgår af årsregnskabet, ikke været underlagt revision.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

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

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere 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.

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. 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, og 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

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.

København, den 28. januar 2026

Grant Thornton

Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 34 20 99 36

Steen K. Bager
statsautoriseret revisor
mne28679

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for A/B Jægerhuset II er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, med tilvalg af enkelte bestemmelser fra regnskabsklasse B og C, andelsboligloven årsrapporten.

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

Endvidere er formålet at give krævede nøgleoplysninger, oplysning om andelenes værdi og oplysninger om tilbagebetalingspligt vedrørende modtaget støtte.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til 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 vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Indtægter fra internet indtægtsføres løbende. Disse indtægter er ikke nødvendigvis periodiseret fuldt ud i regnskabsperioden.

Omkostninger

Omkostninger vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen. Omkostninger består af ejendoms- og forbrugsafgifter, renholdelse, vedligeholdelse, administrations- og foreningsomkostninger.

Finansielle poster

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

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

Finansielle omkostninger består af renteomkostninger og bidrag vedrørende prioritetsgæld, låneomkostninger og kurstab ved optagelse/indfrielse/omlægning af lån (prioritetsgæld), indeksregulering af restgælden vedrørende indeksslån, renter af bankgæld og kreditter samt negative renter af bankindeståender.

Anvendt regnskabspraksis

Forslag til resultatdisponering

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

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Andelsboligforeningens ejendom (grund og bygning) værdiansættes til kostpris på anskaffelsestidspunktet med tillæg af senere forbedringer og med fradrag af eventuelle nedskrivninger.

Hvis der er indikationer på, at ejendommen er faldet i værdi, udarbejdes en nedskrivningstest. Ejendommen nedskrives til genindvindingsværdi, som er den højeste værdi af en forventet nettosalgspris og en beregnet kapitalværdi. Kapitalværdi er nutidsværdien af de fremtidige nettoindbetalinger, som ejendommen på balancedagen forventes at indbringe ved fortsat benyttelse i den nuværende funktion.

Der afskrives ikke på andelsboligforeningens ejendom.

Egenkapital

”Overført resultat mv.” indeholder akkumuleret resultat fra tidligere år samt den restandel af årets resultat, der ikke er disponeret til andre formål (fx reserve til vedligeholdelse). Endvidere indeholder posten tillægsværdi ved nyudstedelse af andele og kursregulering af prioritetsgæld. I posten fragår beløb, der er overført til andre reserver, herunder reserverede beløb til imødegåelse af værdiforringelse af andelsboligforeningens ejendom m.v. Posten kan også indeholde beløb, som er overført fra andre reserver.

”Andre reserver” omfatter reserverede beløb til formål, som generalforsamlingen har besluttet, herunder reserve til vedligeholdelse af andelsboligforeningens ejendom og reserve til imødegåelse af værdiforringelse m.v.

Banklån

Banklån indregnes ved låneoptagelsen til gældens nominelle hovedstol. I efterfølgende perioder værdiansættes banklån til den nominelle restgæld. Forskellen mellem hovedstol og provenu (låneomkostninger) indregnes i resultatopgørelsen ved lånets optagelse.

Øvrige gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser, herunder mellemregning med andelshavere, værdiansættes til nominal værdi.

Øvrige noter

Anvendt regnskabspraksis

Nøgleoplysninger

Nøgleoplysningerne, der fremgår af note 16, er opgjort i henhold til bekendtgørelsen om oplysningspligt ved salg af andelsboliger m.v.

Andelsværdi

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 17. Vedtægterne bestemmer, at selvom der lovligt kan vedtages en højere andelsværdi, er det den på generalforsamlingen vedtagne andelsværdi, der er gældende.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2025</u>	<u>Budget 2025</u> (ej revideret)	<u>2024</u>
Boligafgift	614.924	614.924	614.924
1 Øvrige indtægter	15.900	14.000	19.476
Indtægter i alt	630.824	628.924	634.400
2 Ejendomsskat og forsikringer	-103.467	-100.842	-90.422
3 Forbrugsafgifter	-46.531	-59.084	-46.494
4 Renholdelse	-64.630	-67.500	-69.150
5 Vedligeholdelse, løbende	-32.432	-250.000	-13.126
6 Administrationsomkostninger	-83.199	-95.315	-91.394
7 Foreningsomkostninger	-33.500	-34.000	-25.861
Omkostninger i alt	-363.759	-606.741	-336.447
Resultat før finansielle poster	267.065	22.183	297.953
Finansielle indtægter	909	0	1.127
8 Finansielle omkostninger	-56.671	-58.658	-64.135
Finansiering netto	-55.762	-58.658	-63.008
Årets resultat	211.303	-36.475	234.945
Forslag til resultatdisponering:			
Overført restandel af årets resultat til egenkapital	211.303	0	234.945
Disponeret i alt	211.303	0	234.945
Årets resultat	211.303	-36.475	234.945
Betalte prioritetsafdrag	-124.672	-124.672	-123.179
Likviditetsresultat i alt	86.631	-161.147	111.766

Balance 31. december

Aktiver			
<u>Note</u>		<u>2025</u>	<u>2024</u>
Anlægsaktiver			
9	Ejendom	14.557.105	14.557.105
	Materielle anlægsaktiver i alt	14.557.105	14.557.105
	Anlægsaktiver i alt	14.557.105	14.557.105
Omsætningsaktiver			
10	Antenneregnskab	960	960
11	Andre tilgodehavender	24.867	70.684
12	Periodeafgrænsningsposter	0	5.188
	Tilgodehavender i alt	25.827	76.832
	Likvide beholdninger	608.303	442.588
	Omsætningsaktiver i alt	634.130	519.420
	Aktiver i alt	15.191.235	15.076.525

Balance 31. december

Passiver		2025	2024
Note		<u> </u>	<u> </u>
Egenkapital			
	Overført resultat m.v.	10.678.093	10.466.790
	Egenkapital før andre reserver	<u>10.678.093</u>	<u>10.466.790</u>
	Reserve for imødegåelse af værdiforringelse af ejendom	1.000.000	1.000.000
	Andre reserver	<u>1.000.000</u>	<u>1.000.000</u>
	Egenkapital i alt	<u>11.678.093</u>	<u>11.466.790</u>
Gældsforpligtelser			
13	Gæld til realkreditinstitutter	3.322.703	3.448.886
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>3.322.703</u>	<u>3.448.886</u>
	Kortfristet del af langfristet gæld	126.183	124.672
	Varmeregnskab inkl. berboerdelen	19.939	1.928
	Vandregnskab inkl. beboerdelen	6.684	1.898
14	Anden gæld	37.633	32.351
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>190.439</u>	<u>160.849</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>3.513.142</u>	<u>3.609.735</u>
	Passiver i alt	<u>15.191.235</u>	<u>15.076.525</u>
15	Eventualforpligtelser, sikkerhedsstillelser m.v.		
16	Nøgleoplysninger		
17	Beregning af andelsværdi		

Egenkapitalopgørelse 31. december

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Andelsindskud		
Overført resultat m.v.		
Overført overskud eller underskud	10.466.790	10.231.845
Restandel af årets resultat	211.303	234.945
	<u>10.678.093</u>	<u>10.466.790</u>
Egenkapital før andre reserver	<u>10.678.093</u>	<u>10.466.790</u>
Reserve for imødegåelse af værdiforringelse af ejendom		
Reserve primo	1.000.000	1.000.000
	<u>1.000.000</u>	<u>1.000.000</u>
Andre reserver (ikke bunden) i alt	<u>1.000.000</u>	<u>1.000.000</u>
Andre reserver i alt	<u>1.000.000</u>	<u>1.000.000</u>
Egenkapital i alt	<u>11.678.093</u>	<u>11.466.790</u>

Noter

	<u>2025</u>	<u>Budget 2025</u> (ej revideret)	<u>2024</u>
1. Øvrige indtægter			
Internetbidrag	12.000	12.000	12.000
Fælles arbejdsdag	3.900	2.000	2.000
Ydelsesstøtte og bidragsrabat	0	0	5.476
	<u>15.900</u>	<u>14.000</u>	<u>19.476</u>
2. Ejendomsskat og forsikringer			
Ejendomsskatter	74.950	74.950	69.190
Forsikringer	28.517	25.892	21.232
	<u>103.467</u>	<u>100.842</u>	<u>90.422</u>
3. Forbrugsafgifter			
Vandforbrug fællesarealer	0	10.000	0
Renovation	33.914	32.384	31.314
Rottebekæmpelse	0	0	1.963
Renholdelse af fortov, container m.v.	0	4.700	2.057
Elforbrug fællesarealer	12.617	12.000	11.160
	<u>46.531</u>	<u>59.084</u>	<u>46.494</u>
4. Renholdelse			
Trappevask	51.315	50.000	49.314
Vinduespolering	3.127	2.500	2.436
Snerydning	10.188	15.000	14.775
Storskrald	0	0	2.625
	<u>64.630</u>	<u>67.500</u>	<u>69.150</u>

Noter

	<u>2025</u>	<u>Budget 2025</u> (ej revideret)	<u>2024</u>
5. Vedligeholdelse, løbende			
Elektriker	0	0	4.111
Port, dør anlæg og dørtelefon	243	0	235
Varmeanlæg	0	0	1.588
VVS	2.581	0	6.499
Materialeudgifter	0	0	693
Facaderenovering	11.096	0	0
Småanskaffelser	459	0	0
Kloakarbejde	2.428	0	0
Service abonm., elevator	2.625	0	0
Selvrisiko, forsikringssager	13.000	0	0
Vedligeholdelse	0	50.000	0
Budgetteret vedligeholdelse, ej fordelt	0	200.000	0
	<u>32.432</u>	<u>250.000</u>	<u>13.126</u>
6. Administrationsomkostninger			
Administrationshonorar	38.314	38.315	37.198
Revisionshonorar	12.200	12.000	11.850
Advokathonorar	3.750	10.000	0
Arkitekt	0	0	11.875
Varmeregnskabshonorar	-650	3.000	2.337
Gebyrer, kontorartikler, porto m.v.	5.474	5.000	4.809
Generalforsamling	0	3.000	0
Internet	12.000	12.000	12.000
Øvrige administrationsomkostninger	12.111	12.000	11.325
	<u>83.199</u>	<u>95.315</u>	<u>91.394</u>
7. Foreningsomkostninger			
Bestyrelseshonorar	13.500	13.500	11.850
Valuarvurdering	20.500	20.500	20.500
Valuarvurdering, rest sidste år	-500	0	-6.500
Kontorartikler, porto m.v.	0	0	11
	<u>33.500</u>	<u>34.000</u>	<u>25.861</u>

Noter

	<u>2025</u>	<u>Budget 2025</u> (ej revideret)	<u>2024</u>
8. Finansielle omkostninger			
Prioritetsrenter og bidrag	<u>56.671</u>	<u>58.658</u>	<u>64.135</u>
	<u>56.671</u>	<u>58.658</u>	<u>64.135</u>

Noter

9. Ejendom

	<u>Ejendom</u>
Kostpris 1. januar	14.557.105
Kostpris 31. december 2025	14.557.105
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2025	14.557.105
Ejendomsvurdering 1. oktober 2020	13.100.000

	<u>31/12 2025</u>	<u>31/12 2024</u>
10. Antenneregnskab		
Indbetalt a conto	-12.000	-12.000
Antenneomkostninger	12.960	12.960
	960	960
11. Andre tilgodehavender		
Mellemregning med administrator	554	554
Forsikringskader	24.313	70.130
	24.867	70.684
12. Periodeafgrænsningsposter		
Forudbetalt glatførebekæmpelse	0	5.188
	0	5.188

Noter

				<u>31/12 2025</u>	<u>31/12 2024</u>
13. Gæld til realkreditinstitutter	Renter og bidrag	Afdrag i året	Kursværdi		
Nykredit, kontantlån, hovedstol: 4.204.000 kr., 1%	<u>56.670</u>	<u>124.672</u>	<u>2.758.149</u>	<u>3.448.886</u>	<u>3.573.558</u>
Prioritetsgæld i alt	<u>56.670</u>	<u>124.672</u>	<u>2.758.149</u>	<u>3.448.886</u>	<u>3.573.558</u>
Betalte renter	<u>56.670</u>				
Specifikation af prioritetsgæld i balancen					
Kort del af gæld (under 1 år)				126.183	124.672
Lang del af gæld (mere end 1 år)				<u>3.322.703</u>	<u>3.448.886</u>
				<u>3.448.886</u>	<u>3.573.558</u>
14. Anden gæld					
Tennberg				4.276	0
Revisor				12.200	11.850
Valuarvurdering				20.500	20.501
Skiby				<u>657</u>	<u>0</u>
				<u>37.633</u>	<u>32.351</u>

15. Eventualforpligtelser, sikkerhedsstillelser m.v. Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 3.574 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi 31. december 2025 udgør 14.557 t.kr.

Der er i ejendommen tinglyst ejerpantebrev på kr. 676.000 til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter.

Noter

16. Nøgleoplysninger

Nøgletallene viser centrale dele af foreningens økonomi og er primært udregnet på baggrund af arealer. I A/B Jægerhuset II anvendes andelsindskuddene som fordelingsnøgle, og de arealbaserede nøgletal for andelsværdi og boligafgift svarer derfor ikke til de, der konkret gælder for den enkelte andelshaver.

Lovkrævede nøgleoplysninger

I bilag 1 til bekendtgørelse nr. 336 af 20. marts 2025 er opregnet en række nøgleoplysninger om foreningens økonomi, der skal optages som noter til årsregnskabet. Disse nøgleoplysninger følger her:

Feltnr.	Boligtype	31/12 2023	31/12 2024	31/12 2025	
		BBR Areal m ²	BBR Areal m ²	Antal	BBR Areal m ²
B1	Andelsboliger	880	880	10	880
B2	Erhvervsandele	0	0	0	0
B3	Boliglejemål	0	0	0	0
B4	Erhvervslejemål	0	0	0	0
B5	Øvrige lejemål (kældre, garager m.v.)	0	0	0	0
B6	I alt	880	880	10	880

Feltnr.	Sæt kryds	Boligernes areal (BBR)	Boligernes areal (anden kilde)	Det oprindelige indskud	Andet
C1	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af andelsværdien?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
C2	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af boligafgiften?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Feltnr.		År
D1	Foreningens stiftelsesår	1996
D2	Ejendommens opførelsesår	1920

Feltnr.	Sæt kryds	Ja	Nej
E1	Hæfter andelshaverne for mere end deres indskud?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

Feltnr.	Sæt kryds	Anskaffelsesprisen	Valuarvurdering	Offentlig vurdering	Indekseret offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Feltnr.	Sæt kryds	Ja	Nej
F1a	Er vurderingen fastholdt fra før 1. juli 2020?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

Noter

16. Nøgleoplysninger (fortsat)

Felt nr.	Forklaring på udregning:	Anvendt værdi 31/12 2025 kr.	Ejendomsværdi (F2)	
			m ² ultimo året i alt (B6) kr. pr. m ²	
F2	Ejendommens værdi baseret på det anvendte værdiansættelsesprincip	29.700.000	33.750	
F2b	- Heraf forbedringer, jf. andelsboliglovens § 5, stk. 4	0	0	
Felt nr.	Forklaring på udregning:	Anvendt værdi 31/12 2025 kr.	Andre reserver (F3)	
			m ² ultimo året i alt (B6) kr. pr. m ²	
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	1.000.000	1.136	
Felt nr.	Forklaring på udregning:	(F3 * 100) / F2 %		
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	3,4		
Felt nr.	Sæt kryds	Ja	Nej	
G1	Har foreningen modtaget offentligt tilskud, som skal tilbagebetales ved foreningens opløsning?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
G2	Er foreningens ejendom pålagt tilskudsbestemmelser, jf. lov om frigørelse for visse tilskudsbestemmelser m.v. (lovbekendtgørelse nr. 978 af 19. oktober 2009)?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
G3	Er der tinglyst en tilbagekøbsklausul (hjemfaldspligt) på foreningens ejendom?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Forklaring på udregning:		Ultimo månedens indtægt (uden fradrag for tomgang, tab m.v.) * 12 m ² pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)		
Felt nr.			kr. pr. m ²	
H1	Boligafgift	51.244 * 12 /	880	699
H2	Erhvervslejeindtægter	0 * 12 /	880	0
H3	Boliglejeindtægter	0 * 12 /	880	0
Forklaring på udregning:		Årets resultat m ² pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)		
Felt nr.		År 2023 kr. pr. m ²	År 2024 kr. pr. m ²	År 2025 kr. pr. m ²
J	Årets resultat (før afdrag), gns. kr. pr. andels m ² de sidste 3 år	303	267	240

Noter

16. Nøgleoplysninger (fortsat)

Forklaring på udregning af K1:		Andelsværdi pr. balancedagen		
		m ² pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)		
Forklaring på udregning af K2:		(Gældsforpl. - omsætningsaktiver) pr. balancedagen		
		m ² pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)		
Felt nr.				kr. pr. m²
K1	Andelsværdi			30.127
K2	+ (Gæld - omsætningsaktiver)			3.272
K3	Teknisk andelsværdi			33.399
Felt nr.	Sæt kryds	Ja	Nej	
L1	Er der udarbejdet en plan for vedligeholdelse/renovering	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Forklaring på udregning:		Vedligeholdelse pr. år		
		m² ultimo året i alt (B6)		
Felt nr.		År 2023	År 2024	År 2025
		kr. pr. m²	kr. pr. m²	kr. pr. m²
M1	Vedligeholdelse, løbende	21	15	37
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	0	0	0
M3	Vedligeholdelse i alt	21	15	37
Forklaring på udregning:		Årets afdrag		
		m² pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)		
Felt nr.		År 2023	År 2024	År 2025
		kr. pr. m²	kr. pr. m²	kr. pr. m²
R	Årets afdrag pr. andels m ² de sidste 3 år	138	140	0

Noter

17. Beregning af andelsværdi

Bestyrelsen foreslår følgende værdiansættelse i henhold til andelsboliglovens § 5, stk. 2, litra b, (handelsværdi) samt vedtægternes § 4:

Andelsboligforeningens egenkapital før generalforsamlingsbestemte reserver	10.678.093
Ejendommens handelspris i henhold til valuarvurdering	29.700.000
Ejendommens kostpris	<u>-14.557.105</u>
	25.820.988
Korrekktioner i henhold til andelsboligloven:	
Prioritetsgæld, regnskabsmæssig værdi	3.448.886
Prioritetsgæld, kursværdi	<u>-2.758.149</u>
	<u>26.511.725</u>
Ejendommen er indregnet til kostpris pr. 31. december 2025.	
Fordelingstal er antal andele.	<u>10,00</u>
Værdi pr. fordelingstal	<u>2.651.172,50</u>
Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning (vedtaget på generalforsamlingen den 19. marts 2025)	<u>2.505.911,50</u>

Ejendommen er indregnet til kostpris i årsregnskabet. Til brug for beregning af andelskronen er ejendommen målt til dagsværdi pr. 31. december 2025 i henhold til valuarrapport udarbejdet af Scheel & Co., dateret d. 26. januar 2026.

Valuaren oplyser, at vurderingen er baseret på en DCF-model, hvor der er anvendt en diskonteringsrente på 5,30%, fordelt på et forrentningskrav på 3,30% og inflation på 2,00%. Afkastprocenten svarer til det forrentningskrav, en køber ville stille ejendommens afkast. Jo højere krav der stilles til afkastet, desto lavere bliver ejendommens dagsværdi alt andet lige.

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.”

Sebastian Nicolas Lefoli Maibom

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: AB Jægerhuset

Serienummer: fc98b698-fb0c-4c5f-bb34-7cdc9edab14d

IP: 195.49.xxx.xxx

2026-02-24 13:08:54 UTC



Carsten Østergaard Volden

Administrator

På vegne af: By og Bolig

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

IP: 195.225.xxx.xxx

2026-02-25 06:46:38 UTC



Thomas Houlind Keller

Bestyrelsesformand

På vegne af: AB Jægerhuset

Serienummer: 44054c44-a70a-472f-877a-ce1810f6e4e5

IP: 89.23.xxx.xxx

2026-02-26 13:13:32 UTC



Paul Michael Barmann Bolvinkel

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: AB Jægerhuset

Serienummer: cb3f8068-37de-42b5-b901-f01d84bc078f

IP: 89.23.xxx.xxx

2026-02-28 09:44:08 UTC



Steen Kofod Bager

Statsautoriseret revisor

På vegne af: Grant Thornton

Serienummer: 6cace328-8383-4e68-9315-d39608633e07

IP: 62.107.xxx.xxx

2026-02-28 11:58:17 UTC



Gitte Illum

By & Bolig Ejendomsadministration ApS CVR: 35677968 Dirigent

På vegne af: By og Bolig

Serienummer: dbbb1540-9576-4021-894e-d00b186f2ac2

IP: 195.225.xxx.xxx

2026-03-19 09:12:02 UTC



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

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

Sådan kan du verificere, at dokumentet er originalt

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