

Andelsboligforeningen
Øresundsvej 22-24/Kirkegårdsvej 1-5
Årsrapport for 2025

Godkendt på foreningens ordinære generalforsamling,
den / 2026

Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Foreningsoplysninger	1
Bestyrelsespåtegning	2
Administratorerklæring	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2025	9
Balance pr. 31. december 2025	10
Egenkapitalopgørelse	12
Note, andelskroneberegning	13
Noter til årsrapporten	14
Nøgleoplysninger	19
Opgørelse af andelsværdien pr. andel	21

Foreningsoplysninger

Andelsboligforening

Øresundsvej 22-24/Kirkegårdsvej 1-5
CVR-nr. 31 70 24 53

Adresse

Øresundsvej 22-24/Kirkegårdsvej 1-5
2300 København S

Bestyrelse

Ivan Jankovic (Formand)
Elena Daniela Ciobanu
Steffen Karlshøj
Signe Worsøe Larsen
Safia Bennedsen Sheikh

Administrator

By & Bolig Ejendomsadministration ApS
Falkoner Alle 3, 5. sal
2000 Frederiksberg
Tlf.nr. 33 242 111

Revisor

Grant Thornton
Godkendt Revisionspartnerselskab
Lautrupsgade 11
2100 København Ø
Tlf.nr. 33 110 220

Bestyrelsespåtegning

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2025 for Andelsboligforeningen **Øresundsvej 22-24/Kirkegårdsvej 1-5**.

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

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 19. maj 2026

Bestyrelse

Ivan Jankovic

Elena Daniela Ciobanu

Steffen Karlshøj

Signe Worsøe Larsen

Safia Bennedsen Sheikh

Administratorerklæring

Som administrator for andelsboligforeningen har vi forestået administrationen af foreningen i regnskabsåret 2025. Ud fra vores administration og føring af bogholderi for foreningen er det vores opfattelse, at årsrapporten er opstillet i overensstemmelse med bogføringen.

Administrator

By & Bolig Ejendomsadministration ApS

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til medlemmerne i Andelsboligforening Øresundsvej 22-24/Kirkegårdsvej 1-5

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Øresundsvej 22-24/Kirkegårdsvej 1-5 for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes 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 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 foreningen i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants’ internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code.

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

Fremhævelser af forhold vedrørende revisionen

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

Bestyrelsens ansvar for årsregnskabet

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

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er bestyrelsen 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 bestyrelsen 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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 bestyrelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som bestyrelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om bestyrelsens 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.
- 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 bestyrelsen 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 19. maj 2026

Grant Thornton

Godkendt Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 34 20 99 36

Anders Holmgaard Christiansen

statsautoriseret revisor

MNE.nr. 34111

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Øresundsvej 22-24/Kirkegårdsvej 1-5 for 2025 er aflagt i overensstemmelse årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, med tilvalg af enkelte bestemmelser fra regnskabsklasse B og C, andelsboligloven samt foreningens vedtægter.

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

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

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste 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 fra andelshavere og lejeindtægt vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

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

Omkostninger

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

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), renter af bankgæld og kreditter, negative renter af bankindestående.

Anvendt regnskabspraksis

Skat af årets resultat

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

Forslag til resultatdisponering

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

Likviditetsresultat

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

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Foreningens ejendom (grund og bygning) indregnes på anskaffelsestidspunktet og værdiansættets ved første indregning til kostpris.

Til forbedringer betragtes omkostninger, der er afholdt for at sætte ejendommen i bedre stand end ved foreningens køb, og som bibringer en højere brugs- og nytteværdi for ejendommens beboere.

Der afskrives ikke på ejendommen.

Tilgodehavender

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

Periodeafgrænsningsposter

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

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger består af indestående i bank samt indestående på særskilt bundet konto hos Grundejernes Investeringsfond.

Anvendt regnskabspraksis

Egenkapital

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

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

”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. I posten fragår beløb, der er overført til andre reserver, herunder reserverede beløb til imødegåelse af værdiforringelse af foreningens ejendom mv. 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 foreningens ejendom og reserve til imødegåelse af værdiforringelse mv. Reserve for Grundejernes Investeringsfond er en bunden reserve, som kun kan anvendes i henhold til reglerne for Grundejernes Investeringsfond.

Nogle reservationer foretages via resultatdisponeringen som en del af årets resultat. Andre større reservationer overføres direkte fra egenkapitalposten ”overført resultat” og indgår således ikke i resultatdisponeringen.

Prioritetsgæld

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

Øvrige gældsforpligtelser

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

Eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelser

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

Andelsværdi

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 1. Vedtægterne bestemmer i § 16, at selvom der lovligt kan vedtages en højere andelsværdi, er det den på generalforsamlingen vedtagne andelsværdi, der er gældende.

Ved opgørelsen af andelsværdien skal der foretages en række justeringer af de beløb, der fremgår af årsregnskabs balance. Justeringen skyldes, at andelsværdien skal opgøres efter reglerne i andelsboligloven og foreningens vedtægter, mens årsregnskabs balance og resultatopgørelse skal opgøres efter reglerne i

Anvendt regnskabspraksis

årsregnskabsloven. Afhængig af den valgte regnskabspraksis vil der ofte være væsentlige justeringer i værdien af foreningens ejendom og prioritetsgælden.

”Andre reserver” i årsregnskabets balance omfatter reserve til vedligeholdelse af foreningens ejendom, reserve til imødegåelse af værdiforringelse af ejendommen, samt reserve for Grundejernes Investeringsfond. I henhold til vedtægternes § 16 indgår disse reserver ikke i beregningen af andelsværdien.

Nøgletal og nøgleoplysninger

Nøgleoplysningerne, der fremgår af note 17, er opgjort i henhold til bekendtgørelsen om oplysningspligt ved salg af andelsboliger mv.

Herudover indeholder noten visse supplerende nøgletal, der informerer om foreningens økonomi.

Resultatopgørelse for perioden 1. januar - 31. december 2025

Note	Indtægter	Ikke revideret		
		budget		
		2025	2025	2024
2	Boligafgift	3.361.419	3.361.419	3.328.656
3	Lejeindtægter	543.309	533.633	542.291
4	Øvrige indtægter	102.264	16.200	106.055
	Byfornyelsestilskud	2.805.261	0	0
		6.812.253	3.911.252	3.977.002
	Omkostninger			
	Ejendomsskat	108.226	108.226	94.666
	Elforbrug	0	1.000	621
	Rottebekæmpelse	1.403	0	2.667
5	Administrations- og foreningsomkostninger	142.876	167.355	140.498
6	Vedligeholdelse, løbende	8.224	150.000	5.508
	Vedligeholdelse, genopretning og renovering (byfornyelsesprojekt, jf. note 10)	1.152.273	0	3.632.979
	Fælles udgifter til ejerforeningen	876.962	877.000	876.962
		2.289.964	1.303.581	4.753.901
	Resultat før finansielle poster	4.522.289	2.607.671	-776.899
7	Finansielle indtægter	5.828	0	3.746
8	Finansielle omkostninger	-1.620.075	-1.677.183	-1.764.114
	Resultat før skat	2.908.042	930.488	-2.537.267
9	Skat af årets resultat	0	0	0
	Årets resultat	2.908.042	930.488	-2.537.267
	Forslag til resultatdisponering:			
	Overført til/fra reserve, vedligeholdelse af ejendom	6.169.107	0	1.820.283
	Overført restandel af årets resultat	-3.261.065	930.488	-4.357.550
	Disponeret i alt	2.908.042	930.488	-2.537.267
	Likviditetsresultat:			
	Årets resultat	2.908.042	930.488	-2.537.267
	Betalte prioritetsafdrag	-287.610	-287.611	-278.236
		2.620.432	642.877	-2.815.503

Balance pr. 31. december 2025

Note	Aktiver	2025	2024
	Anlægsaktiver		
	Materielle anlægsaktiver		
10	Ejendommen matr. nr. 0076a, kostpris pr. 31. december 2025	56.744.400	56.514.400
	Anlægsaktiver i alt	<u>56.744.400</u>	<u>56.514.400</u>
	Finansielle anlægsaktiver		
	Etablering af 6 badeværelser (individuel forbedring)	1.874.951	2.066.945
	Modtaget byfornyelsestilskud fra Køb. Kommune (badeværelser)	-450.000	0
		<u>1.424.951</u>	<u>2.066.945</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>58.169.351</u>	<u>58.581.345</u>
	Omsætningsaktiver		
11	Tilgodehavende, etablering af bad i 2 lejeboliger	488.924	0
	Restancer	34.900	0
	Øvrige tilgodehavender	834	0
	Mellemregning E/F Øresundsvej 22-24 m.fl. - byfornyelsesprojekt	1.727.617	0
	Grundejernes Investeringsfond	358.874	541.325
	Selskabsskat	48.000	48.000
	Forudbetalte omkostninger	0	3.692
		<u>2.659.149</u>	<u>593.017</u>
12	Likvide beholdninger	<u>5.819.858</u>	<u>4.434.194</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>8.479.007</u>	<u>5.027.211</u>
	Aktiver i alt	<u>66.648.358</u>	<u>63.608.556</u>

Balance pr. 31. december 2025

Note	Passiver	2025	2024
	Egenkapital		
	Andelsindskud	736.125	736.125
	Overført resultat mv.	5.258.948	8.887.547
		<u>5.995.073</u>	<u>9.623.672</u>
	Andre reserver (jf. forslag til generalforsamlingsbeslutning)		
	Reserve for vedligeholdelse af ejendommen	15.552.721	9.383.614
	Reserve for kursudsving i prioritetsgæld	560.588	10.603
	Reserve for Grundejernes Investeringsfond (bunden)	358.874	541.325
		<u>16.472.183</u>	<u>9.935.542</u>
	Egenkapital i alt	<u>22.467.256</u>	<u>19.559.214</u>
	Gældsforpligtelser		
	Langfristede gældsforpligtelser		
13	Prioritetsgæld	39.231.015	39.528.307
	Depositum og forudbetalt leje	244.913	242.766
		<u>39.475.928</u>	<u>39.771.073</u>
	Kortfristede gældsforpligtelser		
13	Kortfristet andel af langfristet gæld	297.292	287.610
14	Varmeregnskab	12.279	32.180
	Nordea Bank, 9039 191 595 (kreditramme 3.500.000)	3.522.801	1.706.899
	Mellemregning andelshavere, overdragelser af andele	650.327	0
	Mellemregning med E/F Øresundsvej 22-24/Kirkegårdsvej 1-5	102.763	140.470
	Mellemregning med E/F Øresundsvej 22 m.fl. - byfornyelsesprojekt	0	1.824.344
15	Øvrig gæld	119.712	286.766
		<u>4.705.174</u>	<u>4.278.269</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>44.181.102</u>	<u>44.049.342</u>
	Passiver i alt	<u>66.648.358</u>	<u>63.608.556</u>
1	Andelskroneberegning		
16	Eventualforpligtelse		
17	Nøgleoplysninger og nøgletal		
18	Fordeling af andelskroneværdi		

Egenkapitalopgørelse pr. 31. december 2025

Andelsindskud	Antal kvm	Pris	2025	2024
Boliger	2.440	300	732.000	700.500
Erhverv	110	37,50	4.125	4.125
Solgt i årets løb	0	300	0	31.500
Usolgte andele	160		0	0
Erhverv	230		0	0
	2.940		736.125	736.125
Overført resultat mv.				
Overført resultat mv. primo			8.887.547	12.232.251
Tillægsværdi nye andele			0	287.955
Regulering, GI			182.451	-58.028
Overført til/fra reserve for kursudsving i prioritetsgæld			-549.985	782.919
Overført restandel af årets resultat			-3.261.065	-4.357.550
			5.258.948	8.887.547
Egenkapital før andre reserver			5.995.073	9.623.672
Reserve for vedligeholdelse af ejendommen				
Saldo primo			9.383.614	7.563.331
Årets hensættelse			6.169.107	1.820.283
Anvendt af årets hensættelse			0	0
			15.552.721	9.383.614
Reserve for kursudsving i prioritetsgæld				
Saldo primo			10.603	793.522
Årets hensættelse			549.985	0
Anvendt af årets hensættelse			0	-782.919
			560.588	10.603
Andre reserver (ikke bunden) i alt			16.113.309	9.394.217
Reserve for Grundejernes Investeringsfond (bunden)				
Reserve primo			541.325	483.297
Regulering primo			-218.517	0
Reserveret i året (indbetaling + renter)			36.066	58.028
Anvendt i året (udbetaling + renter)			0	0
			358.874	541.325
Andre reserver (bunden) i alt			358.874	541.325
Andre reserver i alt			16.472.183	9.935.542
Egenkapital i alt			22.467.256	19.559.214

Noter til årsrapporten

1. Andelskroneberegning pr. 31. december 2025

Til beregning af den størst mulige salgspris for andelsboligerne skal man, jf. lov om andelsboliger tage udgangspunkt i et af efterfølgende 4 værdiansættelsesprincipper for ejendommen:

a)	Anskaffelsessummen	56.744.400
b)	Handelsværdi som udlejningsejendom pr. 31. december 2025	76.700.000
c)	Offentlig vurdering pr. 1. oktober 2020	52.000.000
d)	Offentlig vurdering pr. 1. oktober 2012, indekseret ($122,6 / 98,2 * \text{kr. } 52.000.000$)	64.920.570
	--- 000 ---	

Egenkapital jf. regnskabet **22.467.256**

Andre reserver (jf. forslag til generalforsamlingsbeslutning), ikke fordelbare -16.472.183

Tilbagebetalingskrav jf. byfornyelseslovens § 29 -2.805.261

Tilbagebetalingsforpligtelse jf. ABL. § 5, stk. 5, badeværelser -600.000

Overført til individuel modregning hos andelshaverne med individuel badeværelsesforbedring udført med offentligt tilskud fra kommunen. 450.000

Ejendommens værdi reguleres således:

Værdi jf. punkt B ovenfor	76.700.000	
Bogført værdi	<u>56.744.400</u>	<u>19.955.600</u>
		22.995.412

Regulering af prioritetsgæld:

Restgæld prioritetsgæld jf. årsrapporten	39.528.307	
Kursværdi prioritetsgæld	<u>38.967.719</u>	<u>560.588</u>

Værdi til fordeling på solgte andele **23.556.000**

Samlet fordelingstal pr. 31. december 2025 736.125

Værdi pr. indskudt krone pr. 31. december 2025 32,00

Bestyrelsen foreslår andelskronen fastsat til 32,00

Ejendommen er pr. 31. december 2025 vurderet af valuar Scheel & Co. ApS. Handelsværdien er beregnet ud fra et stabiliseret DCF-afkast på 5,55% inkl. inflation.

Valuarvurderingen er maksimalt gældende i 42 måneder i henhold til andelsboligforeningslovens § 5, stk. 2, litra b. Vurderingen skal være gældende på handelstidspunktet.

Andelskronen har udviklet sig således:

Værdi pr. 31. december 2025	kr.	32,00
Værdi pr. 31. december 2024	kr.	31,00
Værdi pr. 31. december 2023	kr.	31,00
Værdi pr. 31. december 2022	kr.	31,00

Noter til årsrapporten

		Ikke revideret		
		budget		
		2025	2025	2024
2.	Boligafgifter			
	Boligafgifter, boliger	3.342.583	3.342.583	3.309.820
	Boligafgifter, erhverv	18.836	18.836	18.836
		<u>3.361.419</u>	<u>3.361.419</u>	<u>3.328.656</u>
3.	Lejeindtægter			
	Lejeindtægter, boliger	122.405	120.474	135.252
	Lejeindtægter, erhverv	419.159	413.159	423.846
	Tomgangsleje	0	0	-15.098
	Forbrugsafgifter, tomgang	1.745	0	-1.709
		<u>543.309</u>	<u>533.633</u>	<u>542.291</u>
4.	Øvrige indtægter			
	Fremlejeafgift	102.264		89.379
	Nøgler og skilte	0		1.195
	GI saldo afskrevet	0		15.481
		<u>102.264</u>	<u>16.200</u>	<u>106.055</u>
5.	Administrations- og foreningsomkostninger			
	Administrationshonorar	33.055	33.055	32.092
	Andet administrationshonorar	15.732	23.000	22.801
	Revision og regnskab	25.750	25.500	25.000
	Kontorhold, porto og gebyrer	10.915	15.300	13.189
	Administrationsomkostninger	<u>85.452</u>	<u>96.855</u>	<u>93.082</u>
	Generalforsamling og møder	1.142	5.000	1.072
	Beboeraktiviteter	779	3.000	1.344
	Bestyrelsesgodtgørelse	22.500	22.500	20.000
	Valuarhonorar	35.000	40.000	40.000
	Valuarhonorar, afsat for meget	-5.000	0	-15.000
	Tab på debitorer	3.013	0	0
	Diverse	-10	0	0
	Foreningsomkostninger	<u>57.424</u>	<u>70.500</u>	<u>47.416</u>
	I alt	<u>142.876</u>	<u>167.355</u>	<u>140.498</u>

Noter til årsrapporten

		Ikke revideret		
		budget		
		2025	2025	2024
6.	Vedligeholdelse, løbende			
	Tømrer/snedker	0		4.250
	Haveanlæg	3.050		1.202
	Vandskader	5.030		0
	Småanskaffelser	144		56
	Budgetteret vedligeholdelse		150.000	
		<u>8.224</u>	<u>150.000</u>	<u>5.508</u>
7.	Finansielle indtægter			
	Grundejernes Investeringsfond	3.716		3.746
	Renteindtægter, skattekonto	2.112		0
		<u>5.828</u>	<u>0</u>	<u>3.746</u>
8.	Finansielle omkostninger			
	Prioritetsrenter og bidrag	1.677.183	1.677.183	1.687.797
	Renteudgifter, byggekonto	-58.374	0	58.374
	Renteudgifter, skattekonto	0	0	17.943
	Renteudgifter, øvrige	1.266	0	0
		<u>1.620.075</u>	<u>1.677.183</u>	<u>1.764.114</u>
9.	Skat af årets resultat			
	Skat af årets resultat	0	0	0
	Regulering af skat tidligere år	0	0	0
		<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>

Foreningen er skattepligtig efter selskabsskattelovens § 1, stk. 1, nr. 6 af resultatet fra erhvervsmæssig udlejning.

Der er skattemæssigt underskud, hvorfor der ikke afsættes skyldig skat.

Noter til årsrapporten

10. Ejendommen matr. nr. 0076a, Sundbyøster, København, kostpris pr. 31. december 2025

	Købspris	Forbedringer	Installationer	Ejendom i alt
Kostpris primo	55.000.000	1.514.400	0	56.514.400
Tilgang, byfornyelsesprojekt	0	1.382.273	0	1.382.273
Vedligeholdelsesandel, (overført til driften)	0	-1.152.273	0	-1.152.273
Kostpris ultimo	55.000.000	1.744.400	0	56.744.400
Regnskabsmæssig værdi	55.000.000	1.744.400	0	56.744.400

Offentlig vurdering pr. 1. oktober 2020, kr. 52.000.000

11. Tilgodehavende, etablering af bad i 2 lejeboliger

	Etablerings- omkostnin- ger	Modtaget byfornyelse	Afskrivning	Saldo ultimo
Kirkegårdsvej 1, 2.tv.	356.831	-75.000	0	281.831
Kirkegårdsvej 5, 2.th.	282.093	-75.000	0	207.093
	<u>638.924</u>	<u>-150.000</u>	<u>0</u>	<u>488.924</u>

Foreningen har i forbindelse med byfornyelsesprojekt etableret badeværelser i to af foreningens lejeboliger, og har modtaget støtte hertil med kr. 75.000 pr. lejebolig. Etableringsomkostningerne fratrasket støtten kan videresælges hvis lejeboligerne fremtidigt sælges som andele.

12. Likvide beholdninger

	2025	2024
Nordea Bank, 6290 579 552	5.819.858	4.434.194
	<u>5.819.858</u>	<u>4.434.194</u>

Noter til årsrapporten

13. Prioritetsgæld

Nr.	Restgæld	Obligations- restgæld	kurs	Kursværdi
3 Nordea Kredit, 3,3273% kontantlån	12.586.307	13.071.224	93,8050	12.261.462
4 Nordea Kredit, 4,0% obligationslån	26.942.000	26.942.000	99,1250	26.706.258
	<u>39.528.307</u>	<u>40.013.224</u>		<u>38.967.719</u>

Nr.	Renter og bidrag	Afdrag i året	Kortfristet andel af prioritets- gæld
3 Nordea Kredit, 3,3273% kontantlån	480.958	287.610	297.292
4 Nordea Kredit, 4,0% obligationslån	1.196.225	0	0
	<u>1.677.183</u>	<u>287.610</u>	<u>297.292</u>

Nr. Låneoplysninger	Restløbetid	Resterende afdragsfrihed	Rente- tilpasning
3 Nordea Kredit, 3,3273% kontantlån	26,75 år	-	-
4 Nordea Kredit, 4,0% obligationslån	26,75 år	6,75 år	-

14. Varmeregnskab

	2025	2024
Varme indbetalt aconto	84.070	81.100
Køb af varme	-71.790	-71.790
Uafregnet varmeregnskab tidligere år	-1	22.870
	<u>12.279</u>	<u>32.180</u>

15. Øvrig gæld

Grant Thornton	26.523	25.000
Forudbetalt boligafgift m.m.	29.189	177.414
Bestyrelsesgodtgørelse	4.000	20.000
Mellemregning Administration	0	10
Valuarvurdering	35.000	40.000
Diverse regninger	25.000	24.342
	<u>119.712</u>	<u>286.766</u>

Noter til årsrapporten

16. Eventualforpligtelser

Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for mellemværende med realkreditinstitut kr. 39.528.307, er der stillet sikkerhed på kr. 40.442.000 i andelsboligforeningens ejendom med bogført værdi pr. 31. december 2025 på kr. 56.514.400.

Der er tinglyst ejerpantebrev i matr. nr. 0076a, Sundbyøster, København, nom. kr. 3.500.000. Ejerpantebrevet er underpantsat til sikkerhed for foreningens engagement med Nordea Bank.

Der er tinglyst pantstiftende vedtægter for E/F Øresundsvej 22-24/Kirkegårdsvej 1-5.

Oplysning om modtaget støtte fra stat eller kommune

Københavns Kommune har i henhold til § 8 og 26 i lovebekendtgørelse nr. 794 af 27. april 2021 om byfornyelse og udvikling af byer ydet støtte i form af kontant tilskud på 3.962.110 kr. til ejendommen matr. nr. 76a Sundbyøster, København, ejerlejlighed 1-6, beliggende Øresundsvej 22-24/Kirkegårdsvej 1-5 og 5A. Tilskuddet er udbetalt med følgende fordeling på ejerlejlighederne: lejl. nr. 1 (andelsboligforeningen) kr. 3.405.261, lejl. nr. 2, 4, 5, 6 kr. 105.066, lejl. nr. 3. kr. 136.586. I denne anledning fastsættes i medfør af § 29 i samme lov følgende vilkår for støtten:

Såfremt ejerlejlighederne afhændes inden 20 år fra arbejdernes afslutning, den 9. maj 2025 for en højere pris end lejl. nr. 1. kr. 58.029.607, lejl. nr. 2. kr. 3.296.828, lejl. nr. 3. kr. 4.480.576, lejl. nr. 4. kr. 1.875.828, lejl. nr. 5. kr. 3.573.828, lejl. nr. 6. kr. 3.677.828 med tillæg af et beløb, der svarer til ejendomsprisudviklingen i det forløbne tidsrum frem til overtagelsesdatoen, kan kommunen helt eller delvist kræve det udbetalte tilskud tilbagebetalt.

Kr. 600.000 af den samlede støtte på kr. 3.405.261 til ejer 1 (andelsboligforeningen) er modtaget til etablering af 8 badeværelser, som er en individuel forbedring for den enkelte af de 6 andelshavere og foreningens 2 lejeboliger.

Hæftelsesforhold

Foreningens medlemmer hæfter jf. foreningens vedtægter § 5 alene for foreningens forpligtelser med deres indskud.

Andelshaverne hæfter alene med deres indskud for realkreditlån.

Hæftelsesforholdene er ligeledes oplyst i note 17 om nøgleoplysninger, feltnr. E1 og E2.

Noter til årsrapporten

16. Eventualforpligtelser

Ejendomsavancebeskatning

Ifølge kendelse fra Østre Landsret og bindende forhåndsbesked fra Ligningsrådet vil andelsboligforeninger blive beskattet efter ejendomsavancebeskatningsloven i det indkomstår, hvor foreningen ophører med at drive erhvervsmæssig virksomhed. Ejendomsavancen vil blive opgjort på grundlag af ejendommens handelsværdi på tidspunktet, hvor andelsboligforeningen ophører med at drive erhvervsmæssig virksomhed, jfr. selskabsskattelovens § 5, stk. 6, og vil omfatte alle lejligheder, der siden 19. maj 1994 er overgået fra udleje til et ikke-medlem og til benyttelse af et medlem på andelsbasis.

Foreningen driver fortsat erhvervsmæssig udlejningsvirksomhed for boliglejemål og erhverv. Såfremt udlejningsaktiviteten ophører vil det medføre, at eventalskatten udløses, hvilket vil nedbringe foreningens formue og andelskrone.

Eventualforpligtelsen er ikke opgjort og er således ikke medtaget i rapporten, eftersom der fortsat er udlejningsaktivitet i ejendommen og at det er besluttet at bevare disse udlejningsaktiviteter.

Noter til årsrapporten

17 Ref Nøgleoplysninger og nøgletal

Nøgleoplysninger er udarbejdet i henhold til lov om andelsboliger og andre boligfællesskaber § 6, stk. 2 og 4 iht. bekendtgørelse nr. 336 af 20. marts 2025.

Nøgletallene viser centrale dele af foreningens økonomi og er udregnet på baggrund af arealer.

Grundlæggende oplysninger om andelsboligforeningen

	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2025	31.12.2025
	<u>BBR areal m2</u>	<u>BBR areal m2</u>	<u>Antal</u>	<u>BBR areal m2</u>
B1 Andelsboliger	2.335	2.440	42	2.440
B2 Erhvervsandele	110	110	1	110
B3 Boliglejemål	265	160	3	160
B4 Erhvervslejemål	230	230	3	230
	<u>2.940</u>	<u>2.940</u>	<u>49</u>	<u>2.940</u>
B5 Øvrige lejemål, kældre, garage mm.	0	0	0	0
B6 I alt	<u>2.940</u>	<u>2.940</u>	<u>49</u>	<u>2.940</u>

	<u>BBR</u>	<u>Opmålt areal</u>	<u>Indskud</u>	<u>Andet</u>
C1 Fordelingstal benyttet opgørelse andelsværdi			x	
C2 Fordelingstal benyttet ved opgørelse boligafgiften			x	
C3				

D1 Stiftelsesår	2008
D2 Ejendommens opførelsesår	1898

Hæftelser

E1 Hæfter andelshaverne for mere end deres andelsindskud?	nej
E2 Foreningens medlemmer hæfter for foreningens forpligtelser med deres indskud.	

F1 Anvendt værdiansættelsesprincip til beregning af andelsværdien	Valuarvurdering
F1b Tidspunkt for værdiansættelse	31.12.2025
F1a Er vurdering fastholdt pr. 1. juli 2020	Nej

	Kr.	Gns. kr. pr. kvm
F2 Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	76.700.000	26.088
F2b - Heraf forbedringer, jf. andelsboliglovens §5, stk. 4	0	0
F3 Generalforsamlingsbestemte reserver	16.472.183	5.603
F4 Reserver i procent af ejendomsværdi	21,48%	

Eventualforpligtelser

G1 Foreningen har modtaget offentlige tilskud, som skal tilbagebetales ved foreningens ophør.	
G2 Foreningens ejendom er ikke pålagt tilskudsbestemmelser, jf. bekendtgørelse nr. 978 af 19/10 2009.	
G3 Der er ikke tinglyst hjemfaldspligt på foreningens ejendom.	

Noter til årsrapporten

17 Ref Nøgleoplysninger og nøgletal

Andelsboligforeningens driftsoplysninger og nøgletal

	kr. / kvm
H1 Boligafgift i gennemsnit pr. andelskvm / andelskvm	1.370
Boligafgift erhvervsandel i gns. pr. andelskvm / erhvervsandelskvm	171
H2 Erhvervslejeindtægt i gennemsnit pr. andelskvm / erhvervslejekvm	1.796
H3 Boliglejeindtægt i gennemsnit pr. andelskvm / boligelejekvm	765

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

	Kr.	I pct.
Vedligeholdelsesomkostninger og genopretning	1.160.497	28%
Øvrige omkostninger	1.129.467	27%
Finansielle poster, netto	1.614.247	39%
Afdrag	287.610	7%
I alt	4.191.821	100%
Boligafgift i pct. af samlede ejendomsindtægter		49%

	Forrige år	Sidste år	I år
J Årets overskud (før afdrag), gns. kr. pr. andel kvm	-329	-995	1.140

Beregnete nøgletal for foreningen:	Kr. pr. kvm andel	Kr. pr. kvm total
Offentlig ejendomsvurdering	20.392	17.687
Valuarvurdering	30.078	26.088
Anskaffelsessum (kostpris)	22.253	19.301
K1 Foreslået andelsværdi	9.238	
K2 Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver	14.001	
K3 Teknisk andelsværdi	23.238	
Reserver uden for andelsværdi	6.460	

	Forrige år	Sidste år	I år
M1 Vedligeholdelse løbende, gns. kr. pr. kvm	1	2	3
M2 Vedligeholdelse, genopretning, renovering gns. kr. pr. kvm (<i>Særlig vedligeholdelse</i>)	614	1.236	392
M3 Vedligeholdelse i alt, kr. pr. kvm	615	1.238	395

P Friværdi (ejendommens rgn. værdi fratrukket gældsforpligtelse) i %	22%
---	-----

	Forrige år	Sidste år	I år
R Årets afdrag, gns. kr. pr. andel kvm	110	109	113

Noter til årsrapporten

Note 18. Fordeling af andelskroneværdi pr. 31. december 2025

Nr.	Adresse		Andelsværdi		ABL § 5,	Andelskrone
			Indskud	pr. 31.12.2025	stk. 5, badeværelser	værdi pr. andel
3	Øresundsvej 22, 1. tv.	A	15.900	508.800		508.800
4	Øresundsvej 22, 1. th.	A	26.100	835.200		835.200
5	Øresundsvej 22, 2.	A	42.000	1.344.000		1.344.000
6	Øresundsvej 22, 3. tv.	A	15.900	508.800		508.800
7	Øresundsvej 22, 3. th.	A	26.100	835.200		835.200
8	Øresundsvej 22, 4. tv.	A	15.900	508.800		508.800
9	Øresundsvej 22, 4. th.	A	26.100	835.200		835.200
11	Øresundsvej 24, st. th.	A	15.600	499.200		499.200
12	Øresundsvej 24, 1. tv.	A	15.900	508.800		508.800
13	Øresundsvej 24, 1. th.	A	15.600	499.200		499.200
14	Øresundsvej 24, 2. tv.	A	15.900	508.800		508.800
15	Øresundsvej 24, 2. th.	A	15.600	499.200		499.200
16	Øresundsvej 24, 3. tv.	A	15.900	508.800		508.800
17	Øresundsvej 24, 3. th.	A	15.600	499.200	-75.000	424.200
18	Øresundsvej 24, 4. tv.	A	15.900	508.800		508.800
19	Øresundsvej 24, 4. th.	A	15.600	499.200		499.200
20	Kirkegårdvej 1, st. tv.	A	15.300	489.600		489.600
21	Kirkegårdvej 1, st. th.	A	15.900	508.800		508.800
22	Kirkegårdvej 1, 1.tv.	A	15.300	489.600	-75.000	414.600
23	Kirkegårdvej 1, 1.th.	A	15.900	508.800		508.800
25	Kirkegårdvej 1, 2. th.	A	15.900	508.800	-75.000	433.800
26	Kirkegårdvej 1, 3. tv.	A	15.300	489.600		489.600
27	Kirkegårdvej 1, 3. th.	A	15.900	508.800		508.800
28	Kirkegårdvej 1, 4. tv.	A	15.300	489.600		489.600
29	Kirkegårdvej 1, 4. th.	A	15.900	508.800	-75.000	433.800
30	Kirkegårdvej 3, st. tv.	A	15.900	508.800		508.800
31	Kirkegårdvej 3, st. th.	A	15.900	508.800		508.800
32	Kirkegårdvej 3, 1. tv.	A	15.900	508.800		508.800
33	Kirkegårdvej 3, 1. th.	A	15.900	508.800		508.800
34	Kirkegårdvej 3, 2. tv.	A	15.900	508.800	-75.000	433.800
35	Kirkegårdvej 3, 2. th.	A	15.900	508.800		508.800
36	Kirkegårdvej 3, 3. tv.	A	15.900	508.800		508.800
37	Kirkegårdvej 3, 3. th.	A	15.900	508.800		508.800
38	Kirkegårdvej 3, 4. tv.	A	15.900	508.800		508.800
39	Kirkegårdvej 3, 4. th.	A	15.900	508.800		508.800
40	Kirkegårdvej 5, st.	A	24.600	787.200		787.200
41	Kirkegårdvej 5, 1. tv.	A	15.900	508.800		508.800
42	Kirkegårdvej 5, 1. th.	A	16.800	537.600	-75.000	462.600
43	Kirkegårdvej 5, 2. tv.	A	15.900	508.800		508.800
45	Kirkegårdvej 5, 3. tv.	A	15.900	508.800		508.800
46	Kirkegårdvej 5, 3. th.	A	16.800	537.600		537.600
48	Kirkegårdvej 5, 4. th.	A	16.800	537.600		537.600
50	Kirkegårdvej 5A, baghuset	EA	4.125	132.000		132.000
			<u>736.125</u>	<u>23.556.000</u>	<u>-450.000</u>	<u>23.106.000</u>

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."

Steffen Karlshøj

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 8af22e39-f66b-4fe2-8453-5991d66a5945

IP: 212.27.xxx.xxx

2026-05-26 09:10:23 UTC



Carsten Østergaard Volden

Administrator

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

IP: 195.225.xxx.xxx

2026-05-26 11:11:37 UTC



NAVNE & ADRESSEBESKYTTET

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: b5e269b3-5e58-48c8-bd57-8bc626890291

IP: 37.96.xxx.xxx

2026-05-26 11:28:02 UTC



Signe Worsøe Larsen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: f26714e9-a7b3-41ca-aad7-caf2bc5c68a2

IP: 185.107.xxx.xxx

2026-05-26 14:09:10 UTC



Safia Bennedsen Sheikh

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: d010d764-7217-4f0d-8b36-3e0ea77c5057

IP: 212.27.xxx.xxx

2026-05-27 10:46:03 UTC



Ivan Jankovic

Bestyrelsesformand

Serienummer: 70f223f3-d76f-4806-9415-4e8803612310

IP: 37.96.xxx.xxx

2026-05-30 10:35:08 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.

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."

Anders Holmgaard Christiansen

Grant Thornton, Godkendt Revisionspartnerselskab CVR:
34209936

Statsautoriseret revisor

Serienummer: 8bbbd46c-7c17-4a94-90cc-be53fedff2e6

IP: 62.243.xxx.xxx

2026-05-31 12:10:08 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 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.