



Tlf.: 39 15 52 00
København@bdo.dk
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Havneholmen 2, 6. sal
DK-2450 København SV
CVR-nr. 45 71 93 75

ANDELFORENINGEN HYRDEVANGEN

ÅRSRAPPORT

1. JULI 2025 - 30. JUNI 2026

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Foreningsoplysninger	
Foreningsoplysninger.....	3
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	4
Administratorerklæring.....	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning.....	5-6
Ledelsesberetning	
Hoved- og nøgletal.....	7
Ledelsesberetning.....	8
Årsregnskab 1. juli 2025 - 30. juni 2026	
Anvendt regnskabspraksis.....	9-12
Resultatopgørelse	13
Balance.....	14-15
Egenkapitalopgørelse.....	16
Noter.....	17-26
Andelsværdiberegning.....	25-26
Supplerende beretning	
Bestyrelsens forslag til drifts- og likviditetsbudget.....	27

FORENINGSOPLYSNINGER

Foreningen	Andelsforeningen Hyrdevangen (708) Hyrdevangen 46-54 Utterslevvej 11-17 2400 København NV Ejendomme: Matr.nr. 631 Utterslev, København CVR-nr.: 19 97 99 70 Stiftet: 28. april 1997 Hjemsted: København Regnskabsår: 1. juli 2025 - 30. juni 2026
Bestyrelse	Michael Laursen, formand Tonny Rusbjerg Lisann Hansen Jesper Skaaning Jens Daarbak Jensen
Administrator	By & Bolig Ejendomsadministration Falkoner Alle 3, 5. 2000 Frederiksberg
Revision	BDO Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Havneholmen 2, 6. sal 2450 København SV
Pengeinstitut	Nykredit Bank Kalvebod Brygge 1-3 1780 København V

LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2025 - 30. juni 2026 for Andelsforeningen Hyrdevangen (708).

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

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2026 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2025 - 30. juni 2026.

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

Den supplerende beretning giver en retvisende redegørelse inden for rammerne af almindeligt anerkendte retningslinjer for sådanne beretninger.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 16. september 2026

Bestyrelse:

Michael Laursen
Formand

Tonny Rusbjerg

Lisann Hansen

Jesper Skaaning

Jens Daarbak Jensen

ADMINISTRATORERKLÆRING

Som administrator i Andelsforeningen Hyrdevangen (708) skal vi hermed erklære, at vi har forestået administrationen af foreningen for regnskabsåret 1. juli 2025 - 30. juni 2026. Ud fra vores administration og føring af bogholderi for foreningen er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2026.

København, den 16. september 2026

Administrator:

By & Bolig
Ejendomsadministration

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til andelshaverne i Andelsforeningen Hyrdevangen (708)

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsforeningen Hyrdevangen (708) for regnskabsåret 1. juli 2025 - 30. juni 2026, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven, andelsboligloven samt foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2026 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2025 - 30. juni 2026 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligloven samt 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 revisors 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

Foreningen har i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens vejledning om årsregnskaber for andelsboligforeninger, der aflægger årsregnskab efter årsregnskabsloven, medtaget budgettal som sammenligningstal i resultatopgørelsen og noter. Disse budgettal og den supplerende beretning på sidste side i regnskabet har, som det også fremgår af resultatopgørelsen, noter og den supplerende beretning, 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 samt foreningens vedtægter. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser 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 foreningens 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 foreningen, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

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

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

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

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

Vi kommunikerer med ledelsen 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 ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen 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 ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

København, den 16. september 2026

BDO Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 45 71 93 75

Jesper Buch
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne34089

HOVED- OG NØGLETAL

Nøgletallene viser centrale dele af foreningens økonomi og er primært udregnet på baggrund af arealer. I Andelsforeningen Hyrdevangen (708) anvendes andelsindskuddene som fordelingsnøgle, og de arealbaserede nøgletal for andelsværdi og boligafgift svarer derfor ikke til de, der konkret gælder for den enkelte andelshaver. Ejendommens areal udgør ifølge BBR-oplysninger følgende:

Ejendom	Antal	Areal m ²
Andelsboliger.....	264	19.613
Boliglejemål.....	12	921
Erhvervslejemål.....	1	300
Øvrige lejemål, kældre, garager mv.....	6	862
	283	21.696

Nøgletal	Kr. pr. m ² andel	Kr. pr. m ² total
Offentlig ejendomsvurdering.....	11.625	10.509
Indekseret offentlig ejendomsvurdering.....	14.512	13.119
Valuarvurdering.....	25.850	23.368
Anskaffelsessum (kostpris).....	8.315	7.517
Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver.....	5.536	5.004
Foreslået andelsværdi.....	17.800	16.091
Reserver uden for andelsværdi.....	2.960	2.676

Kr. pr. m²

Boligafgift i gennemsnit pr. m ² andelsbolig.....	781
Boliglejeindtægt pr. m ² udlejet bolig.....	938
Erhvervslejeindtægt pr. m ² udlejet erhverv.....	2.897

Omkostninger mv. i %

Vedligeholdelsesomkostninger.....	19 %
Øvrige omkostninger.....	43 %
Finansielle poster, netto.....	13 %
Afdrag.....	25 %
	100 %

Boligafgift i % af samlede ejendomsindtægter.....	85 %
---	------

Udvikling i hovedtal

	2025/26	2024/25	2023/24	2022/23	2021/22
Udviklingen i boligafgift og andelskrone					
Boligafgift (2021/22 = index 100).....	109	107	104	101	100
Antal resterende lejelejligheder.....	12	14	15	16	18
Vedtaget andelskrone.....		85,00	72,00	72,00	70,00

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Foreningens aktivitet består i at eje og drive ejendommen beliggende Hyrdevangen 46-54 og Utterslevvej 11-17, 2400 København NV.

Usikkerhed ved indregning og måling

Beregning af andelskronen er sket på baggrund af reglerne i Lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber. Beregningen kan enten tage udgangspunkt i anskaffelsesprisen, handelsværdien som udlejningsejendom (valuarvurdering) eller kontant ejendomsværdi. I den udstrækning markedsrenter ændrer sig eller ejendommens øvrige forhold i øvrigt ændres, kan ejendommens værdi tilsvarende ændre sig. Endvidere kan en vurdering, foretaget af en anden valuar, eller revurdering af den offentlige ejendomsvurdering føre til en anden beregning af andelskronen.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat anses for tilfredsstillende.

Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for foreningens finansielle stilling.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Andelsforeningen Hyrdevangen (708) for 2025/26 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse A med tilvalg af enkelte bestemmelser fra regnskabsklasse B og C, andelsboligloven, bekendtgørelse om oplysningspligt ved salg af andelsboliger mv. og foreningens vedtægter.

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

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

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

RESULTATOPGØRELSEN

Opstillingsform

Resultatopgørelsen er opstillet, så den bedst viser indtægter og omkostninger i forbindelse med foreningens aktivitet i det forløbne regnskabsår.

De i resultatopgørelsen anførte ureviderede budgettal for regnskabsåret er medtaget for at vise afvigelserne i forhold til de realiserede tal og dermed vise, hvorvidt de opkrævede boligafgifter har været tilstrækkelige til at dække omkostningerne i forbindelse med de gennemførte aktiviteter.

Indtægter

Der er i årsregnskabet medtaget den for perioden opkrævede boligafgift og leje.

Indtægter fra vaskeri, ventelistegebyrer og lignende indtægtsføres i takt med administrators modtagelse af oplysninger om indbetalte indtægter. Disse indtægter er således ikke nødvendigvis fuldt ud periodiseret i resultatopgørelsen.

Omkostninger

Omkostninger omfatter omkostninger til drift af foreningen, herunder ejendomsskatter og forbrugsafgifter, reparation og vedligeholdelse, foreningsomkostninger samt afskrivninger på foreningens anlægsaktiver.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle indtægter og omkostninger omfatter renteindtægter og -omkostninger. Herudover indregnes betalinger på indgået rentesikringsaftale (renteaftale).

Skat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posterings direkte på egenkapitalen.

Likviditetsresultat

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

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Foreningens ejendom måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Ejendommen måles efterfølgende til dagsværdi svarende til ejendommens handelsværdi. Ændringer i dagsværdien føres direkte på foreningens egenkapital på en særskilt opskrivningshenlæggelse. Dagsværdien er baseret på en ekstern vurdering af ejendommen.

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

Der afskrives ikke på foreningens ejendom.

Andre materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af den skønnede restværdi efter afsluttet brugstid.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdi:

	Brugstid	Restværdi
Vaskeri og genvand.....	10 år	0 %
Traktor.....	5 år	0 %

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Tilgodehavender

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

Grundejernes Investeringsfond består af et bundet indestående på en særskilt konto hos Grundejernes Investeringsfond. Tilgodehavendet modsvarer af et tilsvarende bundet beløb under egenkapitalens reserver, og virker derfor neutralt ved andelsværdiberegningen.

Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Egenkapital

Under foreningens egenkapital indregnes medlemmers andelsindskud.

Der føres en separat konto for opskrivningshenlæggelsen vedrørende opskrivning af foreningens ejendom til dagsværdi ("Reserve for opskrivning af foreningens ejendom").

"Overført resultat" 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 ændringer i basisværdien af finansielle instrumenter. 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.

Andre reserver (bunden) omfatter reserve for Grundejernes Investeringsfond, 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.

Hensatte forpligtelser

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

Skyldig skat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

Den skat, der forfalder, når og hvis foreningens skattepligt ophører ved salg af det andelsbevis, der vedrører den sidste udlejede lejlighed, er ikke afsat i årsregnskabet. Skatten forventes ikke at blive aktuel, da foreningen har vedtaget, at de altid skal have udlejning.

Gældsforpligtelser

Prioritetsgæld er målt til den nominelle restgæld på balancedagen. Den del af gælden, der forfalder til betaling inden ét år fra årsafslutningstidspunktet, er anført som kortfristet gæld. Den fulde restgæld fremgår af noten.

Finansielle instrumenter i form af indgåede aftaler om renteloft værdiansættes til kostpris på aftaletidspunktet, svarende til kr. 0. Efterfølgende indregnes renteloftsaftalen til basisværdien på balancedagen. Årets regulering af basisværdien på renteloftsaftalen føres direkte i egenkapitalen. Basisværdien er opgjort af leverandøren af aftalen, og er et udtryk for nutidsværdien af de fremtidige pengestrømme over renteloftsaftalens løbetid. Renteloftsaftalen indregnes i tilknytning til prioritetsgælden, da den anses for en integreret del af belåningen af foreningens ejendom. Værdien af renteloftsaftalen indgår i beregningen af andelsværdien.

Gæld i øvrigt værdiansættes til nominel værdi.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

ØVRIGE NOTER

Nøgleoplysninger

I henhold til bekendtgørelse om oplysningspligt ved salg af andelsboliger mv. fra Erhvervsministeriet, skal der ifølge § 3 afgives en række nøgleoplysninger som note til andelsboligforeningens årsregnskab.

De lovkrævede oplysninger, anført i note 19, er udarbejdet i overensstemmelse med bilag 1 til bekendtgørelsen og har til formål at give regnskabsbrugeren et bedre grundlag for at analysere foreningens økonomiske situation samt sammenligne foreningens økonomiske situation med andre foreningers økonomiske forhold. Nøgletallene i noten indgår som en del af "Nøgleoplysningsskema for andelsboligforeningen", som skal udleveres til købere af en andel i foreningen.

Andelskroneopgørelse

Beregningsen af andelskronens værdi foretages i overensstemmelse med § 5 stk. 2 i andelsboligloven samt foreningens vedtægter § 14.

Vedtægterne bestemmer desuden i § 14, at selv om der lovligt kan vedtages en højere andelsværdi, er det den på generalforsamlingen vedtagne andelsværdi, der er gældende.

RESULTATOPGØRELSE 1. JULI - 30. JUNI

		Er ikke underlagt revision		
	Note	Regnskab 2025/26 kr.	Budget 2025/26 kr.	Regnskab 2024/25 kr.
Boligafgift.....		15.326.668	15.316.000	14.803.597
Lejeindtægter.....	1	2.186.442	2.170.000	2.177.810
Vaskeriindtægter.....		256.313	250.000	256.128
Øvrige indtægter.....	2	174.753	170.000	173.048
INDTÆGTER.....		17.944.176	17.906.000	17.410.583
Ejendomsskat, forsikringer og serviceabonnementer.....	3	-2.309.037	-2.285.000	-2.171.862
Forbrugsafgifter.....	4	-2.891.254	-2.764.000	-2.664.871
Renholdelse.....	5	-1.492.582	-1.550.000	-1.551.293
Vedligeholdelse, løbende.....	6	-3.531.659	-3.000.000	-3.193.273
Administrationsomkostninger.....	7	-898.013	-826.000	-883.197
Hensat til indvendig vedligeholdelse.....		-50.027	-53.000	-54.005
Afskrivninger.....		-286.164	-286.000	-286.164
OMKOSTNINGER.....		-11.458.736	-10.764.000	-10.804.665
RESULTAT FØR FINANSIELLE POSTER.....		6.485.440	7.142.000	6.605.918
Andre finansielle indtægter.....	8	174.714	100.000	232.122
Andre finansielle omkostninger.....	9	-2.707.333	-2.694.000	-3.369.146
Finansielle poster.....		-2.532.619	-2.594.000	-3.137.024
RESULTAT FØR SKAT.....		3.952.821	4.548.000	3.468.894
Skat af årets resultat.....	10	-113.183	-80.000	-99.644
ÅRETS RESULTAT.....		3.839.638	4.468.000	3.369.250
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING				
Overført restandel af årets resultat.....		3.839.638	4.468.000	3.369.250
DISPONERET I ALT.....		3.839.638	4.468.000	3.369.250
LIKVIDITETSRESULTAT				
Årets resultat.....		3.839.638	4.468.000	3.369.250
Afdrag på prioritetsgæld.....		-4.716.255	-4.716.000	-4.680.880
Afskrivninger.....		286.164	286.000	286.164
LIKVIDITETSRESULTAT.....		-590.453	38.000	-1.025.466

BALANCE 30. JUNI

AKTIVER	Note	2026 kr.	2025 kr.
Grunde og bygninger.....		506.241.812	490.489.085
Traktor.....		133.747	167.184
Genvand.....		758.188	1.010.915
Materielle anlægsaktiver.....	11	507.133.747	491.667.184
ANLÆGSAKTIVER.....		507.133.747	491.667.184
Tilgodehavende boligafgift og leje.....		0	7.406
Grundejernes Investeringsfond (bunden indestående).....		414.038	271.249
Andre tilgodehavender.....		107.341	150.418
Periodeafgrænsningsposter.....		205.120	245.952
Tilgodehavender.....		726.499	675.025
Likvide beholdninger.....	12	17.448.221	14.890.665
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		18.174.720	15.565.690
AKTIVER.....		525.308.467	507.232.874

BALANCE 30. JUNI

PASSIVER	Note	2026 kr.	2025 kr.
Andelsindskud.....		3.922.600	3.890.600
Reserve for opskrivning af foreningens ejendom.....		345.687.857	329.935.130
Overført resultat.....		-9.971.728	-13.656.124
EGENKAPITAL FØR ANDRE RESERVER.....		339.638.729	320.169.606
Reserveret til vedligeholdelse af ejendom.....		58.056.866	55.826.056
Andre reserver (jf. forslag til generalforsamlingsbeslutning).		58.056.866	55.826.056
Reserve for Grundejernes Investeringsfond.....		415.157	271.249
Andre reserver (bunden).....		415.157	271.249
ANDRE RESERVER.....		58.472.023	56.097.305
EGENKAPITAL.....		398.110.752	376.266.911
Indvendig vedligeholdelse for lejere.....	13	451.079	534.504
HENSATTE FORPLIGTELSE.....		451.079	534.504
Prioritetsgæld.....	14	113.868.675	117.900.459
Deposita og forudbetalt leje.....		3.164.801	3.084.578
Langfristede gældsforpligtelser.....		117.033.476	120.985.037
Prioritetsgæld.....	14	4.751.897	4.716.255
Mellemregning andelshavere ved salg.....		2.632.794	2.459.355
Mellemregning med administrator.....		0	12.160
Forudmodtaget boligafgift mv.....		0	396
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		669.817	220.548
Selskabsskat.....		161.272	144.848
Anden gæld.....	15	189.011	372.589
Varmeregnskab.....	16	1.308.369	1.520.271
Kortfristede gældsforpligtelser.....		9.713.160	9.446.422
GÆLDSFORPLIGTELSE.....		126.746.636	130.431.459
PASSIVER.....		525.308.467	507.232.874
Eventualposter mv.	17		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	18		
Nøgleoplysninger	19		
Andelsværdiberegning	20		

EGENKAPITALOPGØRELSE 30. JUNI

EGENKAPITAL	2026 kr.	2025 kr.
Andelsindskud		
Primo.....	3.890.600	3.874.600
Tilgang nye andele.....	32.000	16.000
	3.922.600	3.890.600
Reserve for opskrivning af foreningens ejendom		
Primo.....	329.935.130	304.432.403
Årets tilgang.....	15.752.727	25.502.727
	345.687.857	329.935.130
Overført resultat mv.		
Primo.....	-13.656.124	16.023.166
Tillægsværdi nye andele.....	2.596.098	1.153.669
Ændring i renteaftale.....	-376.622	-1.048.032
Regulering Grundejernes Investeringsfond.....	-143.908	-115.929
Overførsel til/fra andre poster.....	-2.230.810	-33.038.248
Rest af årets resultat.....	3.839.638	3.369.250
	-9.971.728	-13.656.124
EGENKAPITAL FØR ANDRE RESERVER.....	339.638.729	320.169.606
Reserveret til vedligeholdelse af ejendom		
Primo.....	55.826.056	22.787.808
Overførsel til/fra andre poster.....	2.230.810	33.038.248
	58.056.866	55.826.056
Andre reserver (ikke bunden).....	58.056.866	55.826.056
Reserve for Grundejernes Investeringsfond		
Reserve primo.....	271.249	155.320
Reserveret i året (indbetaling + renter).....	143.908	115.929
	415.157	271.249
Andre reserver (bunden).....	415.157	271.249
ANDRE RESERVER.....	58.472.023	56.097.305
EGENKAPITAL.....	398.110.752	376.266.911

NOTER

	Er ikke underlagt revision			
	Regnskab 2025/26 kr.	Budget 2025/26 kr.	Regnskab 2024/25 kr.	Note
Lejeindtægter				1
Lejeindtægt, udlejede lejligheder.....	863.574	868.000	928.913	
Lejeindtægt, erhverv.....	869.110	852.000	808.539	
Lejeindtægt, garage, kælderrum og antenneplads.....	465.397	450.000	446.070	
Lejetab, tomgangsleje mv.....	-11.639	0	-5.712	
	2.186.442	2.170.000	2.177.810	
Øvrige indtægter				2
Erstatning.....	0	0	497	
Fitnesslokale.....	89.950	170.000	89.150	
Leje af beboerrum, festlokale mv.....	33.050	0	30.300	
Andre indtægter.....	51.753	0	53.101	
	174.753	170.000	173.048	
Ejendomsskat, forsikringer og serviceabonnementer				3
Ejendomsskat.....	1.586.245	1.560.000	1.505.088	
Forsikringer.....	378.331	375.000	369.984	
Serviceabonnementer.....	344.461	350.000	296.790	
	2.309.037	2.285.000	2.171.862	
Forbrugsafgifter				4
El- og gasforbrug, fællesarealer.....	462.010	450.000	455.000	
Vandforbrug.....	1.053.408	948.000	923.675	
Renovation.....	1.195.100	1.185.000	1.104.906	
Parknet.....	180.736	181.000	181.290	
	2.891.254	2.764.000	2.664.871	
Renholdelse				5
Vicevært m.fl.....	1.074.079	1.550.000	1.022.643	
Ejendomsservice.....	90.650	0	179.200	
Trappevask.....	254.344	0	273.938	
Øvrig renholdelse.....	25.813	0	42.000	
Snerydning, grus og saltning.....	11.121	0	0	
Rengøring indvendigt.....	30.370	0	24.623	
Rengøringsartikler.....	1.487	0	2.059	
Arbejdstøj.....	4.718	0	6.830	
	1.492.582	1.550.000	1.551.293	

NOTER

	Er ikke underlagt revision			
	Regnskab 2025/26 kr.	Budget 2025/26 kr.	Regnskab 2024/25 kr.	Note
Vedligeholdelse, løbende				6
Blikkenslager.....	40.338	0	69.127	
Murer.....	19.171	0	160.275	
Tømrer og snedker.....	91.813	0	121.417	
Elektriker.....	105.344	0	159.113	
Maler.....	240.226	0	2.194	
Varmeanlæg.....	192.822	0	74.455	
Låseservice.....	6.697	0	99.397	
Ventilation.....	2.457	0	0	
Vaskeri/regnvandsanlæg.....	270.425	0	262.867	
Altaner.....	70.000	0	0	
Kloak.....	73.355	0	247.075	
Småanskaffelser.....	16.847	0	32.662	
TV-overvågning.....	77.267	0	5.272	
Arkitekt og rådgivende ingeniør.....	15.672	0	109.223	
Gårdanlæg/maskiner/redskaber.....	97.203	0	34.251	
Graffiti.....	17.457	0	16.831	
Gartner.....	56.907	0	91.266	
Porttelefoner.....	70.175	0	222.911	
Elevatorservice.....	581.474	0	545.437	
Selskabslokaler.....	77.178	0	313.762	
Skadedyrsbekæmpelse.....	5.049	0	9.141	
Fællesarealer.....	108.013	0	433.054	
Legeplads og faldsand.....	356.935	0	0	
Vejvedligeholdelse.....	139.964	0	48.918	
Asbestsanering i kældre.....	798.870	0	0	
Netværksopgradering.....	0	0	134.625	
Diverse vedligeholdelse.....	0	3.000.000	0	
	3.531.659	3.000.000	3.193.273	

NOTER

	Er ikke underlagt revision			
	Regnskab 2025/26 kr.	Budget 2025/26 kr.	Regnskab 2024/25 kr.	Note
Administrationsomkostninger				7
Administration.....	538.927	531.000	523.230	
Anden administration.....	13.483	15.000	15.247	
Revision.....	51.250	51.000	50.000	
Opstilling af regnskab.....	3.750	4.000	3.750	
Honorar for deltagelse i generalforsamling.....	5.150	0	0	
Revision vedrørende tidligere år.....	1.613	0	1.583	
Advokat.....	12.500	0	0	
PBS og Dataløn.....	29.516	32.000	30.382	
Transport.....	0	0	780	
Kontorartikler og porto mv.....	32.055	2.000	1.645	
Telefon og internet.....	16.422	15.000	8.710	
Vagt og overvågning.....	0	0	788	
Tab på tilgodehavender.....	-3.331	0	-6.639	
Handelsværdiurdering.....	26.500	26.000	26.000	
Bestyrelsesgodtgørelse.....	31.500	30.000	27.650	
Målerpasning og varmeregnskab.....	99.753	80.000	163.074	
Generalforsamling og møder.....	32.419	35.000	31.225	
Fællesomkostninger, varme egne andele.....	0	0	977	
Fester.....	6.506	5.000	4.795	
	898.013	826.000	883.197	
Andre finansielle indtægter				8
Renteindtægter bank.....	174.714	100.000	231.008	
Renteindtægter Gl.....	0	0	1.114	
	174.714	100.000	232.122	
Andre finansielle omkostninger				9
Prioritetsrenter.....	2.707.312	2.694.000	3.368.560	
Diverse renteomkostninger.....	21	0	586	
	2.707.333	2.694.000	3.369.146	
Skat af årets resultat				10
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst..	110.374	0	84.898	
Regulering skat vedrørende tidligere år.....	2.809	80.000	14.746	
	113.183	80.000	99.644	

NOTER

				Note
Materielle anlægsaktiver				11
	Grunde og bygninger	Traktor	Genvand	
Kostpris 1. juli 2025.....	160.553.956	334.369	2.527.277	
Kostpris 30. juni 2026.....	160.553.956	334.369	2.527.277	
Opskrivninger 1. juli 2025.....	329.935.129	0	0	
Årets opskrivninger	15.752.727	0	0	
Opskrivninger 30. juni 2026.....	345.687.856	0	0	
Af- og nedskrivninger 1. juli 2025.....	0	167.185	1.516.362	
Årets afskrivninger	0	33.437	252.727	
Af- og nedskrivninger 30. juni 2026.....	0	200.622	1.769.089	
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2026.....	506.241.812	133.747	758.188	
Hvis ejendommen ikke var opskrevet til dagsværdi, ville den regnskabsmæssige værdi i balancen have udgjort 160.553.956 kr.				
Ejendommen blev den 30. juni 2026 vurderet af ejendomsmægler og valuarfirmaet STAD til en kontant handelspris på kr. 507.000.000 pr. 30. juni 2026.				
		2026 kr.	2025 kr.	
Likvide beholdninger				12
Indestående i pengeinstitutter.....		17.447.059	14.886.468	
Kassebeholdning.....		1.162	4.197	
		17.448.221	14.890.665	
Indvendig vedligeholdelse for lejere				13
Saldo primo.....		534.504	509.160	
Hensat i året.....		50.027	54.005	
Anvendt i året.....		0	-6.589	
Indtægtsført ved salg af lejligheder.....		-133.452	-22.072	
		451.079	534.504	

NOTER

Note

Prioritetsgæld

14

	Hovedstol	Restgæld primo	Afdrag i året	Renter og bidrag	Restgæld ultimo	Kursværdi ultimo
Nykredit, var.....	60.000.000	59.431.303	0	1.576.823	59.431.303	59.431.303
Betalt præmie renteloftsaftale....	0	-5.238.242	0	343.491	-4.894.751	-4.894.751
Markedsværdi renteloftsaftale....	0	-3.580.575	0	0	-3.203.953	-3.203.953
Nykredit HS. 97.306.000.....	97.306.000	72.004.228	4.716.255	786.998	67.287.973	57.815.302
		122.616.714	4.716.255	2.707.312	118.620.572	109.147.901
					2026 kr.	2025 kr.

Specifikation af prioritetsgæld i balancen:

Kort del af gæld (under 1 år).....	4.751.897	4.716.255
Lang del af gæld (mere end 1 år).....	113.868.675	117.900.459
	118.620.572	122.616.714

Informationer om indregnede lån

Lån 1: Obligationslånet fra Nykredit på tkr. 60.000 er et variabelt lån med en restløbetid på 14,25 år med en variabel rente. Renten tilpasses kvartalsvis.

Foreningen har indgået en renteloftsaftale på prioritetslånet med hovedstol på tkr. 60.000. Renteloftet er fastsat til 4,50%. Præmien for renteloftsaftalen er betalt ved indgåelse af aftalen og afskrives over lånets løbetid. Aftalen har udløb 30. september 2040.

Lån 2: Kontantlån fra Nykredit på tkr. 97.306. Lånet har en fast rente på 0,7536% med en restløbetid på 13,75 år.

	2026 kr.	2025 kr.
Anden gæld		
A-skat og AM-bidrag.....	108.386	82.807
ATP og sociale udgifter.....	80.604	24.089
Feriepengeforpligtelse.....	0	56.515
Skyldige feriepenge.....	0	79.955
Skattekonto.....	21	129.223
	189.011	372.589

15

Varmeregnskab

Indbetalt a conto varme.....	496.350	491.465
Afholdte varmeudgifter.....	-112.112	-152.343
EMO - Energimærkning.....	-82.000	0
Afregning varme.....	1.006.131	1.181.149
	1.308.369	1.520.271

16

NOTER**Note****Eventualposter mv.****17****Eventualforpligtelser**

Andelsboligforeninger skal beskattes efter ejendomsavancebeskatningsloven, når der sker overgang af foreningens sidste lejemål fra erhvervsmæssig anvendelse (udlejet lejlighed og erhverv) til skattefri anvendelse (andelslejlighed). Skattepligten omfatter den del af ejendomsavancen, som forholdsmæssigt kan henføres til de udlejede lejligheder, der er solgt i perioden fra foreningens stiftelse til udgangen af det indkomstår, hvori det sidste lejemål skifter status. Dette kan således udgøre et væsentligt skattetilsvær, som ikke fremgår af årsregnskabets balance og derved ikke er indregnet i beregningen af andelenes værdi, idet foreningen som følge af en vedtægtsbestemmelse ikke kan afhænde den sidste ledige lejelejlighed.

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**18**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 126.719 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2026 udgør 507.000 tkr.

NOTER

Note

19

Nøgleoplysninger

1. GRUNDLÆGGENDE OPLYSNINGER OM ANDELSBOLIGFORENINGEN

		30-06-2026		30-6-2025	30-6-2024
		Antal BBR	Areal m ²	BBR Areal m ²	BBR Areal m ²
B1	Andelsboliger	264	19.613	19.453	19.295
B2	Erhvervsandele	0	0	0	0
B3	Boliglejemål	12	921	1.081	1.239
B4	Erhvervslejemål	1	300	300	300
B5	Øvrige lejemål, kældre, garager mv.	6	862	862	862
B6	I alt	283	21.696	21.696	21.696

	Sæt kryds	Boligernes areal (BBR)	Boligernes areal (anden kilde)	Det oprindelige indskud	Andet
C1	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelsen af andelsværdien?			☒	
C2	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelsen af boligafgiften?			☒	
C3	Hvis andet, beskrives fordelingsnøglen her:				

D1	Foreningens stiftelsesår	1997
D2	Ejendommens opførelsesår	1960

		Ja	Nej
E1	Hæfter andelshaverne for mere end deres indskud?		☒
E2	Hvis ja, beskriv hvilken hæftelse der er i foreningen:		

	Sæt kryds	Anskaffel- sesprisen	Valuar- vurdering	Offentlig vurdering	Indeksere t offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip ved beregning af andelsværdien		☒		
F1b	Tidspunkt for værdiansættelse	30. juni 2026			
	Sæt kryds	Ja		Nej	
F1a	Er vurderingen fastholdt fra før 1. juli 2020?			☒	
		kr.		Gns. kr. pr. m ²	
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	507.000.000		23.368	
F2b	- Heraf forbedringer, jf. andelsboliglovens § 5, stk. 4	0		0	
F2c	Hvis det ikke er muligt at oplyse værdien af eventuelle forbedringer, anføres årsagen her:				
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	58.056.866		2.676	
		%			
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	11			

NOTER

Note

19

Nøgleoplysninger (fortsat)

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

2. ANDELSBOLIGFORENINGENS DRIFT, HERUNDER UDLEJNINGSVIRKSOMHED

	Gns. kr. pr. andels-m ² pr. år
H1 Boligaftgift	784
H2 Erhvervslejeindtægter	30
H3 Boliglejeindtægter	29

	2024 kr. pr. m ²	2025 kr. pr. m ²	2026 kr. pr. m ²
J Årets resultat pr. andels-m ² (sidste 3 år)	192	173	196

	Gns. kr. pr. andels-m ²
K1 Andelsværdi	17.800
K2 Gæld - omsætningsaktiver	5.536
K3 Teknisk andelsværdi	23.336

3. BYGGETEKNIK OG VEDLIGEHOLDELSE

	2024 kr. pr. m ²	2025 kr. pr. m ²	2026 kr. pr. m ²
M1 Vedligeholdelse, løbende	102	147	163
M2 Vedligeholdelse, genopretning og renovering	11	0	0
M3 Vedligeholdelse i alt	113	147	163

4. FINANSIELLE FORHOLD

	2024 kr. pr. m ²	2025 kr. pr. m ²	2026 kr. pr. m ²
R Årets afdrag pr. andels-m ² (sidste 3 år)	241	241	240

NOTER

Note

Andelsværdiberegning

20

I henhold til andelsboligloven § 5, stk. 2 skal vi oplyse, at foreningens formue før andre reserver på grundlag af de bogførte værdier udgør kr. 339.638.729.

For at konstatere den samlede "handelsværdi" for andelene i henhold til andelsboligloven § 5, stk. 2 er det tilladt at opskrive ejendommen til en af følgende værdier:

1. Anskaffelsesprisen (jf. note 11).....	163.081.233
2. Handelsværdi som udlejningsejendom.....	507.000.000
3. Offentlig ejendomsvurdering.....	228.000.000
4. Indexeret offentlig ejendomsvurdering.....	284.626.345

Ejendommen blev den 30. juni 2026 vurderet af ejendomsmægler og valuarfirmaet STAD Valuar v/Filip Cutic til en kontant handelspris på kr. 507.000.000 pr. 30. juni 2026.

I den udstrækning markedsrenter ændrer sig, eller ejendommens forhold i øvrigt ændres, kan ejendommens værdi tilsvarende ændre sig. Endvidere kan en vurdering, foretaget af en anden valuar, eller revurdering af den offentlige ejendomsvurdering føre til en anden beregning af andelskronen.

Foreningens formue til brug for salg af andele opgjort efter handelsværdi som udlejningsejendom kan opgøres således:

Bogført egenkapital før andre reserver 30. juni 2026.....	339.638.729
Handelsværdi som udlejningsejendom.....	507.000.000
- Bogført værdi af ejendom.....	<u>507.000.000</u>
	0
Bogført værdi prioritetsgæld.....	118.620.572
- Kursværdi prioritetsgæld.....	<u>109.147.901</u>
	9.472.671
Foreningens formue pr. 30. juni 2026.....	349.111.400

Hver andelshaver kan herefter i henhold til vedtægterne opgøre sin andel af foreningens formue (andelskronen) ved at indsætte det oprindelige indskud ifølge andelsbeviset i følgende brøk:

$$\frac{349.111.400}{3.922.600} \times \text{andelsindskud}$$

Bestyrelsen indstiller, af hensyn til fremtidige vedligeholdelsesarbejder, den foretagne opskrivning af ejendommen samt kursudviklingen på prioritetsgælden, at andelskronen sættes til 89,00.

NOTER

Note

Andelsværdiberegning (fortsat)

20

Fordelingen af andelsværdien på typer af andele:

	Indskud (kr.)	Andelsværdi pr. andelstype (kr.)
38 m ² lejlighed.....	7.600	676.400
40 m ² lejlighed.....	8.000	712.000
49 m ² lejlighed.....	9.800	872.200
50 m ² lejlighed.....	10.000	890.000
51 m ² lejlighed.....	10.200	907.800
59 m ² lejlighed.....	11.800	1.050.200
61 m ² lejlighed.....	12.200	1.085.800
69 m ² lejlighed.....	13.800	1.228.200
79 m ² lejlighed.....	15.800	1.406.200
80 m ² lejlighed.....	16.000	1.424.000
81 m ² lejlighed.....	16.200	1.441.800
91 m ² lejlighed.....	18.200	1.619.800

BESTYRELSENS FORSLAG TIL DRIFTS- OG LIKVIDITETSBUDGET 1. JULI - 30. JUNI

	Er ikke underlagt revision	
	Budget 2026/27 kr.	Regnskab 2025/26 kr.
Boligafgift, inkl. 2% stigning 1. juli 2026.....	15.757.000	15.326.668
Lejeindtægt, udlejede lejligheder.....	663.000	863.574
Lejeindtægt, erhverv.....	858.000	869.110
Lejeindtægt, garage, kælderrum og antenneplads.....	470.000	465.397
Vaskeriindtægter.....	250.000	256.313
Øvrige indtægter.....	175.000	174.753
Lejetab, tomgangsleje mv.....	-8.000	-11.639
Indtægter.....	18.165.000	17.944.176
Ejendomsskat.....	-1.669.000	-1.586.245
Forsikringer.....	-380.000	-378.331
Serviceabonnementer.....	-350.000	-344.461
Vandforbrug.....	-1.100.000	-1.053.408
El- og gasforbrug, fællesarealer.....	-460.000	-462.010
Parknet.....	-185.000	-180.736
Tab på tilgodehavender.....	0	3.331
Renovation.....	-1.300.000	-1.195.100
Renholdelse.....	-1.500.000	-1.492.582
Vedligeholdelse, løbende.....	-3.000.000	-3.531.659
Administration.....	-547.000	-538.927
Anden administration.....	-15.000	-13.483
PBS og Dataløn.....	-30.000	-29.516
Telefon og internet.....	-15.000	-16.422
Revision.....	-62.000	-61.763
Advokat.....	-100.000	-12.500
Handelsværdiurdering.....	-27.000	-26.500
Generalforsamling og møder.....	-35.000	-32.419
Fester.....	-10.000	-6.506
Bestyrelsesgodtgørelse.....	-32.000	-31.500
Målerpasning og varmeregnskab.....	-100.000	-99.753
Kontorartikler og porto mv.....	-20.000	-32.055
Hensat til indvendig vedligeholdelse.....	-50.000	-50.027
Afskrivninger.....	-286.000	-286.164
Andre finansielle indtægter.....	170.000	174.714
Andre finansielle omkostninger.....	-2.771.000	-2.707.333
Skat af årets resultat.....	-90.000	-113.183
Omkostninger.....	-13.964.000	-14.104.538
ÅRETS RESULTAT.....	4.201.000	3.839.638
Afdrag på prioritetsgæld.....	-4.752.000	-4.716.255
Nettoresultat.....	-551.000	-876.617
Likviditetsforskydning.....	-551.000	
Disponibel beholdning, primo.....	13.213.457	
Disponibel beholdning, ultimo.....	12.662.457	

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."

Lisann Hansen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Hyrdevangen

Serienummer: 4c96a05b-94db-45fd-bd19-6d10b9d55b30

IP: 77.241.xxx.xxx

2026-09-17 10:57:43 UTC



Birgit Kornum

Administrator

På vegne af: By & Bolig Ejendomsadministration ApS

Serienummer: 9abc115a-fa8e-49fb-9e2c-5d9e6fc08bf8

IP: 195.225.xxx.xxx

2026-09-17 11:10:38 UTC



Michael Laursen

Bestyrelsesformand

På vegne af: A/B Hyrdevangen

Serienummer: 9b3243b5-d3e0-4ed3-9528-88575be55f9f

IP: 80.71.xxx.xxx

2026-09-17 11:18:00 UTC



Tonny Michael Rusbjerg

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Hyrdevangen

Serienummer: 2f017d3b-4aa4-44b0-a17e-e35fd6411618

IP: 80.71.xxx.xxx

2026-09-17 11:33:39 UTC



Jesper Skaaning

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Hyrdevangen

Serienummer: f4eefac6-c8fd-4087-8051-85fdc32cf161

IP: 80.71.xxx.xxx

2026-09-19 05:39:22 UTC



Jens Daarbak Jensen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Hyrdevangen

Serienummer: 56c46c9d-5461-4220-8279-2fe213dcadec

IP: 217.195.xxx.xxx

2026-09-23 11:53:13 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."

Jesper Norlander Buch

BDO Statsautoriseret Revisionspartnerselskab CVR: 45719375

Statsautoriseret revisor

På vegne af: BDO Revision

Serienummer: ad8670dc-32ac-4bac-a172-69db093cf37a

IP: 77.243.xxx.xxx

2026-09-23 12:19:54 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.