

**Andelsboligforeningen**

**Teglholmsgården**

**CVR nr. 21 76 85 96**

Stubmøllevej 2 - 10

Rubinsteinsvej 2 - 20

Händelsvej 7 - 21

2450 København SV

**Årsrapport 2025/26**

**27. regnskabsår**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på foreningens ordinære generalforsamling

København den / 2026

Dirigent:

**Administrator:**

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

## **Indholdsfortegnelse**

|                                                     |              |
|-----------------------------------------------------|--------------|
| Foreningsoplysninger.....                           | Side 1       |
| Bestyrelsens og administrators påtegning .....      | Side 2       |
| Den uafhængige revisors revisionspåtegning.....     | Side 3 - 4   |
| Anvendt regnskabspraksis.....                       | Side 5       |
| Resultatopgørelse 1. juli 2025 - 30. juni 2026..... | Side 6       |
| Balance 30. juni 2026:                              |              |
| Aktiver .....                                       | Side 7       |
| Passiver .....                                      | Side 8       |
| Noter 1 - 16.....                                   | Side 9 - 12  |
| Note 17 - Beregning af andelskronen.....            | Side 13      |
| Note 18 - Nøgletal.....                             | Side 14      |
| Note 19 - §3 bilag 1 nøgleoplysninger .....         | Side 15 - 18 |

**Foreningsoplysninger****Forening**

Andelsboligforeningen Teglholmsgården  
Stubmøllevej 2 - 10  
Rubinsteinsvej 2 - 20  
Händelsvej 7 - 21  
2450 København SV  
CVR nr. 21 76 85 96

**Bestyrelse**

Allan Slawecki (formand)  
Lars Thorsager Jensen  
Samieh Shumar

Sabine Wallenius

**Administrator**

By & Bolig Ejendomsadministration ApS  
Falkoner Allé 3, 5.sal  
2000 Frederiksberg  
Telefon: 33 24 21 11  
CVR nr. 35 67 79 68

**Revisor**

LUNI Registreret Revisionsinteressentskab  
Registreret revisorer  
Farum Hovedgade 44  
3520 Farum  
CVR nr. 17 81 13 71

### **Bestyrelsens påtegning**

Det er bestyrelsens opfattelse, at efterfølgende årsrapport, der udviser et resultat før prioritetsafdrag på kr. 1.535.816 og en egenkapital på kr. 156.250.925, er aflagt efter gældende lovgivning og foreningens vedtægter.

Det er ligeledes bestyrelsens opfattelse at resultatopgørelsen giver et retvisende billede af det forløbne regnskabsårs indtægter og udgifter, samt at balancen giver et retvisende billede af foreningens økonomiske stilling pr. 30. juni 2026, herunder andelskronens værdi, jfr. note 17.

Bestyrelsen indstiller derfor nærværende årsrapport til godkendelse på foreningens ordinære generalforsamling.

København, den

**i bestyrelsen:**

---

Allan Slawecki  
Formand

---

Samieh Shumar

---

Lars Thorsager Jensen

---

Sabine Wallenius

### **Administrators påtegning**

Som administrator i Andelsboligforeningen Teglholmmsgården 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 aktiviteter i regnskabsåret samt af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling.

København, den

**Administrator:**

---

By & Bolig Ejendomsadministration ApS

## **Den uafhængige revisors revisionspåtegning**

### **Til andelshaverne i Andelsboligforeningen Teglholmsgården.**

#### **Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Teglholmsgården for regnskabsåret 1. juli 2025 - 30. juni 2026 der omfatter resultatopgørelse, balance og noter herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven, andelsboligloven og foreningens vedtægter.

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

#### **Fremhævelse af forhold i regnskabet**

Ejendommen er værdiansat til fastholdt valuarvurdering 31/12 24 tillagt efterfølgende forbedringer. Denne værdiansættelse kan afvige fra handelsværdien.

#### **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.

#### **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 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 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 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.

Farum, den  
LUNI Registreret Revisionsinteressentskab  
CVR nr. 17 81 13 71

Vita Gunborg  
Registreret revisor  
MNE nr. 7492

### **Anvendt regnskabspraksis**

Årsregnskabet er aflagt i overensstemmelse med Årsregnskabslovens bestemmelser for klasse A-virksomheder, andelsboligloven og foreningens vedtægter.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

### **Resultatopgørelsen**

Boligafgift, lejeindtægt og andre indtægter, der vedrører regnskabsperioden er indtægtsført i resultatopgørelsen, uanset om beløbet er indbetalt til foreningen pr. 30. juni 2026 (tilgodehavender).

Ligeledes er alle omkostninger, der vedrører regnskabsperioden udgiftsført i resultatopgørelsen, uanset om beløbet er betalt pr. 30. juni 2026.

Årets resultat kr. 1.535.816 foreslås overført til næste år.

### **Balancen**

Aktiver:

Ejendommene matr.nr. 307 og 319 af Kongens Enghave med 115 boliger (før sammenlægninger) og 2 erhvervslejemål er optaget til valuarvurdering af den 31. december 2024

Driftsmidler afskrives over forventet levetid.

Tilgodehavender er optaget til den værdi, der forventes at indgå.

Passiver:

Prioritetsgæld er medtaget til gældens kursværdi kr. 31.775.052, hvilket svarer til indfrielsesværdien 30/06 2026, såfremt foreningen ønskede at indfri gælden denne dato.

Restgælden som skal tilbagebetales ved normale afdrag udgør kr. 32.842.014, jf. note 14.

Kortfristet gæld medtages til den værdi, som forpligtelsen kan indfries til, hvilket normalt svarer til nominel værdi.

Selskabsskat afsættes med 22% af årets skattepligtige indkomst, som alene vedrører foreningens erhvervsmæssige udlejning af såvel bolig- som erhvervslejemål.

**Resultatopgørelse 1. juli 2025 - 30. juni 2026**

|                                                          | Noter | 2025/26           | 2024/25           |
|----------------------------------------------------------|-------|-------------------|-------------------|
| Indtægter:                                               |       |                   |                   |
| Boligafgift .....                                        |       | 4.645.917         | 4.647.493         |
| Kabelnet .....                                           |       | 107.780           | 108.163           |
| Lejeindtægter .....                                      |       | 637.939           | 664.797           |
| Vaskeri nettoresultat, note 1 .....                      | 1     | 19.001            | 24.215            |
| Kondirum.....                                            |       | 6.175             | 7.850             |
| Indmeldelsesgebyr .....                                  |       | 40.000            | 28.000            |
| Indtægt, fejning og snerydning naboejendom .....         |       | 27.861            | 23.096            |
| Indtægter tidl. Beboere.....                             |       | 62.449            | 0                 |
| Indtægter i alt .....                                    |       | <u>5.547.122</u>  | <u>5.503.614</u>  |
| Omkostninger:                                            |       |                   |                   |
| Ejendomsskat og forsikring .....                         | 2     | 958.398           | 915.892           |
| Forbrugsafgifter .....                                   | 3     | 437.135           | 459.912           |
| Renholdelse .....                                        | 4     | 557.925           | 516.793           |
| Vedligeholdelse, løbende .....                           | 5     | 412.145           | 279.393           |
| Vedligeholdelse, genopretning .....                      | 6     | 0                 | 107.044           |
| Administrationsomkostninger .....                        | 7     | 339.284           | 302.173           |
| Øvrige foreningsomkostninger .....                       | 8     | 137.883           | 146.393           |
| Hensat til indv./udv. vedligehold (lejelejligheder)..... |       | -28.565           | 11.182            |
| Hensat til indv. vedligehold (andel).....                |       | -4.399            | 0                 |
| Omkostninger i alt .....                                 |       | <u>2.809.806</u>  | <u>2.738.782</u>  |
| Resultat før finansielle poster .....                    |       | <u>2.737.316</u>  | <u>2.764.832</u>  |
| Finansielle poster:                                      |       |                   |                   |
| Finansielle indtægter .....                              | 9     | 10.058            | 66.308            |
| Finansielle omkostninger .....                           | 10    | -1.212.174        | -1.194.639        |
| Finansielle poster i alt .....                           |       | <u>-1.202.116</u> | <u>-1.128.331</u> |
| Årets resultat før skat og afdrag .....                  |       | <u>1.535.200</u>  | <u>1.636.501</u>  |
| Selskabsskat af årets resultat .....                     | 11    | 0                 | 0                 |
| Skattetillæg tidligere år.....                           |       | 616               | 864               |
| Årets resultat før afdrag .....                          |       | <u>1.535.816</u>  | <u>1.637.365</u>  |
| Betalte prioritetsafdrag .....                           | 14    | 999.533           | 971.905           |
| Overført restandel af årets resultat (likviditet) .....  |       | 536.283           | 665.460           |
| Disponeret i alt .....                                   |       | <u>1.535.816</u>  | <u>1.637.365</u>  |

**Balance 30. juni 2026**

|                                                                 | Noter | 30/06 2026                | 30/06 2025                |
|-----------------------------------------------------------------|-------|---------------------------|---------------------------|
| <b>Aktiver:</b>                                                 |       |                           |                           |
| <b>Anlægsaktiver:</b>                                           |       |                           |                           |
| Materielle anlægsaktiver:                                       |       |                           |                           |
| Ejendommene matr. nr. 307 og 319 Kongens Enghave,<br>København: |       |                           |                           |
| (kontantværdi 1/10 2019 kr. 128.000.000)                        |       |                           |                           |
| Anskaffelsessum inkl. omkostninger .....                        |       | 25.865.858                | 25.865.858                |
| Tagreovering 1999-2001 - byfornyelsestilskud .....              |       | 383.607                   | 383.607                   |
| Renovering faldstammer, fortov, kældertrapper 2006/08.....      |       | 2.334.262                 | 2.334.262                 |
| Renovering af faldstammer, kloak og vaskekælder 2011/12.        |       | 4.652.849                 | 4.652.849                 |
| - vedligeholdelsesandel 13/40 af tilgang .....                  |       | -1.512.176                | -1.512.176                |
| Etablering af forbrugsmålere 2017/18.....                       |       | 1.096.023                 | 1.096.023                 |
| Renovering af vinduer og altaner 2023-2024.....                 |       | 8.936.506                 | 8.936.506                 |
| Brandsektion af tagrum 2025/26.....                             |       | 840.597                   | 0                         |
|                                                                 |       | <u>42.597.526</u>         | <u>41.756.929</u>         |
| Opskrivning til valuar vurdering af den 31.12.2024.....         |       | 139.243.071               | 139.243.071               |
| Anlægsaktiver i alt .....                                       | 18    | <u><b>181.840.597</b></u> | <u><b>181.000.000</b></u> |
| <b>Omsætningsaktiver:</b>                                       |       |                           |                           |
| Tilgodehavender:                                                |       |                           |                           |
| Tilgodehavende hos andelshavere og lejere .....                 |       | 8.847                     | 23.349                    |
| Forudbetalte omkostninger .....                                 |       | 78.562                    | 76.692                    |
| Aconto selskabsskat.....                                        |       | 23.000                    | 23.000                    |
| Fordeling vand/varmeregnskab.....                               |       | 0                         | 0                         |
| Andre tilgodehavender.....                                      |       | 0                         | 22.648                    |
| Tilgodehavender i alt .....                                     |       | <u>110.409</u>            | <u>145.689</u>            |
| Likvide beholdninger:                                           |       |                           |                           |
| Likvide beholdninger .....                                      | 13    | <u>9.003.333</u>          | <u>6.749.921</u>          |
| Likvide beholdninger i alt .....                                |       | <u>9.003.333</u>          | <u>6.749.921</u>          |
| Omsætningsaktiver i alt .....                                   |       | <u><b>9.113.742</b></u>   | <u><b>6.895.610</b></u>   |
| Aktiver i alt .....                                             |       | <u><b>190.954.339</b></u> | <u><b>187.895.610</b></u> |

**Balance 30. juni 2026**

|                                                                                                 | Note | 30/06 2026                | 30/06 2025                |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------|------|---------------------------|---------------------------|
| <b>Passiver:</b>                                                                                |      |                           |                           |
| <b>Egenkapital:</b>                                                                             |      |                           |                           |
| Andelsindskud:                                                                                  |      |                           |                           |
| Saldo primo .....                                                                               |      | 2.469.091                 | 2.469.091                 |
| Til/afgang.....                                                                                 |      | 0                         | 0                         |
|                                                                                                 |      | <u>2.469.091</u>          | <u>2.469.091</u>          |
| Opskrivning af ejendom:                                                                         |      |                           |                           |
| Saldo primo .....                                                                               |      | 116.044.450               | 97.030.432                |
| Opskrivning af ejendom.....                                                                     |      | 0                         | 23.063.494                |
| Årets overførelse henlæggelser.....                                                             |      | 0                         | -4.049.476                |
|                                                                                                 |      | <u>116.044.450</u>        | <u>116.044.450</u>        |
| Kursregulering på prioritetsgæld:                                                               |      |                           |                           |
| Saldo primo .....                                                                               |      | 1.004.879                 | 1.790.870                 |
| Årets kursregulering.....                                                                       |      | 62.083                    | -785.991                  |
|                                                                                                 |      | <u>1.066.962</u>          | <u>1.004.879</u>          |
| Overført resultat:                                                                              |      |                           |                           |
| Saldo primo .....                                                                               |      | 11.935.985                | 10.298.620                |
| Overført fra resultatopgørelsen .....                                                           |      | 1.535.816                 | 1.637.365                 |
|                                                                                                 |      | <u>13.471.801</u>         | <u>11.935.985</u>         |
| Egenkapital til andelsberegning .....                                                           |      | <u>133.052.304</u>        | <u>131.454.405</u>        |
| <i>Hensættelse til opsat vedligeholdelse, kursregulering af gæld samt fald i ejendomsværdi:</i> |      |                           |                           |
| Saldo primo.....                                                                                |      | 23.198.621                | 19.149.145                |
| Årets overførsel henlæggelse.....                                                               |      | 0                         | 4.049.476                 |
|                                                                                                 |      | <u>23.198.621</u>         | <u>23.198.621</u>         |
| Egenkapital i alt.....                                                                          |      | <b><u>156.250.925</u></b> | <b><u>154.653.026</u></b> |
| <b>Langfristet gæld:</b>                                                                        |      |                           |                           |
| Prioritetsgæld, kursværdi .....                                                                 | 14   | 31.775.052                | 32.836.668                |
| Næste års afdrag.....                                                                           |      | -1.029.896                | -999.533                  |
| Langfristet gæld i alt .....                                                                    |      | <b><u>30.745.156</u></b>  | <b><u>31.837.135</u></b>  |
| <b>Kortfristet gæld:</b>                                                                        |      |                           |                           |
| Prioritetsgæld, næste års afdrag .....                                                          |      | 1.029.896                 | 999.533                   |
| Forudbetalt boligafgift/leje .....                                                              |      | 0                         | 45.832                    |
| Fordeling vand/varmeregnskab.....                                                               |      | 60.605                    | 70.193                    |
| Feriepengeforpligtelse .....                                                                    |      | 25.186                    | 19.930                    |
| Skyldig A-skat og Am-bidrag .....                                                               |      | 9.255                     | 9.125                     |
| Skyldige omkostninger .....                                                                     | 15   | 2.743.652                 | 76.846                    |
| Forudbetalt leje og deposita .....                                                              |      | 30.613                    | 68.502                    |
| Mellemregning administrator/venteliste .....                                                    |      | 23.931                    | 48.204                    |
| Selskabsskat af årets resultat.....                                                             | 11   | 0                         | 0                         |
| Saldo hensættelse indvendig vedligeholdelse lejere.....                                         |      | 10.008                    | 67.284                    |
| Saldo hensættelse udvendig vedligeholdelse lejere.....                                          |      | 25.112                    | 0                         |
| Kortfristet gæld i alt .....                                                                    |      | <b><u>3.958.258</u></b>   | <b><u>1.405.449</u></b>   |
| Gæld i alt .....                                                                                |      | <b><u>34.703.414</u></b>  | <b><u>33.242.584</u></b>  |
| Passiver i alt .....                                                                            |      | <b><u>190.954.339</u></b> | <b><u>187.895.610</u></b> |
| <b>Eventualforpligtelser</b>                                                                    | 16   |                           |                           |

## Noter

|                                                        | 2025/26        | 2024/25        |
|--------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| 1. <u>Vaskeri resultat, netto</u>                      |                |                |
| Indtægter .....                                        | 80.505         | 80.113         |
| Service og reparation.....                             | -61.504        | -55.898        |
|                                                        | <u>19.001</u>  | <u>24.215</u>  |
| 2. <u>Ejendomsskat og forsikringer:</u>                |                |                |
| Ejendomsskatter .....                                  | 803.144        | 768.275        |
| Forsikringer .....                                     | 155.254        | 147.617        |
|                                                        | <u>958.398</u> | <u>915.892</u> |
| 3. <u>Forbrugsafgifter:</u>                            |                |                |
| Renovation .....                                       | 358.591        | 368.555        |
| El- og gasforbrug fællesarealer .....                  | 78.544         | 91.357         |
|                                                        | <u>437.135</u> | <u>459.912</u> |
| 4. <u>Renholdelse</u>                                  |                |                |
| Vicevært. løn og feriepenge .....                      | 348.238        | 338.750        |
| Vicevært firma.....                                    | 58.281         | 60.813         |
| Trappevask/vinduespudsning.....                        | 124.870        | 109.395        |
| Snebekæmpelse.....                                     | 11.896         | 5.845          |
| Rengøringsartikler .....                               | 0              | 720            |
| Skadedyrsbekæmpelse.....                               | 14.640         | 1.270          |
|                                                        | <u>557.925</u> | <u>516.793</u> |
| 5. <u>Vedligeholdelse, løbende</u>                     |                |                |
| Elektriker .....                                       | 58.040         | 3.813          |
| Snedker/tømrer .....                                   | 70.169         | 38.250         |
| VVS, blikkenslager .....                               | 136.440        | 92.064         |
| Låse og nøgler .....                                   | 16.211         | 12.937         |
| Værktøj/maskiner/hjælpemidler .....                    | 14.573         | 39.967         |
| Varmeanlæg .....                                       | 26.957         | 19.418         |
| Have og gårdanlæg .....                                | 9.989          | 31.098         |
| Brandforebyggelse mv.....                              | 2.553          | 2.739          |
| Port/dørtelefon.....                                   | 7.685          | 1.607          |
| Et års gennemgang altaner.....                         | 0              | 37.500         |
| Maler.....                                             | 4.404          | 0              |
| Murer.....                                             | 34.375         | 0              |
| Varmemålere/radiatorer .....                           | 1.206          | 0              |
| Miljøundersøgelse.....                                 | 29.543         | 0              |
| Service højvandslukke og montering af rottespærre..... | 0              | 0              |
|                                                        | <u>412.145</u> | <u>279.393</u> |

## Noter

|                                                                   | 2025/26   | 2024/25   |
|-------------------------------------------------------------------|-----------|-----------|
| 6. <u>Vedligeholdelse, genopretning</u>                           |           |           |
| Renovering af vinduer og altaner.....                             | 0         | 107.044   |
|                                                                   | 0         | 107.044   |
|                                                                   | 2025/26   | 2024/25   |
| 7. <u>Administrationsomkostninger</u>                             |           |           |
| Administrationshonorar .....                                      | 210.065   | 196.769   |
| Revision .....                                                    | 44.000    | 41.500    |
| Regnskabsmæssig ass. 23/24 ny andelskrone, selvangivelse m.v..... | 0         | 8.000     |
| Bestyrelsesgodtgørelse .....                                      | 18.000    | 15.400    |
| Telefon .....                                                     | 3.315     | 3.258     |
| Gebyrer, porto, kopiering og kontorartikler .....                 | 33.979    | 26.890    |
| Digital postkasse.....                                            | 1.800     | 1.781     |
| Attester, kontrakter, korrespondance.....                         | 0         | 1.600     |
| Advokat .....                                                     | 25.875    | 5.000     |
| Inkasso omkostninger.....                                         | 0         | 1.975     |
| Persondatasikkerhed og CPR validering.....                        | 2.250     | 0         |
|                                                                   | 339.284   | 302.173   |
| 8. <u>Øvrige foreningsomkostninger</u>                            |           |           |
| Honorar formand.....                                              | 75.500    | 72.000    |
| Dansk kabel TV.....                                               | 4.881     | 4.881     |
| Nøgletalsskemaer.....                                             | 1.495     | 2.900     |
| Bestyrelsesmøde og generalforsamling m.v. ....                    | 15.004    | 6.394     |
| Beboeraktiviteter.....                                            | 4.590     | 968       |
| Tomgang, ejendommens andel af varme og vand.....                  | 16.563    | 14.850    |
| Rådgivning.....                                                   | 11.250    | 0         |
| Valuar.....                                                       | 0         | 37.500    |
| Materiale til valuar.....                                         | 0         | 6.900     |
| Boligvurdering.....                                               | 8.600     | 0         |
|                                                                   | 137.883   | 146.393   |
| 9. <u>Finansielle indtægter</u>                                   |           |           |
| Arbejdernes Landsbank.....                                        | 0         | 25.592    |
| Nordea Bank.....                                                  | 10.058    | 40.638    |
| Debitorrente.....                                                 | 0         | 78        |
|                                                                   | 10.058    | 66.308    |
| 10. <u>Finansielle omkostninger</u>                               |           |           |
| Nordea Bank.....                                                  | 10        | 1         |
| Renter og gebyrer SKAT.....                                       | 138       | 5.566     |
| Realiseret kurstab ifm indfrielse af realkredit.....              | 0         | 0         |
| Låneomkostninger ved optagelse af realkreditlån.....              | 0         | 0         |
| Differencerente ved indfrielse af realkreditlån.....              | 0         | -61.472   |
| Prioritetsrenter og bidrag .....                                  | 1.212.026 | 1.250.544 |
|                                                                   | 1.212.174 | 1.194.639 |

## Noter

11. Skat af årets indkomst

|                                                                   |           |
|-------------------------------------------------------------------|-----------|
| Erhvervsmæssig leje inkl. opkrævning til §18 + 18b, side 6 .....  | 637.939   |
| Omkostninger, side .....                                          | 2.809.806 |
| Finansiering, side 6 .....                                        | 1.202.116 |
| Ej fradragsberettiget renter, side 10 .....                       | -138      |
| Valuarvurdering og materiale til valuar.....                      | 0         |
| Nøgletalsskemaer.....                                             | -1.495    |
| Skattemæssige afskrivninger, note 12:                             |           |
| Centralvarmeanlæg, kedler m.v. ....                               | 2.396.139 |
| Børneinstitution og sushi-bar 291 m2 .....                        | 506.244   |
| Afskrivningsgrundlag .....                                        | 2.902.383 |
| Fuldt afskrevet kr. 2.902.383 over 25 år.....                     | 0         |
| Fællesudgifter til fordeling .....                                | 4.010.289 |
| Andel i fællesudgifter                                            |           |
| 4.010.289 x 637.939 .....                                         | -474.498  |
| 5.391.636 (4.647.493+108.163+664.797)                             |           |
| Skattepligtig indkomst.....                                       | 163.441   |
| Overført underskud tidligere år.....                              | -163.441  |
| Skattepligtig indkomst efter overført underskud.....              | 0         |
| Skat 22% .....                                                    | 0         |
| Tilgodehavende skat .....                                         | 0         |
| Primo overført underskud til modregning i fremtidig overskud..... | 569.345   |
| Overført underskud til årets overskud.....                        | -163.441  |
|                                                                   | 405.904   |

12. Skattemæssig afskrivningsgrundlag

|                                                 |           |             |
|-------------------------------------------------|-----------|-------------|
| Vurdering 1/1 1999:                             | Grund     | I alt       |
| Matr.nr. 319 .....                              | 5.225.200 | 13.100.000  |
| Matr.nr. 307 .....                              | 3.991.100 | 11.000.000  |
|                                                 | 9.216.300 | 24.100.000  |
| Købesum 1/7 1999 .....                          |           | 25.865.858  |
| - grund 9.216.300 x 25.865.858                  |           |             |
| 24.100.000 .....                                |           | -9.891.598  |
| Bygninger i alt .....                           |           | 15.974.260  |
| Centralvarmeanlæg, kedler m.v. 15% .....        |           | -2.396.139  |
| Etageareal ekskl. kælder og loft 7.805 m2 ..... |           | 13.578.121  |
| Boliger 7.514 m2 .....                          |           | -13.071.877 |
| Børneinstitution og sushi-bar 291 m2 .....      |           | 506.244     |

## Noter

|     |                                                                                                      |                  |                |                   |                   |
|-----|------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|----------------|-------------------|-------------------|
| 13. | <u>Likvide beholdninger</u>                                                                          |                  |                | 2025/26           | 2024/25           |
|     | Nordea, foreningskonto .....                                                                         |                  |                | 7.427.308         | 5.183.373         |
|     | Nordea, bestyrelseskonto .....                                                                       |                  |                | 2.036             | 658               |
|     | Arbejdernes Landsbank, Formue Flex.....                                                              |                  |                | 1.573.989         | 1.565.890         |
|     |                                                                                                      |                  |                | <u>9.003.333</u>  | <u>6.749.921</u>  |
| 14. | <u>Prioritetsrenter og -gæld</u>                                                                     | <u>Renter</u>    | <u>Afdrag</u>  | <u>Kursværdi</u>  | <u>Restgæld</u>   |
|     | Nordea, kontantlån med fast rente<br>1,608629 % opr. kr. 13.703.000<br>restløbetid 23 år 3 mdr. .... | 234.960          | 393.072        | 9.478.540         | 11.167.262        |
|     | Restgæld efter 5 år kr. 9.530.321                                                                    |                  |                |                   |                   |
|     | Nordea, rentetilpasning inkonv.<br>3,675051 % opr. kr. 14.946.000<br>restløbetid 17 år 3 mdr. ....   | 397.279          | 383.485        | 9.629.577         | 9.390.111         |
|     | Restgæld efter 5 år kr. 7.628.116                                                                    |                  |                |                   |                   |
|     | Nordea, kontantlån med fast rente<br>4,286388 opr. Kr. 12.723.000<br>restløbetid 28 år.....          | 579.787          | 222.976        | 12.666.935        | 12.284.641        |
|     | Restgæld efter 5 år kr. 11.291.290                                                                   |                  |                |                   |                   |
|     |                                                                                                      | <u>1.212.026</u> | <u>999.533</u> | <u>31.775.052</u> | <u>32.842.014</u> |
| 15. | <u>Skyldige omkostninger</u>                                                                         |                  |                | 2025/26           | 2024/25           |
|     | ATP .....                                                                                            |                  |                | 1.782             | 1.782             |
|     | Revision og regnskabsmæssig assistance .....                                                         |                  |                | 44.000            | 43.750            |
|     | Samlet betaling.....                                                                                 |                  |                | 0                 | 484               |
|     | Skattekonto.....                                                                                     |                  |                | 0                 | 14                |
|     | Bauhaus.....                                                                                         |                  |                | 2.174             | 2.716             |
|     | Buur VVS & Kloal ApS.....                                                                            |                  |                | 24.869            | 1.019             |
|     | Omni Bygningsrådgivning ApS.....                                                                     |                  |                | 0                 | 4.135             |
|     | Firma Service ApS.....                                                                               |                  |                | 52.288            | 20.708            |
|     | LKA Entreprise.....                                                                                  |                  |                | 505.306           | 0                 |
|     | Mellemregning køb/salg.....                                                                          |                  |                | 2.078.545         | 0                 |
|     | KS El.....                                                                                           |                  |                | 5.334             | 0                 |
|     | SBS Rådgivning A/S.....                                                                              |                  |                | 20.916            | 0                 |
|     | Winsløw Advokatpartnerselskab.....                                                                   |                  |                | 7.500             | 0                 |
|     | Built by MT ApS.....                                                                                 |                  |                | 938               | 0                 |
|     | Øvrige .....                                                                                         |                  |                | 0                 | 2.238             |
|     |                                                                                                      |                  |                | <u>2.743.652</u>  | <u>76.846</u>     |
| 16. | <u>Eventualforpligtelser</u>                                                                         |                  |                |                   |                   |
|     | Avancebeskatning og genvundne afskrivninger ved salg af sidste lejemål - virksomhedsophør.           |                  |                |                   |                   |

## Noter

### 17. Beregning af andelsværdi pr. 30/06 2026

Bestyrelsen indstiller til følgende værdiansættelse i henhold til lov om andelsboligforeninger og andre bofællesskaber § 5, stk. 2, litra b, valuarvurdering samt vedtægternes § 10:

|                                                       |                    |
|-------------------------------------------------------|--------------------|
| Foreningens egenkapital .....                         | 156.250.925        |
| Reduktion for delvis henlæggelse af opskrivning ..... | -23.198.621        |
|                                                       | <u>133.052.304</u> |

#### Andelsindskud:

|                                                        |                  |
|--------------------------------------------------------|------------------|
| I alt andele (7.368 m <sup>2</sup> á kr. 335,11) ..... | 2.469.091        |
| Tilgang.....                                           | 0                |
| I alt andele (7.368 m <sup>2</sup> á kr. 335,11) ..... | <u>2.469.091</u> |

Ejendommen er indregnet i henhold til valuarvurdering af den 31. december 2024

|                                 |                    |              |
|---------------------------------|--------------------|--------------|
|                                 | <u>133.052.304</u> |              |
| Værdi pr. indskudt andelskrone: | <u>2.469.091</u>   | <u>53,89</u> |

Sidste års andelsværdi til sammenligning:

|                                                                          |              |
|--------------------------------------------------------------------------|--------------|
| Værdi pr. indskudt andelskrone vedtaget på generalforsamlingen i 2024/25 | <u>53,24</u> |
|--------------------------------------------------------------------------|--------------|

Fordelingen af andelsværdien på typer af andele:

| <u>Fordeling af andelsværdier på lejlighedstyper</u> |                      | Antal<br>andele | Andelsværdi<br>pr. type | Andelsværdi<br>i alt pr. type |
|------------------------------------------------------|----------------------|-----------------|-------------------------|-------------------------------|
| Type                                                 | areal m <sup>2</sup> |                 |                         |                               |
| 42                                                   | 14.075               | 1               | 758.442                 | 758.442                       |
| 45                                                   | 15.080               | 1               | 812.616                 | 812.616                       |
| 46                                                   | 15.415               | 1               | 830.675                 | 830.675                       |
| 51                                                   | 17.091               | 1               | 920.965                 | 920.965                       |
| 52                                                   | 17.426               | 54              | 939.023                 | 50.707.265                    |
| 53                                                   | 17.761               | 2               | 957.082                 | 1.914.163                     |
| 60                                                   | 20.107               | 3               | 1.083.489               | 3.250.466                     |
| 67                                                   | 22.452               | 19              | 1.209.896               | 22.988.016                    |
| 82                                                   | 27.479               | 3               | 1.480.768               | 4.442.303                     |
| 89                                                   | 29.825               | 2               | 1.607.175               | 3.214.349                     |
| 94                                                   | 31.500               | 1               | 1.697.465               | 1.697.465                     |
| 97                                                   | 32.505               | 3               | 1.751.602               | 5.254.806                     |
| 98                                                   | 32.841               | 1               | 1.769.698               | 1.769.698                     |
| 104                                                  | 34.851               | 16              | 1.878.047               | 30.048.749                    |
| 112                                                  | 37.532               | 1               | 2.022.512               | 2.022.512                     |
| 134                                                  | 44.905               | 1               | 2.419.791               | 2.419.791                     |
|                                                      |                      | <u>110</u>      |                         | <u>133.052.300</u>            |

## Noter

18. Nøgletal

|                                                                                 | Grundlag    | Kr. pr.<br>m <sup>2</sup> andel |
|---------------------------------------------------------------------------------|-------------|---------------------------------|
| Offentlig ejendomsvurdering .....                                               | 128.000.000 | 17.658                          |
| Valuarvurdering inklusiv forbedringer.....                                      | 181.840.597 | 25.085                          |
| Anskaffelsessum ( kostpris ) .....                                              | 42.597.526  | 5.876                           |
| Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver .....                           | 25.589.672  | 3.530                           |
| Foreslået andelsværdi .....                                                     | 133.052.304 | 18.355                          |
|                                                                                 |             | Kr./m <sup>2</sup>              |
| Boligafgift i gennemsnit pr. andelsbolig-m2 .....                               | 7.249       | 641                             |
| Omkostninger m.v. i pct. af (omkostninger + finansielle poster netto + afdrag): |             | I pct.                          |
| Vedligeholdelsesomkostninger .....                                              | 412.145     | 8                               |
| Øvrige omkostninger .....                                                       | 2.402.060   | 48                              |
| Finansielle poster, netto .....                                                 | 1.202.116   | 24                              |
| Afdrag .....                                                                    | 999.533     | 20                              |
|                                                                                 | 5.015.854   | 100                             |

Noter

## 19. §3 Bilag 1, nøgleoplysninger

|    |                                                       | Antal | BBR Areal |
|----|-------------------------------------------------------|-------|-----------|
| B1 | Andelsboliger                                         | 110   | 7.368     |
| B3 | Boliglejemål                                          | 3     | 146       |
| B4 | Erhvervslejemål                                       | 2     | 291       |
|    | I alt                                                 | 115   | 7.805     |
| B5 | Øvrige betalende lejemål (kældre og garager) ej i BBR | 24    | 382       |
| B6 | I alt                                                 | 139   | 8.187     |

|    | Sæt kryds                                                      | Areal<br>BBR     | Areal<br>anden kilde | Oprindelige<br>indskud | Andet |
|----|----------------------------------------------------------------|------------------|----------------------|------------------------|-------|
| C1 | Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af andelsværdien? |                  |                      | X                      |       |
| C2 | Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af boligafgiften? |                  | X                    |                        |       |
| C3 | <i>Hvis andet, beskrives fordelingsnøglen her</i>              | Bruttoetageareal |                      |                        |       |

|    |                          | År   |
|----|--------------------------|------|
| D1 | Foreningens stiftelsesår | 1999 |
| D2 | Ejendommens opførelsesår | 1940 |

|    | Sæt kryds                                                                     | Ja | Nej |
|----|-------------------------------------------------------------------------------|----|-----|
| E1 | Hæfter den enkelte andelshaver for mere, end der er betalt for andelen?       |    | X   |
| E2 | Foreningens medlemmer hæfter for foreningens forpligtelser med deres indskud. |    |     |

|    | Sæt kryds                                                | Anskaffelses-<br>prisen | Valuar-<br>vurdering | Offentlig<br>vurdering | Indekseret<br>offentlig<br>vurdering |
|----|----------------------------------------------------------|-------------------------|----------------------|------------------------|--------------------------------------|
| F1 | Anvendt vurderingsprincip ved beregning af andelsværdien |                         | X                    |                        |                                      |

|     | Sæt kryds                               | Ja | Nej |
|-----|-----------------------------------------|----|-----|
| F1a | Er vurdering fastholdt pr. 1. juli 2020 |    | X   |

Noter

|     | Forklaring på udregning                                                                           | Anvendt værdi pr.<br>30/06 2026<br><br>kr. | Ejendomsværdi (F2)<br>divideret med m <sup>2</sup> ultimo<br>året i alt (B6)<br>kr. pr. m <sup>2</sup> |
|-----|---------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| F2  | Ejendommens værdi ved det<br>anvendte vurderingsprincip                                           | 181.840.597                                | 22.211                                                                                                 |
| F2b | Heraf forbedringer, jf.<br>Andelsboligslovens §5, stk. 4                                          |                                            |                                                                                                        |
| F2c | <i>Hvis det ikke er muligt at oplyse værdien af eventuelle forbedringer, anføres årsagen her:</i> |                                            |                                                                                                        |

|    | Forklaring på udregning                | Anvendt værdi pr.<br>30/06 2026<br><br>kr. | Andre reserver (F3)<br>divideret med m <sup>2</sup> ultimo<br>året i alt (B6)<br>kr. pr. m <sup>2</sup> |
|----|----------------------------------------|--------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| F3 | Generalforsamlingsbestemte<br>reserver | 23.198.621                                 | 2.834                                                                                                   |

|    | Forklaring på udregning             | Andre reserver (F3)<br>divideret med<br>ejendomsværdi (F2)<br>ganget med 100<br>% |
|----|-------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------|
| F4 | Reserver i procent af ejendomsværdi | 13%                                                                               |

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

**Noter**

|    | Forklaring på udregning | Ultimomånedens indtægt (uden fradrag for tomgang, tab m.v.) ganget med 12 og divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1-B5) |      |         | kr. pr. m <sup>2</sup> |
|----|-------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|---------|------------------------|
| H1 | Boligafgift             | 387.160                                                                                                                                         | x 12 | / 7.368 | 631                    |
| H2 | Erhvervslejeindtægter   | 37.996                                                                                                                                          | x 12 | / 491   | 1.567                  |
| H3 | Boliglejeindtægter      | 7.703                                                                                                                                           | x 12 | / 146   | 633                    |
| H4 | Kælderleje              | 3.848                                                                                                                                           | x 12 | / 124   | 372                    |
| H5 | Garageleje              | 5.581                                                                                                                                           | x 12 | / 258   | 260                    |

|   | Forklaring på udregning                                   | Årets resultat divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2) |                                   |                                   |
|---|-----------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
|   |                                                           | 2023/24<br>Kr. pr. m <sup>2</sup>                                                 | 2024/25<br>Kr. pr. m <sup>2</sup> | 2025/26<br>Kr. pr. m <sup>2</sup> |
| J | Årets resultat pr. andels-m <sup>2</sup> de sidste tre år | -704                                                                              | 222                               | 208                               |

|    |                          | Kr. pr. m <sup>2</sup> | Forklaring på udregning                                                                                                                |
|----|--------------------------|------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| K1 | Andelsværdi              | 18.058                 | Andelsværdi på balancedagen (note 18) divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1)                                  |
| K2 | Gæld - omsætningsaktiver | 3.473                  | (Gældsforpligtelser jf. balancen minus omsætningsaktiver jf. balancen) divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1) |
| K3 | Teknisk andelsværdi      | 21.531                 | K1 plus K2                                                                                                                             |

|    | Forklaring på udregning                     | Vedligehold (hhv. løbende og genopretning og renovering) jf. resultatopgørelsen divideret med den samlede areal ultimo året (B6) |                                   |                                   |
|----|---------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
|    |                                             | 2023/24<br>Kr. pr. m <sup>2</sup>                                                                                                | 2024/25<br>Kr. pr. m <sup>2</sup> | 2025/26<br>Kr. pr. m <sup>2</sup> |
| M1 | Vedligeholdelse, løbende                    | 65                                                                                                                               | 34                                | 50                                |
| M2 | Vedligeholdelse, genopretning og renovering | 755                                                                                                                              | 13                                | 0                                 |
| M3 | Vedligeholdelse i alt                       | 820                                                                                                                              | 48                                | 51                                |

Noter

|   | Forklaring på udregning                                 | Årets afdrag divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2) |                                   |                                   |
|---|---------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
|   |                                                         | 2023/24<br>Kr. pr. m <sup>2</sup>                                               | 2024/25<br>Kr. pr. m <sup>2</sup> | 2025/26<br>Kr. pr. m <sup>2</sup> |
| R | Årets afdrag pr. andels-m <sup>2</sup> de sidste tre år | 132                                                                             | 132                               | 136                               |