BEIERHOLM
VI SKABER BALANCE

This document has esignatur Agreement-ID: 884675U6778659349484480

A/B Magasingården

Østre Kvartergade 19A-25B, 2650 Hvidovre
CVR-nr. 27 80 65 54

Årsrapport for 2025

Årsrapporten er godkendt på den ordinære generalforsamling, d.

Dirigent

GODKENDT
REVISIONSPARTNERSELSKAB

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

København
Knud Højgaards Vej 9
2860 Søborg

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

Indholdsfortegnelse

Andelsboligforeningsoplysninger m.v.	3
Bestyrelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	5 - 8
Bestyrelsesberetning	9
Resultatopgørelse	10
Balance	11 - 12
Egenkapitalopgørelse	13
Pengestrømsopgørelse	14
Noter	15 - 31

This document has esignatur Agreement-ID: 884675U6778659349484480

Andelsboligforeningsoplysninger m.v.

Andelsboligforeningen

A/B Magasingården
c/o BAREA ApS
Hillerødvej 34
3540 Lynge

Hjemsted: Hvidovre
CVR-nr.: 27 80 65 54
Regnskabsår: 01.01 - 31.12

Bestyrelse

Leif Andresen, formand
Jens Henrik Hasemann
Kjeld Ibarra-Hansen
Pia Munk Olsen
Klaus Floor Hasselby

Administrator

BAREA ApS
Hillerødvej 34
3540 Lynge

Revision

Beierholm
Godkendt Revisionspartnerselskab

This document has esignatur Agreement-ID: 884675U6778659349484480

Bestyrelsespåtegning

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.25 - 31.12.25 for A/B Magasingården.

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

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.25 og resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 01.01.25 - 31.12.25.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hvidovre, den 29. marts 2026

Bestyrelse

Leif Andresen Formand	Jens Henrik Hasemann	Kjeld Ibarra-Hansen
Pia Munk Olsen	Klaus Floor Hasselby	

Administrator

BAREA ApS

This document has esignatur Agreement-ID: 884675U6778659349484480

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til medlemmerne i A/B Magasingården

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for A/B Magasingården for regnskabsåret 01.01.25 - 31.12.25, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, pengestrømsopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven, andelsboligloven samt andelsboligforeningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.25 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 01.01.25 - 31.12.25 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligloven samt andelsboligforeningens vedtægter.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af andelsboligforeningen i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Fremhævelse af forhold i regnskabet

Uden at modificere vores konklusion henleder vi opmærksomheden på bestyrelsens beretning og note 9 som beskriver den usikkerhed, der er forbundet med værdiansættelsen af foreningens ejendom som følge af følsomheden ved ændringer i den anvendte afkastprocent. Vi er enige med ledelsen i beskrivelsen af usikkerheden som følge af følsomheden ved ændring i afkastprocenten.

Fremhævelse af forhold vedrørende revisionen

Andelsboligforeningen har medtaget budgettal som sammenligningstal i resultatopgørelse og tilhørende noter. Disse budgettal har, som det også fremgår af resultatopgørelse og tilhørende noter, ikke været underlagt revision, hvorfor vi ikke udtrykker nogen sikkerhed herom.

This document has esignatur Agreement-ID: 884675U6778659349484480

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

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

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere andelsboligforeningens evne til at fortsætte driften, at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant, samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere andelsboligforeningen, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

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.

This document has esignatur Agreement-ID: 884675U6778659349484480

- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af andelsboligforeningens interne kontrol.

- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.

- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om andelsboligforeningens evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at andelsboligforeningen ikke længere kan fortsætte driften.

- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Udtalelse om bestyrelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for bestyrelsesberetningen.

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

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse bestyrelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om bestyrelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om bestyrelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven, andelsboligloven samt andelsboligforeningens vedtægter.

This document has esignatur Agreement-ID: 884675U6778659349484480

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at bestyrelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med kravene i årsregnskabsloven, andelsboligloven samt andelsboligforeningens vedtægter. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i bestyrelsesberetningen.

Søborg, den 29. marts 2026

Beierholm
Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 89 54 68

Philip Heick-Poulsen
Statsaut. revisor
MNE-nr. mne34280

This document has esignatur Agreement-ID: 884675U6778659349484480

Væsentligste aktiviteter

Andelsboligforeningens formål er at eje og drive A/B Magasingården.

Usikkerhed ved indregning og måling

I årsregnskabet for regnskabsåret 2025 er følgende usikkerhed om indregning og måling væsentlig at bemærke, idet det har haft væsentlig indflydelse på de i årsregnskabet indregnede aktiver og forpligtelser:

Foreningens ejendom er indregnet til dagsværdi på baggrund af en valuarvurdering. Valuarvurderingen er baseret på DCF modellen med en diskonteringsrente på 7,25%, hvoraf de 2% udgør inflation. Dagsværdien er opgjort til t.DKK 81.534 pr. 31.12.25. En følsomhedsanalyse viser væsentlige udsving i vurderingen af ejendommen ved ændring i afkastkravet. En nærmere beskrivelse er sket i regnskabets note 9.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatopgørelsen for regnskabsåret 01.01.25 – 31.12.25 udviser et resultat på DKK 1.174.625 mod DKK 1.301.619 sidste år for tiden 01.01.24 - 31.12.24.

Efterfølgende begivenheder

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet betydningsfulde hændelser.

This document has esignatur Agreement-ID: 884675U6778659349484480

Resultatopgørelse

Note		2025 DKK	Ikke revideret budget 2025 DKK	2024 DKK
	Boligafgifter	2.380.800	2.380.800	2.380.800
1	Andre indtægter	17.488	20.000	36.971
	Indtægter i alt	**2.398.288**	**2.400.800**	**2.417.771**
2	Vedligeholdelse, løbende	-279.407	-150.000	-177.392
3	Ejendomsskat og forsikringer	-234.919	-235.000	-221.510
4	Forbrugsafgifter	-107.782	-93.300	-107.670
5	Renholdelse	-33.144	-40.000	-43.595
	Kontingenter og abonnementer	-7.824	-8.000	-7.504
6	Administrationsomkostninger	-105.911	-110.500	-94.774
7	Øvrige foreningsomkostninger	-16.875	-16.500	-16.500
	Grundejerforening	-77.631	-77.600	-77.631
	Omkostninger i alt	**-863.493**	**-730.900**	**-746.576**
	Resultat før finansielle poster	**1.534.795**	**1.669.900**	**1.671.195**
	Finansielle indtægter	53.646	55.000	71.618
8	Finansielle omkostninger	-413.816	-415.300	-441.194
	Finansielle poster i alt	**-360.170**	**-360.300**	**-369.576**
	Årets resultat	**1.174.625**	**1.309.600**	**1.301.619**

Forslag til resultatdisponering

Afdrag på gæld til kreditinstitutter	1.217.828	1.217.800	1.209.373
Overført restandel af årets resultat	-43.203	91.800	92.246
I alt	**1.174.625**	**1.309.600**	**1.301.619**

This document has esignatur Agreement-ID: 884675U67786593494848O

Balance

AKTIVER

Note		31.12.25 DKK	31.12.24 DKK
9	Ejendom	81.534.000	80.136.000
	Materielle anlægsaktiver i alt	**81.534.000**	**80.136.000**
	Anlægsaktiver i alt	**81.534.000**	**80.136.000**
	Tilgodehavende hos beboere	3.394	6.371
10	Andre tilgodehavender	38.338	3.866
11	Periodeafgrænsningsposter	34.385	34.389
	Tilgodehavender i alt	**76.117**	**44.626**
	Likvide beholdninger	**1.776.578**	**1.904.815**
	Omsætningsaktiver i alt	**1.852.695**	**1.949.441**
	Aktiver i alt	**83.386.695**	**82.085.441**

This document has esignatur Agreement-ID: 884675U6778659349484480

Balance

PASSIVER

Note		31.12.25 DKK	31.12.24 DKK
	Indskudskapital	10.124.000	10.124.000
	Reserve for opskrivninger	29.521.014	28.123.014
	Overført resultat	-3.736.142	-4.670.912
	Egenkapital før andre reserver	**35.908.872**	**33.576.102**
	Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendommen	10.200.000	9.900.000
	Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen	2.010.000	2.070.000
	Reserveret til imødegåelse af kursregulering af prioritetsgæld	9.216.000	8.297.000
	Andre reserver i alt	**21.426.000**	**20.267.000**
	Egenkapital i alt	**57.334.872**	**53.843.102**
12	Gæld til realkreditinstitutter	23.295.433	25.435.950
13	Modtagne forudbetalinger og deposita	437.228	438.067
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	**23.732.661**	**25.874.017**
12	Gæld til realkreditinstitutter	1.226.400	1.222.855
12	Gæld til øvrige kreditinstitutter	1.012.603	1.015.697
14	Leverandører af varer og tjenesteydelser	68.036	61.684
15	Anden gæld	12.123	68.086
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	**2.319.162**	**2.368.322**
	Gældsforpligtelser i alt	**26.051.823**	**28.242.339**
	Passiver i alt	**83.386.695**	**82.085.441**

16 Sikkerhedsstillelser
17 Beregning af andelsværdi
18 Fordeling af andelsværdi m.v.
19 Lovkrævede nøgleoplysninger om foreningens økonomi og supplerende nøgletal

This document has esignatur Agreement-ID: 884675U6778659349484480

Egenkapitalopgørelse

Beløb i DKK	Indskuds-kapital	Reserve for opskriv-ninger	Overført resultat	Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendommen	Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen	Reserveret til imødegåelse af kursregulering af prioritetsgæld
Egenkapitalopgørelse for 01.01.24 - 31.12.24						
Saldo pr. 01.01.24	10.124.000	25.429.014	-3.482.835	7.500.000	1.980.000	9.162.000
Regulering, opskrivning af ejendom	0	2.694.000	0	0	0	0
Kursregulering af gæld til kontantværdi	0	0	-864.698	0	0	0
Regulering af reserve til vedligeholdelse af ejendommen	0	0	-90.000	0	90.000	0
Regulering af reserve til imødegåelse af kursregulering af prioritetsgæld	0	0	865.000	0	0	-865.000
Regulering af reserve til imødegåelse af værdiforringelse af ejendommen	0	0	-2.400.000	2.400.000	0	0
Årets resultat	0	0	1.301.621	0	0	0
Saldo pr. 31.12.24	10.124.000	28.123.014	-4.670.912	9.900.000	2.070.000	8.297.000
Egenkapitalopgørelse for 01.01.25 - 31.12.25						
Saldo pr. 01.01.25	10.124.000	28.123.014	-4.670.912	9.900.000	2.070.000	8.297.000
Regulering, opskrivning af ejendom	0	1.398.000	0	0	0	0
Kursregulering af gæld til kontantværdi	0	0	919.145	0	0	0
Regulering af reserve til vedligeholdelse af ejendommen	0	0	60.000	0	-60.000	0
Regulering af reserve til imødegåelse af kursregulering af prioritetsgæld	0	0	-919.000	0	0	919.000
Regulering af reserve til imødegåelse af værdiforringelse af ejendommen	0	0	-300.000	300.000	0	0
Årets resultat	0	0	1.174.625	0	0	0
Saldo pr. 31.12.25	10.124.000	29.521.014	-3.736.142	10.200.000	2.010.000	9.216.000

This document has esignatur Agreement-ID: 884675U67786593494848O

Pengestrømsopgørelse

	2025 DKK	2024 DKK
Årets resultat	**1.174.625**	**1.301.619**
Tilgodehavender	-31.491	24.313
Leverandører af varer og tjenesteydelser	-49.610	1.716
Deposita	-839	-3.358
Pengestrømme fra driften	**-81.940**	**22.671**
Frie pengestrømme	**1.092.685**	**1.324.290**
Afdrag på gæld til realkreditinstitutter	-1.217.828	-1.209.373
Pengestrømme fra finansiering	**-1.217.828**	**-1.209.373**
Årets samlede pengestrømme	**-125.143**	**1.416.536**
Likvide beholdninger ved årets begyndelse	889.118	774.201
Likvide beholdninger ved årets slutning	**763.975**	**889.118**
Likvide beholdninger ved årets slutning specificeres således:		
Likvide beholdninger	1.776.578	1.904.815
Gæld til øvrige kreditinstitutter	-1.012.603	-1.015.697
I alt	**763.975**	**889.118**

This document has esignatur Agreement-ID: 884675U67786593494848O

Noter

	2025 DKK	Ikke revideret budget 2025 DKK	2024 DKK
1. Andre indtægter			
Gebyrer, navneskilte	150	0	450
Gebyrer, havedage	11.232	0	13.920
Gebyrer, overdragelser	6.106	0	22.169
Resultat af bredbånd	0	0	432
Budget		20.000	
I alt	17.488	20.000	36.971
2. Vedligeholdelse, løbende			
Maler	3.488	0	0
Tag og facade	12.961	0	0
Altan vedligeholdelse	78.563	0	0
Småanskaffelser	6.384	0	2.941
Murer	4.125	0	0
Tømrer	8.206	0	0
Elektriker	0	0	22.990
Kloak	2.440	0	4.081
Have- og gårdanlæg	0	0	5.042
Låseservice og navneskilte	6.591	0	8.461
Elevator	23.099	0	34.353
Døre og vinduer	119.024	0	96.275
Ventilationsanlæg	14.526	0	3.249
Budget		150.000	
I alt	279.407	150.000	177.392

This document has esignatur Agreement-ID: 884675U67786593494848O

	2025 DKK	Ikke revideret budget 2025 DKK	2024 DKK
3. Ejendomsskat og forsikringer			
Ejendomsskatter	173.850	173.900	155.607
Forsikringer	61.069	61.100	65.903
I alt	234.919	235.000	221.510
4. Forbrugsafgifter			
El	22.758	25.000	23.999
Renovation m.v.	85.024	68.300	83.671
I alt	107.782	93.300	107.670
5. Renholdelse			
Viceværtsservice	33.144	40.000	43.595
I alt	33.144	40.000	43.595

This document has esignatur Agreement-ID: 884675U67786593494848O

	2025 DKK	Ikke revideret budget 2025 DKK	2024 DKK

6. Administrationsomkostninger

Bestyrelsesweb	1.295	0	1.319
Kontorartikler, porto m.v.	1.341	10.000	199
Møder og arrangementer	13.705	12.000	9.948
Administration	55.066	52.000	52.000
Revision og regnskabsmæssig assistance	23.625	22.000	23.000
Revisorhonorar, rest sidste år	1.625	0	0
Advokathonorar	0	10.000	0
Bankgebyr og andre gebyrer	8.761	0	7.361
Gaver og blomster	493	500	947
Andre administrationsomkostninger	0	4.000	0
I alt	105.911	110.500	94.774

7. Øvrige foreningsomkostninger

Valuarvurdering	16.875	16.500	16.500
I alt	16.875	16.500	16.500

8. Finansielle omkostninger

Renter, realkreditinstitutter	361.309	361.300	374.008
Renter, bankkonto	52.507	54.000	67.186
I alt	413.816	415.300	441.194

This document has esignatur Agreement-ID: 884675U6778659349484480

	31.12.25 DKK	31.12.24 DKK

9. Ejendom

Kostpris pr. 01.01	52.012.986	52.012.986
Kostpris pr. 31.12.25	52.012.986	52.012.986
Opskrivninger pr. 01.01	28.123.014	25.429.014
Opskrivninger i året	1.398.000	2.694.000
Opskrivninger pr. 31.12.25	29.521.014	28.123.014
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.25	81.534.000	80.136.000
Offentlige ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2024	57.000.000	57.000.000

Ejendommen er indregnet til dagsværdi pr. 31. december 2025 i henhold til vurdering af Valuaren Erhvervsmægler.

Valuaren oplyser at vurderingsrapportens beregninger er baseret på DCF modellen med en diskonteringsrente på 7,25%. Diskonteringsfaktor svarer til det forretningskrav inkl. inflation, som en køber ville stille til ejendommens afkast. Jo højere krav der stilles til afkastet, jo lavere bliver ejendommens dagsværdi alt andet lige.

Dagsværdiberegningen er derfor følsom overfor udsving i afkastprocenten, idet en følsomhedsberegning viser, at en stigning i afkastsatsen på 0,25 pct. alt andet lige vil reducere dagsværdien af ejendommen med 3,8 mio. kr. En sådan ændring vil tilsvarende medføre et fald i værdien pr. indskudt andelskrone med kr. 0,373 til kr. 3,198, svarende til 10%.

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

This document has esignatur Agreement-ID: 884675U67786593494848O

	31.12.25 DKK	31.12.24 DKK

10. Andre tilgodehavender

Varmeregnskab:		
Opkrævet acontovarme	-301.320	0
Afholdte udgifter til opvarmning	287.171	0
Afregning af varme	20.750	0
Varmeregnskab i alt	6.601	0
Vandregnskab:		
Opkrævet acontovand	-145.410	0
Afholdte udgifter til vand	125.947	0
Afregning af vand	47.334	0
Vandregnskab i alt	27.871	0
Forsikringsskader	3.866	3.866
Øvrige andre tilgodehavender i alt	3.866	3.866
I alt	38.338	3.866

11. Periodeafgrænsningsposter

Forudbetalt YouSee abonnement	27.222	25.839
Forudbetalt ABF kontingent	6.048	5.808
Øvrige forudbetalte omkostninger	1.115	2.741
I alt	34.385	34.388

This document has esignatur Agreement-ID: 884675U6778659349484480

12. Gæld til kreditinstitutter

Beløb i DKK	Hovedstol	Rest-løbetid	Nominel restgæld (pantebrevs-restgæld)	Regnskabs-mæssig værdi 31.12.25	Regnskabs-mæssig værdi 31.12.24
Gæld til realkreditinstitutter:					
0,697284% Nordea Realkredit, kontantlån, fondskode 2048701	39.451.000	25,25	33.737.861	24.521.833	26.658.805
Gæld til realkreditinstitutter i alt			33.737.861	24.521.833	26.658.805
Gæld til øvrige kreditinstitutter, kortfristet:					
Nordea, kassekredit			1.012.603	1.012.603	1.015.697
Gæld til øvrige kreditinstitutter, kortfristet i alt			1.012.603	1.012.603	1.015.697
I alt			34.750.464	25.534.436	27.674.502

Beløb i DKK	Regnskabs-mæssig værdi 31.12.25	Kortfristet gæld	Langfristet gæld	Restgæld efter 5 år
Fordeling mellem langfristet og kortfristet gæld:				
Gæld til realkreditinstitutter	24.521.833	1.226.400	23.295.433	27.637.861
Gæld til øvrige kreditinstitutter	1.012.603	1.012.603	0	0
I alt	25.534.436	2.239.003	23.295.433	27.637.861

This document has esignatur Agreement-ID: 884675U67786593494848O

	31.12.25 DKK	31.12.24 DKK

13. Modtagne forudbetalinger og deposita

Modtagne deposita fra lejere	437.228	438.067
I alt	437.228	438.067

14. Leverandører af varer og tjenesteydelser

Skyldig el	4.302	4.707
Hvidovre El ApS	12.584	17.416
Afsat til valuarvurdering	16.875	16.500
Afsat til revisor	23.625	22.000
Øvrige skyldige kreditorer	10.650	1.061
I alt	68.036	61.684

15. Anden gæld

Internetregnskab:		
Opkrævet acontonetværk	126.084	119.724
Afholdte udgifter til netværk	-126.084	-119.292
Driftsførsel af årets resultat	0	-432
Internetregnskab i alt	0	0
Varmeregnskab:		
Opkrævet acontovarme	0	285.650
Afholdte udgifter til opvarmning	0	-241.892
Afregning af varme	0	-14.927
Varmeregnskab i alt	0	28.831

This document has esignatur Agreement-ID: 884675U67786593494848O

	31.12.25 DKK	31.12.24 DKK
15. Anden gæld - fortsat -		
Vandregnskab:		
Opkrævet acontovand	0	164.050
Afholdte udgifter til vand	0	-113.163
Afregning af vand	0	-28.529
Vandregnskab i alt	0	22.358
Antenneregnskab:		
Opkrævet acontoforbrug	101.712	97.514
Afholdte udgifter til forbrug	-101.712	-97.514
Antenneregnskaber i alt	0	0
Forudbetalt løbende husleje og boligafgift m.v.	12.123	16.897
Øvrig anden gæld i alt	12.123	16.897
Anden gæld, kortfristet i alt	12.123	68.086

16. Sikkerhedsstillelser

Der er tinglyst ejerpantebreve på nominelt t.DKK 1.000, der giver pant i foreningens ejendom. Ejerpantebrevet ligger til sikkerhed for gæld til Nordea bank.

Der er tinglyst realkreditpantebreve, der giver pant i foreningens ejendom. Realkreditpantebrevene ligger til sikkerhed for realkreditforeningen for prioritetsgæld med oprindelig hovedstol t.DKK 39.451.

Foreningen har ikke stillet garanti for andelshavernes køb af andele.

This document has esignatur Agreement-ID: 884675U6778659349484480

17. Beregning af andelsværdi

Bestyrelsen foreslår følgende værdiansættelse i henhold til andelsboligloven § 5, stk. 2, litra b, (den kontante handelsværdi som udlejningsejendom jf. valuarvurdering):

	31.12.25 DKK
Foreningens egenkapital før andre reserver	35.908.872
Ejendommen, regnskabsmæssig værdi	-81.534.000
Ejendommen, kontante handelsværdi som udlejningsejendom jf. valuarvurdering	81.534.000
Gæld til kreditinstitutter, regnskabsmæssig værdi	25.534.436
Gæld til kreditinstitutter, kursværdi	-25.534.436
Korrektioner i henhold til andelsboligloven i alt	0
Samlet andelsværdi	35.908.872
Den samlede indskudskapital udgør i alt	10.124.000
Værdi pr. indskudt andelskrone	3,547
Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning (vedtaget på generalforsamlingen d. 29.04.25)	3.316

This document has esignatur Agreement-ID: 884675U6778659349484480

18. Fordeling af andelsværdi m.v.

Fordeling af andelsværdien på typer af andele:

Type	Beskrivelse	Antal andele	Indskud pr. andelstype DKK	Indskud i alt DKK	Andelsværdi pr. andelstype	Andelsværdi i alt
	Beboelsesandel	2	199.000	398.000	705.853	1.411.706
	Beboelsesandel	2	209.000	418.000	741.323	1.482.646
	Beboelsesandel	1	249.000	249.000	883.203	883.203
	Beboelsesandel	3	269.000	807.000	954.143	2.862.429
	Beboelsesandel	6	285.000	1.710.000	1.010.895	6.065.370
	Beboelsesandel	2	294.000	588.000	1.042.818	2.085.636
	Beboelsesandel	3	329.000	987.000	1.166.963	3.500.889
	Beboelsesandel	1	339.000	339.000	1.202.433	1.202.433
	Beboelsesandel	4	349.000	1.396.000	1.237.903	4.951.612
	Beboelsesandel	5	399.000	1.995.000	1.415.253	7.076.265
	Beboelsesandel	2	409.000	818.000	1.450.723	2.901.446
	Beboelsesandel	1	419.000	419.000	1.486.193	1.486.193
	afrunding	0	0	0	0	-956
	I alt	32	3.749.000	10.124.000	13.297.703	35.908.872

This document has esignatur Agreement-ID: 884675U67786593494848O

19. Lovkrævede nøgleoplysninger om foreningens økonomi og supplerende nøgletal

Lovkrævede nøgleoplysninger om foreningens økonomi

Nøgleoplysninger om foreningens økonomi, jf. bekendtgørelse om oplysningspligt ved salg af andelsboliger, § 3 (bilag 1):

		Antal	BBR-areal, kvm	
		31.12.25	31.12.25	31.12.24
B1	Andelsboliger	32	2.910	2.910
B2	Erhvervsandele	0	0	0
B3	Boliglejemål	0	0	0
B4	Erhvervslejemål	0	0	0
B5	Øvrige lejemål (kældre, garager m.v.)	0	0	0
B6	I alt	32	2.910	2.910

C1 Benyttet fordelingstal ved opgørelse af andelsværdien:
Det oprindelige indskud

C2 Benyttet fordelingstal ved opgørelse af boligafgiften:
Det oprindelige indskud

C3 *Hvis andet, beskrives fordelingsnøglen her:*

D1 Foreningens stiftelsesår:
2004

D2 Ejendommens opførelsesår:
2004

		Ja	Nej
E1	Hæfter andelshaverne for mere end deres indskud?		X

E2 Hvis ja, beskriv hvilken hæftelse der er i foreningen:

This document has esignatur Agreement-ID: 884675U67786593494848O

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

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

F1b Tidspunkt for værdiansættelse 31-12-2025

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

				DKK pr. kvm	
		31.12.25	31.12.24	31.12.25	31.12.24
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip, jf. note 17	81.534.000	80.136.000	28.019	27.538
F2b	- Heraf forbedringer, jf. andelsboliglovens § 5, stk. 4	0	0	0	0

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

				DKK pr. kvm	
		31.12.25	31.12.24	31.12.25	31.12.24
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	21.426.000	20.267.000	7.363	6.965

		31.12.25	31.12.24
F4	Generalforsamlingsbestemte reserver i procent af ejendomsværdi	26	25

This document has esignatur Agreement-ID: 884675U6778659349484 80

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

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

		Gns. indtægt (uden fradrag for tomgang, tab m.v.)		DKK pr. andelskvm pr. år	
		2025	2024	2025	2024
	Indtægtsart:				
H1	Boligafgift	2.380.800	2.380.800	818	818
H2	Erhvervslejeindtægter	0	0	0	0
H3	Boliglejeindtægter	0	0	0	0

		DKK pr. andelskvm	
Beløb i DKK		31.12.25	31.12.24
	Værdier på balancedagen/andelsboligernes areal på balancedagen (B1 + B2):		
K1	Andelsværdi	12.340	11.538
K2	Gældsforpligtelser – omsætningsaktiver	8.316	9.035
K3	Teknisk andelsværdi (K1 + K2)	20.656	20.573

This document has esignatur Agreement-ID: 884675U6778659349484480

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

		DKK pr. andelskvm		
Beløb i DKK		2025	2024	2023
	Værdier for regnskabsåret/andelsboligernes areal på balancedagen (B1+B2):			
J	Årets resultat	404	447	425
R	Årets afdrag	418	416	413

		DKK pr. kvm		
Beløb i DKK		2025	2024	2023
	Vedligeholdelse/ejendommens samlede areal på balancedagen (B6):			
M1	Vedligeholdelse, løbende	96	61	70
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	0	0	0
M3	Vedligeholdelse i alt	96	61	70

Supplerende nøgletal

Ud over de lovkrævede nøgleoplysninger er der beregnet følgende nøgletal:

	DKK pr. andelskvm	DKK pr. kvm total
Ejendom:		
Offentlig ejendomsvurdering	19.588	19.588
Valuarvurdering	28.019	28.019
Anskaffelsesværdi (kostpris)	17.874	17.874
Foreslået andelsværdi	12.340	12.340
Reserver uden for andelsværdi	7.363	7.363

This document has esignatur Agreement-ID: 884675U6778659349484480

20. Anvendt regnskabspraksis

GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med bestemmelserne i årsregnskabsloven for regnskabsklasse A, andelsboligloven samt foreningens vedtægter.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående år.

RESULTATOPGØRELSEN

Opstillingsform

Resultatopgørelsen er opstillet, så denne bedst viser foreningens aktivitet i det forløbne regnskabsår.

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

Boligafgifter, lejeindtægter m.v.

Boligafgifter og lejeindtægter, der vedrører regnskabsperioden, er indtægtsført i resultatopgørelsen.

Omkostninger

Omkostninger, der vedrører regnskabsperioden, indgår i resultatopgørelsen.

Finansielle poster

Under finansielle poster indregnes renteindtægter og renteomkostninger, herunder renter vedrørende ombygningslån.

Amortisering af kurstab og låneomkostninger vedrørende optagelse af lån indregnes løbende som finansiel omkostning.

This document has esignatur Agreement-ID: 884675U67786593494848O

20. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Resultatdisponering

Under resultatdisponering indgår bestyrelsens forslag til disponering af regnskabsperiodens resultat, herunder eventuelle forslag om overførsel til "Andre reserver", f.eks. reservation af beløb til dækning af fremtidige vedligeholdelsesomkostninger på foreningens ejendom. Forslag om overførsel af beløb til "Overført resultat m.v." er alene specificeret af hensyn til at kunne vurdere, hvorvidt den opkrævede boligafgift er tilstrækkelig til at dække betalte prioritetsafdrag med fradrag af ikke likvide omkostninger (regnskabsmæssige afskrivninger, amortisering af kurstab, indeksregulering vedrørende indekslån m.v.).

BALANCEN

Ejendom

Ejendommen indregnes på anskaffelsestidspunktet til kostpris. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil ejendommen er klar til brug, samt efterfølgende forbedringer.

Ejendommen måles efterfølgende i balancen til dagsværdi på grundlag af en ekstern valuarvurdering. Opskrivninger til dagsværdi føres direkte på egenkapitalen under "Reserve for opskrivninger". Der afskrives ikke på ejendommen.

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

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til nominel værdi med fradrag for skønnede tabsrisici efter en individuel vurdering.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti samt kontante beholdninger.

Egenkapital

Egenkapital i alt udgøres af egenkapital (andelsværdi) med tillæg af andre reserver.

This document has esignatur Agreement-ID: 884675U67786593494848O

20. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet.

Prioritetsgæld måles til kursværdi på statusdagen. Kursreguleringer indregnes på egenkapitalen.

Øvrige gældsforpligtelser måles til nominel værdi (restgæld).

Modtagne forudbetalinger og deposita

Modtagne forudbetalinger og deposita omfatter indbetalte deposita og forudbetalt husleje fra lejere.

PENGESTRØMSOPGØRELSE

Pengestrømsopgørelsen opstilles efter den indirekte metode og viser pengestrømme fra driften, investeringer og finansiering samt likvider ved årets begyndelse og slutning.

Pengestrømme fra driften opgøres som årets resultat, reguleret for ikke kontante driftsposter, betalte selskabsskatter og ændringer i driftskapitalen.

Pengestrømme fra investeringer omfatter betalinger i forbindelse med køb og salg af anlægsaktiver.

Pengestrømme fra finansiering omfatter ændringer i foreningens indskudskapital og omkostninger forbundet hermed, samt finansiering fra optagelse af og afdrag på langfristede gældsforpligtelser.

Likviditeten ved årets begyndelse og slutning sammensætter sig af likvide beholdninger.

This document has esignatur Agreement-ID: 884675U67786593494848O

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

Leif Andresen

Navn returneret af MitId: Leif Andresen
Bestyrelsesformand
ID: f613e5a8-d7f0-41cd-8e0a-4bdf1b3b5437
IP-adresse: 91.101.49.60:56289:56289
Dato for underskrift: 05-04-2026 20:35:32 CEST (+02:00)
Underskrevet med MitID

Jens Hasemann

Navn returneret af MitId: Jens Henrik Hasemann
Bestyrelsesmedlem
ID: 922034e7-e8c3-445f-9adf-5696586b8532
IP-adresse: 80.166.190.223:57312:57312
Dato for underskrift: 03-04-2026 21:11:59 CEST (+02:00)
Underskrevet med MitID

Kjeld Ibarra-Hansen

Navn returneret af MitId: Kjeld Ibarra-Hansen
Bestyrelsesmedlem
ID: 727c9691-3541-4b2f-afa7-d1a26ac171fd
IP-adresse: 91.101.49.72:50133:50133
Dato for underskrift: 02-04-2026 16:20:03 CEST (+02:00)
Underskrevet med MitID

Pia Munk Olsen

Navn returneret af MitId: Pia Olsen
Bestyrelsesmedlem
ID: eccc985d-9d07-4de2-bb7f-17481d5d6e0e
IP-adresse: 91.101.49.95:53305:53305
Dato for underskrift: 01-04-2026 22:08:47 CEST (+02:00)
Underskrevet med MitID

Klaus Hasselby

Navn returneret af MitId: Klaus Floor Hasselby
Bestyrelsesmedlem
ID: 9de9e0e2-9fdc-498c-9a3a-2a027b1abc86
IP-adresse: 80.208.65.15:29290:29290
Dato for underskrift: 06-04-2026 09:43:18 CEST (+02:00)
Underskrevet med MitID

Birgitte Amstrup Rasmussen

Navn returneret af MitId: Birgitte Amstrup Rasmussen
Administrator
ID: 2929851f-bb17-47e3-a32d-6265446e18fd
IP-adresse: 87.59.197.92:57560:57560
Dato for underskrift: 02-04-2026 16:35:56 CEST (+02:00)
Underskrevet med MitID

Philip Heick-Poulsen

Navn returneret af MitId: Philip Heick-Poulsen
Revisor
ID: 41c7ae1c-31f4-4ae9-a1ab-0306b1b9681c
IP-adresse: 212.98.118.164:9978:9978
Dato for underskrift: 06-04-2026 13:45:25 CEST (+02:00)
Underskrevet med MitID Erhverv

Birgitte Amstrup Rasmussen

Navn returneret af MitId: Birgitte Amstrup Rasmussen
Dirigent
ID: 2929851f-bb17-47e3-a32d-6265446e18fd
IP-adresse: 87.59.197.92:51759:51759
Dato for underskrift: 22-04-2026 06:54:11 CEST (+02:00)
Underskrevet med MitID

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at www.esignatur.dk.

Secured by esignatur

This document has esignatur Agreement-ID: 884675U6778659349484 80