

ANDELSBOLIGFORENINGEN STEEN WILLEMOES

ÅRSRAPPORT

1. JANUAR - 31. DECEMBER 2025

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
foreningens ordinære generalforsamling,
den

Vedtaget andelskrone

Dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Foreningsoplysninger	
Foreningsoplysninger.....	3
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning.....	5-6
Ledelsesberetning	
Hoved- og nøgletal.....	7
Årsregnskab 1. januar - 31. december	
Anvendt regnskabspraksis.....	8-10
Resultatopgørelse.....	11
Balance.....	12-13
Egenkapitalopgørelse.....	14
Noter.....	15-22
Andelsværdiberegning.....	21-22
Supplerende beretning	
Bestyrelsens forslag til drifts- og likviditetsbudget.....	23

FORENINGSOPLYSNINGER

Foreningen	Andelsboligforeningen Steen Willemoes Willemoesgade 83 Steen Billes Gade 1 2100 København Ø Ejendomme: Matr. nr. 3283 Udenbys Klædebo Kvarter, København CVR-nr.: 72 74 95 10 Stiftet: 1. januar 1983 Hjemsted: København Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Bestyrelse	Søren Hedegaard Johannsen, formand Lars Blæhr Marcus Grattan Landberg
Administrator	Susanne Ellingsen Willemoesgade 83, 1. th. 2100 København Ø
Revision	BDO Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Havneholmen 2, 6. sal 2450 København SV
Pengeinstitut	Arbejdernes Landsbank Andelsboligcenter Amagerbrogade 60 2300 København S

LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025 for Andelsboligforeningen Steen Willemoes.

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

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

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

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 24. april 2026

Bestyrelse:

Søren Hedegaard Johannsen
Formand

Lars Blæhr

Marcus Grattan Landberg

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til andelshaverne i Andelsboligforeningen Steen Willemoes

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Steen Willemoes for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven, andelsboligloven samt foreningens vedtægter.

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

Grundlag for konklusion

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

Fremhævelse af forhold vedrørende revisionen

Foreningen har i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens vejledning om årsregnskaber for andelsboligforeninger, der aflægges årsregnskab efter årsregnskabsloven, medtaget budgettal som sammenligningstal i resultatopgørelsen. Disse budgettal og den supplerende beretning på sidste side i regnskabet har, som det også fremgår af resultatopgørelsen og den supplerende beretning, ikke været underlagt revision.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

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

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

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

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

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

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

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

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

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

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

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

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

København, den 24. april 2026

BDO Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 45 71 93 75

Jesper Buch
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne34089

HOVED- OG NØGLETAL

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

Ejendom	Antal	Areal m ²			
Andelsboliger.....	18	1.606			
Boliglejemål.....	1	61			
	19	1.667			
Grundareal i m ²		392			
Nøgletal	Kr. pr. m ² andel	Kr. pr. m ² total			
Offentlig ejendomsvurdering.....	15.006	14.457			
Indekseret offentlig ejendomsvurdering.....	18.735	18.049			
Valuarvurdering.....	30.324	29.214			
Anskaffelsessum (kostpris).....	3.722	3.586			
Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver.....	366	353			
Foreslået andelsværdi.....	29.957	28.861			
Reserver uden for andelsværdi.....	265	256			
		Kr. pr. m ²			
Boligafgift i gennemsnit pr. m ² andelsbolig.....		428			
Boliglejeindtægt pr. m ² udlejet bolig.....		170			
Omkostninger mv. i %					
Vedligeholdelsesomkostninger.....		18 %			
Øvrige omkostninger.....		71 %			
Finansielle poster, netto.....		2 %			
Afdrag.....		9 %			
		100 %			
Boligafgift i % af samlede ejendomsindtægter.....		98 %			
Udvikling i hovedtal	2025	2024	2023	2022	2021
Udviklingen i boligafgift og andelskrone					
Antal resterende lejelejligheder.....	1	1	1	1	1
Vedtaget andelskrone.....		15,9218	15,8193	15,7305	15,4011

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Steen Willemoes for 2025 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse A med tilvalg af enkelte bestemmelser fra regnskabsklasse B og C, andelsboligloven samt foreningens vedtægter.

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

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

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

RESULTATOPGØRELSEN

Opstillingsform

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

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

Indtægter

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

Omkostninger

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

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle indtægter og omkostninger omfatter renteindtægter og -omkostninger.

Finansielle omkostninger består af regnskabsårets renteomkostninger og bidrag vedrørende prioritetsgæld, kurstab og låneomkostninger fra omlægning af lån (prioritetsgæld) samt bankrenter.

Skat

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

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

Likviditetsresultat

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

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

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

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

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

Der afskrives ikke på foreningens ejendom.

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

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

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

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

	Brugstid	Restværdi
Centralvarmeanlæg.....	50 år	0%

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

Værdiforringelse af anlægsaktiver

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

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

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

Tilgodehavender

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

Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Egenkapital

Under foreningens egenkapital indregnes medlemmers andelsindskud.

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

"Overført resultat" indeholder akkumuleret resultat fra tidligere år, samt den restandel af årets resultat, der ikke er disponeret til andre formål (fx reserve til vedligeholdelse).

Skyldig skat og udskudt skat

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

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

Gældsforpligtelser

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

Gæld i øvrigt måles til nominel værdi.

ØVRIGE NOTER

Nøgleoplysninger

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

De lovkrævede oplysninger, anført i note 14, er udarbejdet i overensstemmelse med bilag 1 til bekendtgørelsen og har til formål at give regnskabsbrugeren et bedre grundlag for at analysere foreningens økonomiske situation samt sammenligne foreningens økonomiske situation med andre foreningers økonomiske forhold. Nøgletallene i noten indgår som en del af "Nøgleoplysnings-skema for andelsboligforeningen", som skal udleveres til købere af en andel i foreningen.

Andelskroneopgørelse

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 15. Beregningen af andelskronens værdi foretages i overensstemmelse med § 5 stk. 2 i andelsboligloven samt foreningens vedtægter § 14.

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

RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

		<i>Er ikke underlagt revision</i>		
	Note	Regnskab 2025 kr.	Budget 2025 kr.	Regnskab 2024 kr.
Boligafgift.....		687.398	702.000	668.330
Lejeindtægter.....		10.393	10.000	10.093
Øvrige indtægter.....	1	4.943	10.000	9.970
INDTÆGTER.....		702.734	722.000	688.393
Ejendomsskat og forsikringer.....	2	-188.921	-170.000	-162.620
Forbrugsafgifter.....	3	-99.054	-88.000	-88.376
Vedligeholdelse, løbende.....	4	-117.697	-184.800	-110.752
Administrationsomkostninger.....	5	-161.793	-135.000	-121.772
Afskrivninger.....		-16.700	-16.700	-16.700
OMKOSTNINGER.....		-584.165	-594.500	-500.220
RESULTAT FØR FINANSIELLE POSTER.....		118.569	127.500	188.173
Andre finansielle indtægter.....		1.304	2.700	2.341
Andre finansielle omkostninger.....	6	-14.658	-15.000	-15.188
Finansielle poster.....		-13.354	-12.300	-12.847
RESULTAT FØR SKAT.....		105.215	115.200	175.326
Skat af årets resultat.....		0	0	0
ÅRETS RESULTAT.....		105.215	115.200	175.326
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING				
Overført restandel af årets resultat.....		105.215	115.200	175.326
DISPONERET I ALT.....		105.215	115.200	175.326
LIKVIDITETSRESULTAT				
Årets resultat.....		105.215	115.200	175.326
Afdrag på prioritetsgæld.....		-59.021	-60.000	-58.726
Afskrivninger.....		16.700	16.700	16.700
LIKVIDITETSRESULTAT.....		62.894	71.900	133.300

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2025 kr.	2024 kr.
Grunde og bygninger.....		48.499.277	45.882.577
Centralvarmeanlæg.....		200.723	217.423
Materielle anlægsaktiver.....	7	48.700.000	46.100.000
ANLÆGSAKTIVER.....		48.700.000	46.100.000
Andre tilgodehavender.....		6.466	21.010
Periodeafgrænsningsposter.....		10.395	411
Tilgodehavender.....		16.861	21.421
Likvide beholdninger.....		1.103.245	1.022.346
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		1.120.106	1.043.767
AKTIVER.....		49.820.106	47.143.767

BALANCE 31. DECEMBER

PASSIVER	Note	2025 kr.	2024 kr.
Andelsindskud.....		2.850.784	2.850.784
Reserve for opskrivning af foreningens ejendom.....		43.357.141	40.740.441
Overført resultat.....		1.903.481	1.798.266
EGENKAPITAL.....		48.111.406	45.389.491
Prioritetsgæld.....	8	1.532.463	1.591.779
Deposita og forudbetalt leje.....		2.194	2.194
Langfristede gældsforpligtelser.....		1.534.657	1.593.973
Prioritetsgæld.....	8	59.316	59.021
Forudmodtaget boligafgift mv.....		0	4.522
Anden gæld.....	9	83.520	63.000
Varmeregnskab.....	10	31.207	33.760
Kortfristede gældsforpligtelser.....		174.043	160.303
GÆLDSFORPLIGTELSE.....		1.708.700	1.754.276
PASSIVER.....		49.820.106	47.143.767
 Eventualposter mv.	 12		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	13		
Nøgleoplysninger	14		
Andelsværdiberegning	15		

EGENKAPITALOPGØRELSE 31. DECEMBER

EGENKAPITAL	2025 kr.	2024 kr.
Andelsindskud		
Primo.....	2.850.784	2.850.784
	2.850.784	2.850.784
Reserve for opskrivning af foreningens ejendom		
Primo.....	40.740.441	40.623.741
Årets tilgang.....	2.616.700	116.700
	43.357.141	40.740.441
Overført resultat mv.		
Primo.....	1.798.266	1.622.940
Rest af årets resultat.....	105.215	175.326
	1.903.481	1.798.266
EGENKAPITAL FØR ANDRE RESERVER.....	48.111.406	45.389.491
EGENKAPITAL.....	48.111.406	45.389.491

NOTER

	2025 kr.	2024 kr.	Note
Øvrige indtægter			1
Vaskeriindtægter.....	4.943	9.970	
	4.943	9.970	
Ejendomsskat og forsikringer			2
Ejendomsskat.....	68.454	64.207	
Forsikringer.....	120.467	98.413	
	188.921	162.620	
Forbrugsafgifter			3
Elektricitet.....	20.080	19.130	
Renovation.....	79.039	68.194	
Vandregnskab.....	-65	1.052	
	99.054	88.376	
Vedligeholdelse, løbende			4
Murer.....	19.959	788	
Kloakservice m.v.....	0	20.066	
Elektriker.....	3.070	2.566	
VVS.....	16.997	42.150	
Låseservice.....	14.115	0	
Vaskekælder.....	11.034	10.354	
Gårdanlæg/maskiner/redskaber.....	24.931	24.345	
Målepasning.....	22.656	0	
Gartner.....	4.935	10.483	
	117.697	110.752	
Administrationsomkostninger			5
Foreningsudgifter.....	7.926	11.933	
Revision og anden assistance.....	44.720	43.000	
Revision vedrørende tidligere år.....	3.093	2.018	
Kontingenter/abonnementer.....	7.412	10.476	
Porto/gebyrer/stempel.....	2.941	2.901	
Telefon og internet.....	22.195	7.637	
Handelsværdivurdering.....	20.800	20.000	
Bestyrelsesgodtgørelse.....	22.500	0	
Målerpasning og varmeregnskab.....	11.786	13.500	
Møder.....	800	0	
Vinduespolering.....	9.250	6.000	
Småanskaffelser.....	8.370	4.307	
	161.793	121.772	

NOTER

	2025 kr.	2024 kr.	Note
Andre finansielle omkostninger			6
Prioritetsrenter.....	14.658	15.188	
	14.658	15.188	
 Materielle anlægsaktiver			 7
	Grunde og bygninger	Central- varmeanlæg	
Kostpris 1. januar 2025.....	5.142.136	835.323	
Kostpris 31. december 2025.....	5.142.136	835.323	
Opskrivninger 1. januar 2025.....	40.740.441	0	
Årets opskrivninger	2.616.700	0	
Opskrivninger 31. december 2025.....	43.357.141	0	
Af- og nedskrivninger 1. januar 2025.....	0	617.900	
Årets afskrivninger	0	16.700	
Af- og nedskrivninger 31. december 2025.....	0	634.600	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2025.....	48.499.277	200.723	

Ejendommen er værdiansat til dagsværdi pr. 31. december 2025 kr. 48.700.000 i henhold til vurdering af 16. marts 2026 foretaget af ejendomsmægler- og valuarfirmaet Savills. Den offentlige ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2020 udgør kr. 24.100.000. Valuaren oplyser, at vurderingsrapportens beregninger er baseret på en 10-årig DCF-beregning med et afkast på 3,50 %. Afkastprocenten svarer til det forrentningskrav, en køber ville stille til ejendommens afkast.

I den regnskabsmæssige værdi af ejendommen er der taget højde for værdien af centralvarmeanlægget, således at de to poster til sammen svarer til dagsværdien på kr. 46.100.000.

Hvis ejendommen ikke var opskrevet til dagsværdi, ville den regnskabsmæssige værdi i balancen have udgjort 5.142.136 kr.

NOTER

					Note
Prioritetsgæld					8
	Restgæld primo	Afdrag i året	Renter og bidrag	Restgæld ultimo	Kursværdi ultimo
DLR-Kredit 0,5%.....	1.650.800	59.021	14.658	1.591.779	1.165.502
	1.650.800	59.021	14.658	1.591.779	1.165.502
				2025 kr.	2024 kr.
Specifikation af prioritetsgæld i balancen:					
Kort del af gæld (under 1 år).....				59.316	59.021
Lang del af gæld (mere end 1 år).....				1.532.463	1.591.779
				1.591.779	1.650.800
Informationer om indregnede lån					
Obligationslånet fra DLR Kredit har en restløbetid på 25 år og 3 måneder og en rente på 0,5%.					
				2025 kr.	2024 kr.
Anden gæld					9
Skyldig revision.....				44.720	43.000
Skyldig valuar.....				20.800	20.000
Skyldig bestyrelsesgodtgørelse.....				18.000	0
				83.520	63.000
Varmeregnskab					10
Indbetalt a conto varme.....				36.157	36.855
Afholdte varmeudgifter.....				-34.654	-35.899
Afregning varme.....				29.704	32.804
				31.207	33.760
Vandregnskab					11
Indbetalt a conto vand.....				96.480	46.860
Afholdte vandudgifter.....				-97.467	-47.912
Afregning vand (overført til driften).....				987	1.052
				0	0

NOTER

Note

Eventualposter mv.

12

Eventualforpligtelser

Andelsboligforeninger skal beskattes efter ejendomsavancebeskatningsloven, når der sker overgang af foreningens sidste lejemål fra erhvervsmæssig anvendelse (udlejet lejlighed) til skattefri anvendelse (andelslejlighed). Skattepligten omfatter den del af ejendomsavancen, som forholdsmæssigt kan henføres til de udlejede lejligheder, der er solgt i perioden fra indkomståret 1994 til udgangen af det indkomstår, hvori det sidste lejemål skifter status. Dette kan således udgøre et væsentligt skattetilsvær, som ikke fremgår af årsregnskabets balance og derved ikke er indregnet i beregningen af andelenes værdi, idet foreningen som følge af en vedtægtsbestemmelse ikke kan afhænde den sidste ledige lejelejlighed.

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

13

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 1.592 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2025 udgør 48.700 tkr.

Der er i ejendommen tinglyst ejerpantebreve på i alt nom. 800.000 kr.

NOTER

Note

Nøgleoplysninger

14

1. GRUNDLÆGGENDE OPLYSNINGER OM ANDELSBOLIGFORENINGEN

	31-12-2025		31-12-2024	31-12-2023
	Antal BBR	Areal m ²	BBR Areal m ²	BBR Areal m ²
B1	Andelsboliger	18	1.606	1.606
B2	Erhvervsandele	0	0	0
B3	Boliglejemål	1	61	61
B4	Erhvervslejemål	0	0	0
B5	Øvrige lejemål, kældre, garager mv.	0	0	0
B6	I alt	19	1.667	1.667

	Sæt kryds	Boligernes areal (BBR)	Boligernes areal (anden kilde)	Det oprindelige indskud	Andet
C1	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelsen af andelsværdien?			<input checked="" type="checkbox"/>	
C2	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelsen af boligafgiften?				<input checked="" type="checkbox"/>
C3	Hvis andet, beskrives fordelingsnøglen her: Boligafgiften opkræves ud fra oprindelige BBR-arealer samt regulering af m ² vedrørende badeværelsebyggeriet i 1992.				

D1	Foreningens stiftelsesår	1983
D2	Ejendommens opførelsesår	1903

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

	Sæt kryds	Anskaffelsesprisen	Valuarvurdering	Offentlig vurdering	Indekseret offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip ved beregning af andelsværdien		<input checked="" type="checkbox"/>		
F1b	Tidspunkt for værdiansættelse	31. december 2025			
	Sæt kryds	Ja		Nej	
F1a	Er vurderingen fastholdt fra før 1. juli 2020?			<input checked="" type="checkbox"/>	
		kr.		Gns. kr. pr. m ²	
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	48.700.000		29.214	
F2b	- Heraf forbedringer, jf. andelsboliglovens § 5, stk. 4	0		0	
F2c	Hvis det ikke er muligt at oplyse værdien af eventuelle forbedringer, anføres årsagen her:				
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	426.277		256	
		%			
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	1			

NOTER

Note

Nøgleoplysninger (fortsat)

14

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

2. ANDELSBOLIGFORENINGENS DRIFT, HERUNDER UDLEJNINGSVIRKSOMHED

	Gns. kr. pr. andels-m ² pr. år
H1 Boligafgift	428
H2 Erhvervslejeindtægter	0
H3 Boliglejeindtægter	6

	2023 kr. pr. m ²	2024 kr. pr. m ²	2025 kr. pr. m ²
J Årets resultat pr. andels-m ² (sidste 3 år)	85	109	66

	Gns. kr. pr. andels-m ²
K1 Andelsværdi	29.957
K2 Gæld - omsætningsaktiver	366
K3 Teknisk andelsværdi	30.323

3. BYGGETEKNIK OG VEDLIGEHOLDELSE

	2023 kr. pr. m ²	2024 kr. pr. m ²	2025 kr. pr. m ²
M1 Vedligeholdelse, løbende	67	66	71
M2 Vedligeholdelse, genopretning og renovering	0	0	0
M3 Vedligeholdelse i alt	67	66	71

4. FINANSIELLE FORHOLD

	2023 kr. pr. m ²	2024 kr. pr. m ²	2025 kr. pr. m ²
R Årets afdrag pr. andels-m ² (sidste 3 år)	36	37	37

NOTER
Note
Andelsværdiberegning
15

I henhold til andelsboligloven § 5, stk. 2 skal vi oplyse, at foreningens formue på grundlag af de bogførte værdier udgør kr. 48.111.406.

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

1. Anskaffelsesprisen (jf. note 7).....	5.977.459
2. Handelsværdi som udlejningsejendom.....	48.700.000
3. Offentlig ejendomsvurdering.....	24.100.000
4. Indekseret offentlig ejendomsvurdering.....	30.088.187

Ejendommen blev den 16. marts 2026 vurderet af ejendomsmægler og valuarfirmaet Savills til en kontant handelspris på kr. 48.700.000 pr. 31. december 2025.

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

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

Bogført egenkapital 31. december 2025.....		48.111.406
Handelsværdi som udlejningsejendom.....	48.700.000	
- Bogført værdi af ejendom.....	<u>48.700.000</u>	0
Bogført værdi prioritetsgæld.....	1.591.779	
- Kursværdi prioritetsgæld.....	<u>1.165.502</u>	426.277
Reserve til imødegåelse af kursregulering.....		-426.277
Foreningens formue pr. 31. december 2025.....		48.111.406

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

$$\frac{48.111.406}{2.850.784} \times \text{andelsindskud}$$

Bestyrelsen indstiller, af hensyn til fremtidige vedligeholdelsesarbejder, den foretagne opskrivning af ejendommen samt kursudviklingen på prioritetsgælden, at andelskronen sættes til 16,8766.

NOTER

Note

Andelsværdiberegning (fortsat)

15

Fordelingen af andelsværdien på typer af andele:

	Antal andele	Indskud (kr.)	Indskud i alt (kr.)	Andelsværdi pr. andelstype (kr.)	Andelsværdi inkl. indskud (kr.)
48 netto m ² (nr.1).....	1	102.822	102.822	1.735.281	1.735.281
49 netto m ² (nr. 3, 5, 7 og 11).....	4	104.915	419.660	1.770.604	7.082.414
53 netto m ² (nr. 2).....	1	108.740	108.740	1.835.156	1.835.156
58 netto m ² (nr. 21)....	1	123.770	123.770	2.088.811	2.088.811
61 netto m ² (nr. 18, 22 og 24).....	3	125.501	376.503	2.118.024	6.354.073
73 netto m ² (nr. 4, 8 og 10).....	3	150.650	451.950	2.542.453	7.627.358
105 netto m ² (nr. 13)..	1	219.957	219.957	3.712.116	3.712.116
119 netto m ² (nr. 16 og 20).....	2	249.271	498.542	4.206.835	8.413.670
131 netto m ² (nr. 6 og 12).....	2	274.420	548.840	4.631.264	9.262.527
	18		2.850.784		48.111.406

BESTYRELSENS FORSLAG TIL DRIFTS- OG LIKVIDITETSBUDGET 1. JANUAR - 31. DECEMBER

	<i>Er ikke underlagt revision</i>	
	Budget 2026	Regnskab 2025
	kr.	kr.
Boligafgift.....	687.398	687.398
Lejeindtægter.....	10.287	10.393
Øvrige indtægter.....	10.302	4.943
Indtægter.....	707.987	702.734
Administrationsomkostninger.....	-140.569	-161.793
Vedligeholdelse, løbende.....	-134.984	-117.697
Ejendomsskat og forsikringer.....	-186.892	-188.921
Forbrugsafgifter.....	-91.530	-99.054
Ekstraordinær vedligeholdelse.....	-320.000	0
Afskrivninger.....	-16.700	-16.700
Andre finansielle indtægter.....	2.519	1.304
Andre finansielle omkostninger.....	-14.800	-14.658
Omkostninger.....	-902.956	-597.519
ÅRETS RESULTAT.....	-194.969	105.215
Afdrag på prioritetsgæld.....	-59.316	-59.021
Nettoresultat.....	-254.285	46.194
Andre likviditetspåvirkninger		
Tilbageførte afskrivninger.....	16.700	
Likviditetsforskydning.....	-237.585	
Disponibel beholdning, primo.....	1.005.379	
Disponibel beholdning, ultimo.....	767.794	

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Marcus Grattan Landberg

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: e8e4f2fb-f182-4068-b25a-e390451b3df2

IP: 2.110.xxx.xxx

2026-05-01 11:47:54 UTC



Lars Kristian Albert Blæhr

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 03024b8d-c35e-449d-8985-6c9d399fb16d

IP: 2.110.xxx.xxx

2026-05-03 12:51:09 UTC



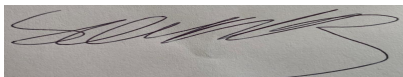
Søren Hedegaard Johansen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: soer9263@gmail.com

IP: 209.206.xxx.xxx

2026-05-18 08:36:29 UTC



Jesper Norlander Buch

BDO Statsautoriseret Revisionspartnerselskab CVR: 45719375

Statsautoriseret revisor

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

IP: 152.115.xxx.xxx

2026-05-18 09:16:46 UTC



Penneo dokumentnøgle: 1ZTC8-HQ5MZ-4HAJF-GMS50-OA48C-2Z5YI

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

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

Sådan kan du verificere, at dokumentet er originalt

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

Du kan verificere de kryptografiske beviser vha. Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringstjenester for digitale underskrifter.