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

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

Penneo dokumentnøgle: K1AMB-KECUN-CVD7J-MWF1M-QEMSG-6GDKG

A/B SØNDERHUS

ÅRSRAPPORT

1. JANUAR - 31. DECEMBER 2025

CVR-NR. 21 85 84 12

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Foreningsoplysninger	
Foreningsoplysninger	3
Erklæringer	
Ledelsespåtegning	4
Administratorerklæring	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	5-6
Årsregnskab 1. januar - 31. december	
Anvendt regnskabspraksis	7-9
Resultatopgørelse	10
Balance	11-12
Egenkapitalopgørelse	13
Noter	14-20
Andelsværdiberegning	20
Supplerende beretning	
Bestyrelsens forslag til drifts- og likviditetsbudget	21

Penneo dokumentnøgle: K1AMB-KECUN-CVD7J-MWF1M-QEMSG-6GDKG

FORENINGSOPLYSNINGER

Foreningen	A/B Sønderhus Krusågade 3-9 1719 København V
	Ejendomme: Matr.nr. 1460 Udenbys Vester Kvarter, København
	CVR-nr.: 21 85 84 12 Stiftet: 26. maj 1925 Hjemsted: København Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Bestyrelse	Ivalo Marie Brekke Hem, formand Anders Madsen, næstformand Jakob Juul Martini, sekretær
Administrator	John Dalgaard Trørødvej 63 A 2950 Vedbæk
Revision	BDO Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Havneholmen 2, 6. sal 2450 København SV
Pengeinstitut	Danske Bank Holmens Kanal 2-12 1092 København K

Penneo dokumentnøgle: K1AMB-KECUN-CVD7J-MWF1M-QEMSG-6GDKG

LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025 for A/B Sønderhus.

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.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 8. marts 2026

Bestyrelse:

Ivalo Marie Brekke Hem Formand	Anders Madsen Næstformand	Jakob Juul Martini Sekretær

ADMINISTRATORERKLÆRING

Som administrator i A/B Sønderhus skal vi hermed erklære, at vi har forestået administrationen af foreningen for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025. Ud fra vores administration og føring af bogholderi for foreningen er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2025.

Vedbæk, den 8. marts 2026

Administrator:

John Dalgaard

Penneo dokumentnøgle: K1AMB-KECUN-CVD7J-MWF1M-QEMSG-6GDKG

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til andelshaverne i A/B Sønderhus

Konklusion
Vi har revideret årsregnskabet for A/B Sønderhus 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 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 vedrørende revisionen
Foreningen har i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens vejledning om årsregnskaber for andelsboligforeninger, der aflægger årsregnskab efter årsregnskabsloven, medtaget budgettal som sammenligningstal i resultatopgørelsen og noter. Disse budgettal og den supplerende beretning på sidste side i regnskabet har, som det også fremgår af resultatopgørelsen, noter og den supplerende beretning, ikke været underlagt revision.

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

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

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

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

Penneo dokumentnøgle: K1AMB-KECUN-CVD7J-MWF1M-QEMSG-6GDKG

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.

København, den 8. marts 2026

BDO Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 45 71 93 75

Jesper Buch
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne34089

Penneo dokumentnøgle: K1AMB-KECUN-CVD7J-MWF1M-QEMSG-6GDKG

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for A/B Sønderhus 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.

Indtægter fra vaskeri, ventelistegebyrer og lignende indtægtsføres løbende. Disse indtægter er således ikke nødvendigvis fuldt ud periodiseret i resultatopgørelsen.

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

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

Likviditetsresultat
Opgørelsen af likviditetsresultatet viser årets resultat korrigeret for ikke-likvide transaktioner fx afskrivninger, indeksregulering af indekslån, 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.

Penneo dokumentnøgle: K1AMB-KECUN-CVD7J-MWF1M-QEMSG-6GDKG

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver
Foreningens ejendom måles til kostpris med tillæg af værdien af foretagne forbedringer. Der afskrives ikke på ejendommen, bortset fra afskrivninger på eventuelt indlagte installationer mv., som må antages at have en forkortet levetid.

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
Vaskemaskine	5 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.

Finansielle anlægsaktiver
Lån til andelshavere, som indregnes og måles til kostpris.

Værdiforringelse af anlægsaktiver
Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver samt finansielle anlægsaktiver, der ikke måles til dagsværdi, 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.

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.

Egenkapital
Under foreningens egenkapital indregnes medlemmers andelsindskud.

"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).

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

Gæld i øvrigt værdiansættes til nominel værdi.

Penneo dokumentnøgle: K1AMB-KECUN-CVD7J-MWF1M-QEMSG-6GDKG

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

ØVRIGE NOTER

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

De lovkrævede oplysninger, anført i note 16, er udarbejdet i overensstemmelse med bilag 1 til bekendtgørelsen og har til formål at give regnskabsbrugeren et bedre grundlag for at analysere foreningens økonomiske situation samt sammenligne foreningens økonomiske situation med andre foreningers økonomiske forhold. Nøgletallene i noten indgår som en del af "Nøgleoplysningsskema for andelsboligforeningen", som skal udleveres til købere af en andel i foreningen.

Andelskroneopgørelse
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.

Penneo dokumentnøgle: K1AMB-KECUN-CVD7J-MWF1M-QEMSG-6GDKG

RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

	Note	Regnskab 2025 kr.	*Er ikke underlagt revision* Budget 2025 kr.	Regnskab 2024 kr.
Boligafgift		1.390.000	1.390.000	1.302.200
Vaskeriindtægter		55.035	48.000	48.766
Øvrige indtægter		22.700	15.000	11.200
INDTÆGTER		**1.467.735**	**1.453.000**	**1.362.166**
Ejendomsskat og forsikringer	1	-238.890	-235.985	-214.931
Forbrugsafgifter	2	-168.263	-174.096	-181.516
Renholdelse	3	-112.873	-111.548	-107.691
Vedligeholdelse løbende	4	-99.659	-200.000	-48.206
Vedligeholdelse, genopretning og renovering	5	-98.450	-500.000	-663.850
Administrationsomkostninger	6	-175.651	-174.750	-142.158
Afskrivninger		-14.023	-14.023	-14.023
OMKOSTNINGER		**-907.809**	**-1.410.402**	**-1.372.375**
RESULTAT FØR FINANSIELLE POSTER		**559.926**	**42.598**	**-10.209**
Andre finansielle indtægter	7	62.331	63.000	64.555
Andre finansielle omkostninger	8	-62.907	-63.000	-64.555
Finansielle poster		**-576**	**0**	**0**
ÅRETS RESULTAT		**559.350**	**42.598**	**-10.209**

LIKVIDITETSRESULTAT

Årets resultat		559.350	42.598	-10.209
Afskrivninger		14.023	14.023	14.023
LIKVIDITETSRESULTAT		**573.373**	**56.621**	**3.814**

Penneo dokumentnøgle: K1AMB-KECUN-CVD7J-MWF1M-QEMSG-6GDKG

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2025 kr.	2024 kr.
Grunde og bygninger		6.939.007	6.939.007
Vaskemaskine		42.068	56.090
Materielle anlægsaktiver	9	**6.981.075**	**6.995.097**
Lån til andelshavere, altanprojekt		1.827.236	1.896.906
Finansielle anlægsaktiver		**1.827.236**	**1.896.906**
ANLÆGSAKTIVER		**8.808.311**	**8.892.003**
Periodeafgrænsningsposter		7.570	7.570
Vandregnskab	10	8.814	8.134
Tilgodehavender		**16.384**	**15.704**
Likvide beholdninger	11	**1.280.122**	**539.222**
OMSÆTNINGSAKTIVER		**1.296.506**	**554.926**
AKTIVER		**10.104.817**	**9.446.929**

Penneo dokumentnøgle: K1AMB-KECUN-CVD7J-MWF1M-QEMSG-6GDKG

BALANCE 31. DECEMBER

PASSIVER	Note	2025 kr.	2024 kr.
Andelsindskud		46.000	46.000
Overført resultat		7.971.688	7.412.338
EGENKAPITAL		**8.017.688**	**7.458.338**
Prioritetsgæld	12	1.770.743	1.839.655
Langfristede gældsforpligtelser		**1.770.743**	**1.839.655**
Prioritetsgæld	12	68.912	68.217
Mellemregning andelshavere ved salg		150.000	0
Anden gæld	13	38.261	36.298
Varmeregnskab	14	59.213	44.421
Kortfristede gældsforpligtelser		**316.386**	**148.936**
GÆLDSFORPLIGTELSER		**2.087.129**	**1.988.591**
PASSIVER		**10.104.817**	**9.446.929**
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	15		
Nøgleoplysninger	16		
Andelsværdiberegning	17		

Penneo dokumentnøgle: K1AMB-KECUN-CVD7J-MWF1M-QEMSG-6GDKG

EGENKAPITALOPGØRELSE 31. DECEMBER

EGENKAPITAL	2025 kr.	2024 kr.
Andelsindskud		
Primo	46.000	46.000
	46.000	**46.000**
Overført resultat mv.		
Primo	7.412.338	7.422.547
Rest af årets resultat	559.350	-10.209
	7.971.688	**7.412.338**
EGENKAPITAL FØR ANDRE RESERVER	**8.017.688**	**7.458.338**
EGENKAPITAL	**8.017.688**	**7.458.338**

Penneo dokumentnøgle: K1AMB-KECUN-CVD7J-MWF1M-QEMSG-6GDKG

NOTER

	Regnskab 2025 kr.	*Er ikke underlagt revision* Budget 2025 kr.	Regnskab 2024 kr.	Note
Ejendomsskat og forsikringer				1
Ejendomsskat	170.985	170.985	152.922	
Forsikringer	67.905	65.000	62.009	
	238.890	**235.985**	**214.931**	
Forbrugsafgifter				2
Elforbrug, fællesarealer	26.292	35.000	31.943	
Renovation	141.346	138.546	149.023	
Antenneudgift	625	550	550	
	168.263	**174.096**	**181.516**	
Renholdelse				3
Trappevask	45.000	45.000	42.000	
Vinduespolering	12.520	12.520	12.520	
Gårdlaug	53.028	53.028	53.028	
Rengøringsartikler	2.325	1.000	143	
	112.873	**111.548**	**107.691**	
Vedligeholdelse løbende				4
Blikkenslager	80.291	0	18.944	
Elektriker	1.737	0	9.298	
Låseservice	0	0	2.098	
Vaskeriudgifter	8.155	0	8.648	
Småanskaffelser	2.897	0	1.335	
Rengøringsdag	3.084	0	3.019	
Diverse vedligeholdelse	3.495	200.000	4.864	
	99.659	**200.000**	**48.206**	
Vedligeholdelse, genopretning og renovering				5
Nye vinduer, vedligeholdelsesandel	0	0	330.617	
Opgrave og lave brønd	0	0	84.059	
Renovering hovedtrapper	0	0	249.174	
Målerprojekt	98.450	0	0	
Budget, projekter	0	500.000	0	
	98.450	**500.000**	**663.850**	

Penneo dokumentnøgle: K1AMB-KECUN-CVD7J-MWF1M-QEMSG-6GDKG

NOTER

	Regnskab 2025 kr.	*Er ikke underlagt revision* Budget 2025 kr.	Regnskab 2024 kr.	Note
Administrationsomkostninger				**6**
Administration	42.000	42.000	40.800	
Salg af boliger	6.000	4.000	2.000	
Revision	23.646	22.000	20.520	
Kontingenter/abonnementer	10.144	11.000	10.984	
Kontorartikler mv.	1.683	2.000	2.044	
Porto/gebyrer/stempel	12.598	14.000	12.173	
Bestyrelseshonorar	13.500	12.000	11.850	
Handelsværdivurdering	16.000	15.250	20.750	
Møder og fester	21.985	20.000	18.496	
Jubilæumsfest (100 år)	9.118	25.000	0	
Gaver og repræsentation	6.385	7.500	5.680	
Øvrige omkostninger	12.592	0	-3.139	
	175.651	**174.750**	**142.158**	
Andre finansielle indtægter				**7**
Renteindtægter lån til andelshavere	62.331	63.000	64.555	
	62.331	**63.000**	**64.555**	
Andre finansielle omkostninger				**8**
Prioritetsrenter, altanlån	62.331	63.000	64.555	
Renteudgifter, bank	576	0	0	
	62.907	**63.000**	**64.555**	

Materielle anlægsaktiver **9**

	Grunde og bygninger	Vaskemaskine
Kostpris 1. januar 2025	6.939.007	42.068
Kostpris 31. december 2025	**6.939.007**	**42.068**
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2025	**6.939.007**	**42.068**

	2025 kr.	2024 kr.	
Vandregnskab			**10**
Afregning vandregnskab	8.814	8.134	
	8.814	**8.134**	

Penneo dokumentnøgle: K1AMB-KECUN-CVD7J-MWF1M-QEMSG-6GDKG

NOTER

	2025 kr.	2024 kr.	Note
Likvide beholdninger			**11**
Indestående i pengeinstitutter	1.247.067	527.256	
Kassebeholdning	33.055	11.966	
	1.280.122	**539.222**	

Prioritetsgæld **12**

	Restgæld primo	Afdrag i året	Renter og bidrag	Restgæld ultimo	Kursværdi ultimo
2,5 % RD	1.907.872	68.217	62.331	1.839.655	1.705.325
	1.907.872	**68.217**	**62.331**	**1.839.655**	**1.705.325**

	2025 kr.	2024 kr.
Specifikation af prioritetsgæld i balancen:		
Kort del af gæld (under 1 år)	68.912	68.217
Lang del af gæld (mere end 1 år)	1.770.743	1.839.655
	1.839.655	**1.907.872**

Informationer om indregnede lån
Kontantlånet fra Reakredit Danmark har en restløbetid på 20 år og 6 måneder med en rente på 2,4612 %. Lånet er optaget til brug for altanprojektet og tilbagebetales direkte af andelshaverne.

	2025 kr.	2024 kr.	
Anden gæld			**13**
A-skat og AM-bidrag	1.761	1.398	
Skyldig revision	20.500	19.900	
Skyldig valuar	16.000	15.000	
	38.261	**36.298**	

Penneo dokumentnøgle: K1AMB-KECUN-CVD7J-MWF1M-QEMSG-6GDKG

NOTER

	2025 kr.	2024 kr.	Note
Varmeregnskab			**14**
Indbetalt a conto varme.....	109.200	101.200	
Afholdte varmeudgifter.....	-49.987	-56.779	
	59.213	**44.421**	

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser **15**

Der er i ejendommen tinglyst et ejerpantebrev på nom. 3.100 tkr. til Danske Bank.

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 1.839 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2025 udgør 6.939 tkr.

Penneo dokumentnøgle: K1AMB-KECUN-CVD7J-MWF1M-QEMSG-6GDKG

NOTER

Note

Nøgleoplysninger 16

1. GRUNDLÆGGENDE OPLYSNINGER OM ANDELSBOLIGFORENINGEN

		31-12-2025 Antal	31-12-2025 BBR Areal m²	31-12-2024 BBR Areal m²	31-12-2023 BBR Areal m²
B1	Andelsboliger	35	2.712	2.714	2.714
B2	Erhvervsandele	0	0	0	0
B3	Boliglejemål	0	0	0	0
B4	Erhvervslejemål	0	0	0	0
B5	Øvrige lejemål, kældre, garager mv.	1	61	59	59
B6	**I alt**	**36**	**2.773**	**2.773**	**2.773**

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

D1	Foreningens stiftelsesår	1925
D2	Ejendommens opførelsesår	1927

		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		☒		
F1b	Tidspunkt for værdiansættelse	31. december 2025			
	Sæt kryds	**Ja**		**Nej**	
F1a	Er vurderingen fastholdt fra før 1. juli 2020?			☒	
		kr.		**Gns. kr. pr. m²**	
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	77.162.374		27.826	
F2b	- Heraf fobedringer, 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	134.330		48	
		%			
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	0			

Penneo dokumentnøgle: K1AMB-KECUN-CVD7J-MWF1M-QEMSG-6GDKG

NOTER

Note

Nøgleoplysninger (fortsat) 16

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

2. ANDELSBOLIGFORENINGENS DRIFT, HERUNDER UDLEJNINGSVIRKSOMHED

		Gns. kr. pr. andels-m² pr. år
H1	Boligafgift	513
H2	Erhvervslejeindtægter	0
H3	Boliglejeindtægter	0

		2023 kr. pr. m²	2024 kr. pr. m²	2025 kr. pr. m²
J	Årets resultat pr. andels-m² (sidste 3 år)	-29	-4	206

		Gns. kr. pr. andels-m²
K1	Andelsværdi	28.850
K2	Gæld - omsætningsaktiver	292
K3	**Teknisk andelsværdi**	**29.142**

3. BYGGETEKNIK OG VEDLIGEHOLDELSE

		2023 kr. pr. m²	2024 kr. pr. m²	2025 kr. pr. m²
M1	Vedligeholdelse, løbende	43	17	36
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	195	239	36
M3	**Vedligeholdelse i alt**	**238**	**256**	**72**

4. FINANSIELLE FORHOLD

		2023 kr. pr. m²	2024 kr. pr. m²	2025 kr. pr. m²
R	Årets afdrag pr. andels-m² (sidste 3 år)	24	25	25

Penneo dokumentnøgle: K1AMB-KECUN-CVD7J-MWF1M-QEMSG-6GDKG

NOTER

Note

Andelsværdiberegning **17**

I henhold til andelsbligloven § 5, stk. 2 skal vi oplyse, at foreningens formue på grundlag af de bogførte værdier udgør kr. 8.017.688.

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

1. Anskaffelsesprisen (jf. note 9)	6.939.007
2. Handelsværdi som udlejningsejendom	80.000.000
3. Offentlig ejendomsvurdering	43.000.000
4. Indekseret offentlig ejendomsvurdering	53.684.318

Ejendommen blev den 28. februar 2026 vurderet af ejendomsmægler og valuarfirmaet Hans Trebbien til en kontant handelspris på kr. 80.000.000 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		8.017.688
Handelsværdi som udlejningsejendom	80.000.000	
Restværdi af altaner (85%) - anskaffelsessum på 3.338.383 kr. finansieret af andelshavere	-2.837.626	
- Bogført værdi af ejendom	6.939.007	70.223.367
Bogført værdi prioritetsgæld	1.839.655	
- Kursværdi prioritetsgæld	1.705.325	134.330
Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom, kursregulering mv		-134.330
Foreningens formue pr. 31. december 2025		**78.241.055**

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:

$$\frac{78.241.055 \times \text{andelsindskud}}{46.000}$$

Bestyrelsen indstiller, af hensyn til fremtidige vedligeholdelsesarbejder, den foretagne opskrivning af ejendommen samt kursudviklingen på prioritetsgælden, at andelskronen sættes til 1.700,8925, svarende til 28.849,95 kr. pr. m^2.

Penneo dokumentnøgle: K1AMB-KECUN-CVD7J-MWF1M-QEMSG-6GDKG

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

	Er ikke underlagt revision Budget 2026 kr.	Regnskab 2025 kr.
Boligafgift	1.390.000	1.390.000
Vaskeriindtægter	55.000	55.035
Øvrige indtægter	20.000	22.700
Indtægter	**1.465.000**	**1.467.735**
Ejendomsskat	-190.000	-170.985
Forsikringer	-70.000	-67.905
Renovation	-145.000	-141.346
Elforbrug, fællesarealer	-25.000	-26.292
Trappevask	-45.000	-45.000
Vinduespolering	-12.520	-12.520
Gårdlaug	-53.000	-53.028
Vedligeholdelse løbende	-250.000	-99.659
Rengøringsartikler	-3.000	-2.325
Vedligeholdelse, genopretning og renovering	0	-98.450
Salg af boliger	-6.000	-6.000
Administration	-45.000	-42.000
Revision	-21.500	-23.646
Handelsværdivurdering	0	-16.000
Antenneudgift	-1.000	-625
Kontingenter/abonnementer	-12.000	-10.144
Kontorartikler mv.	-2.000	-1.683
Øvrige omkostninger	-500	-12.592
Bestyrelseshonorar	-13.500	-13.500
Møder og fester	-22.000	-21.985
Jubilæumsfest (100 år)	0	-9.118
Målerpasning og varmeregnskab	-100.000	0
Gaver og repræsentation	-8.000	-6.385
Porto/gebyrer/stempel	-15.000	-12.598
Afskrivninger	-14.023	-14.023
Andre finansielle indtægter	61.700	62.331
Andre finansielle omkostninger	-61.700	-62.907
Omkostninger	**-1.054.043**	**-908.385**
ÅRETS RESULTAT	**410.957**	**559.350**
Afdrag på prioritetsgæld	-69.912	-68.217
Modtaget afdrag fra andelshavere	69.912	68.217
Nettoresultat	**410.957**	**559.350**
Likviditetsforskydning	**410.957**	
Likvide beholdninger, primo	**1.049.032**	
Likvide beholdninger, ultimo	**1.459.989**	

Penneo dokumentnøgle: K1AMB-KECUN-CVD7J-MWF1M-QEMSG-6GDKG

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."

Ivalo Marie Brekke Hem
Bestyrelsesmedlem
Serienummer: 2721c71a-3e13-4e42-91d1-d32ef60add73
IP: 89.23.xxx.xxx
2026-03-09 14:29:29 UTC

Mit ID

John Dalgaard
Administrator
Serienummer: da991725-7f78-4bb3-805a-5f7dfb3c0dc4
IP: 80.160.xxx.xxx
2026-03-09 14:34:46 UTC

Mit ID

Anders Dyekjær Madsen
Bestyrelsesmedlem
Serienummer: 4eebac46-25b6-4025-81d5-03e752585330
IP: 89.23.xxx.xxx
2026-03-09 19:02:05 UTC

Mit ID

Jakob Juul Martini
Bestyrelsesmedlem
Serienummer: 1e7bffb4-e7f2-499b-b016-9625792f7298
IP: 91.214.xxx.xxx
2026-03-12 17:07:50 UTC

Mit ID

Jesper Norlander Buch
BDO Statsautoriseret Revisionspartnerselskab CVR: 45719375
Statsautoriseret revisor
Serienummer: ad8670dc-32ac-4bac-a172-69db093cf37a
IP: 77.213.xxx.xxx
2026-03-12 17:27:28 UTC

Mit ID

Penneo dokumentnøgle: K1AMB-KECUN-CVD7J-MWF1M-QEMSG-6GDKG

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

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

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

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