

Andelsboligforeningen

Husumgården

Årsrapport for 2025

**Godkendt på foreningens ordinære generalforsamling,
den / 2026**

Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Foreningsoplysninger	1
Bestyrelsespåtegning	2
Administratorerklæring	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2025	9
Balance pr. 31. december 2025	10
Egenkapitalopgørelse	12
Note, andelskroneberegning	13
Noter til årsrapporten	14
Nøgleoplysninger	21
Opgørelse af andelsværdien pr. andel	23
Ikke revideret drifts- og likviditetsbudget for 2026	26

Foreningsoplysninger

Andelsboligforening

Husumgården
CVR-nr. 20 81 27 02

Adresse

Tersløsevej 1 – 11
Frederikssundsvej 317 – 321
Glumsøvej 2 - 12
2700 Brønshøj

Bestyrelse

Maiken Petersen (Forperson)
Susanne Ackermann
Kjartan Björgvinsson
Laura Zaplana

Administrator

Ejendomsadministrationen Andelsbo
Gammel Kongevej 1, 4. tv.
1610 København V
Tlf.nr. 38 16 11 25

Revisor

Grant Thornton
Godkendt Revisionspartnerselskab
Lautrupsgade 11
2100 København Ø
Tlf.nr. 33 110 220

Bestyrelsespåtegning

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2025 for Andelsboligforeningen **Husumgården**.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens, andelsboligloven og 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 foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2025.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 30. marts 2026

Bestyrelse

Maiken Petersen

Susanne Ackermann

Kjartan Björgvinsson

Laura Zaplana

Administratorerklæring

Som administrator for andelsboligforeningen har vi forestået administrationen af foreningen i regnskabsåret 2025. Ud fra vores administration og føring af bogholderi for foreningen er det vores opfattelse, at årsrapporten er opstillet i overensstemmelse med bogføringen.

Administrator

Ejendomsadministrationen Andelsbo

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til medlemmerne i Andelsboligforeningen Husumgården

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Husumgården for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligloven og foreningens vedtægter.

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

Fremhævelser af forhold vedrørende revisionen

Andelsboligforeningen har i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens regnskabsvejledning for andelsboligforeninger, der aflægger årsregnskab efter årsregnskabsloven, medtaget budgettal som sammenligningstal i resultatopgørelse og noter. Resultatbudgettet for 2026 er tillige medtaget i årsrapporten. Resultatbudgetterne har, som det fremgår af årsregnskabet, ikke været underlagt revision.

Bestyrelsens ansvar for årsregnskabet

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

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er bestyrelsen 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 bestyrelsen 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af andelsboligforeningens interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af bestyrelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som bestyrelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om bestyrelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, og 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 bestyrelsen 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 30. marts 2026

Grant Thornton

Godkendt Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 34 20 99 36

Anders Holmgaard Christiansen

statsautoriseret revisor

MNE.nr. 34111

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Husumgården for 2025 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for 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 tilbagebetalingspligt vedrørende modtaget støtte.

den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Resultatopgørelsen

De ureviderede budgettal for regnskabsåret, der fremgår af resultatopgørelsen, er medtaget for at vise afvigelser mellem budgetterede og realiserede beløb og dermed vise, hvorvidt de opkrævede boligafgifter i henhold til budgettet har været tilstrækkelige til at dække de realiserede omkostninger.

Indtægter

Boligafgift fra andelshavere og lejeindtægt vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Indtægter fra vaskeri mv. indtægtsføres løbende. Disse indtægter er ikke nødvendigvis periodiseret fuldt ud i regnskabsperioden.

Omkostninger

Omkostninger vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen. Omkostninger består af ejendoms- og forbrugsudgifter, renholdelse, vedligeholdelse, administrations- og foreningsomkostninger, afskrivninger på driftsmidler og inventar mv.

Finansielle poster

Finansielle omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsperioden.

Finansielle omkostninger består af renteomkostninger og bidrag vedrørende prioritetsgæld, låneomkostninger og kurstab ved optagelse/indfrielse/omlægning af lån (prioritetsgæld), renter af bankgæld og kreditter samt betalinger på en rentesikringsaftale (renteswap).

Anvendt regnskabspraksis

Skat af årets resultat

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.

Forslag til resultatdisponering

Under resultatdisponering indgår bestyrelsens forslag til, hvordan regnskabsperiodens resultat skal anvendes, herunder eventuelle forslag om at reservere beløb til fremtidig vedligeholdelse på foreningens ejendom. Det fremgår også, hvis der i årets løb er anvendt og omkostningsført beløb, der i tidligere år er reserveret til vedligeholdelse på foreningens ejendom.

Likviditetsresultat

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

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Foreningens ejendom (grund og bygning) værdiansættes til kostpris på anskaffelsestidspunktet med tillæg af senere forbedringer og med fradrag af eventuelle nedskrivninger.

Hvis der er indikationer på, at ejendommen er faldet i værdi, udarbejdes en nedskrivningstest. Ejendommen nedskrives til genindvindingsværdi, som er den højeste værdi af en forventet nettosalgspris og en beregnet kapitalværdi. Kapitalværdi er nutidsværdien af de fremtidige nettoindbetalinger, som ejendommen på balancedagen forventes at indbringe ved forsat benyttelse i den nuværende funktion.

Der afskrives ikke på foreningens ejendom.

Foreningens øvrige materielle anlægsaktiver værdiansættes til kostpris på anskaffelsestidspunktet med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Aktiverne afskrives linært over forventet brugstid efter følgende principper:

Inventar og driftsmateriel mv.

10 år eller 10%

Tilgodehavender

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

Anvendt regnskabspraksis

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter under aktiver, omfatter omkostninger afholdt vedrørende det efterfølgende regnskabsår.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger består af indestående i bank.

Egenkapital

”Andelsindskud” fra foreningens medlemmer indregnes direkte på foreningens egenkapital.

”Overført resultat mv.” indeholder akkumuleret resultat fra tidligere år samt den restandel af årets resultat, der ikke er disponeret til andre formål (fx reserve til vedligeholdelse). Endvidere indeholder posten tillægsværdi ved nyudstedelse af andele, ændringer i basisværdien af finansielle sikringsinstrumenter (renteswap). I posten fragår beløb, der er overført til andre reserver, herunder reserverede beløb til imødegåelse af værdiforringelse af foreningens ejendom mv. Posten kan også indeholde beløb, som er overført fra andre reserver.

Andre reserver” omfatter reserverede beløb til formål, som generalforsamlingen har besluttet, herunder reserve til vedligeholdelse af foreningens ejendom og reserve til imødegåelse af værdiforringelse mv.

Nogle reservationer foretages via resultatdisponeringen som en del af årets resultat. Andre større reservationer overføres direkte fra egenkapitalposten ”overført resultat” og indgår således ikke i resultatdisponeringen.”

”Andre reserver” omfatter endvidere byfornyelsestilskud efter andelsboliglovens §5, stk. 6, som foreningen har modtaget og indregnet i resultatopgørelsen, og som kun skal tilbagebetales til tilskudsgiver, hvis foreningens ejendom afhændes. Da foreningen ikke har aktuelle planer om at afhænde ejendommen, anses tilskuddet som en del af foreningens egenkapital.

Prioritetsgæld

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

Renteswap

Den indgåede aftale om rentesikring (renteswap) værdiansættes til renteswapaftalens basisværdi på balancedagen. Årets regulering af basisværdien på renteswappen indregnes direkte på egenkapitalen.

Anvendt regnskabspraksis

Basisværdien er opgjort af pengeinstituttet, som er leverandøren af aftalen, og er et udtryk for nutidsværdien af de forventede fremtidige pengestrømme over renteswap-aftalens løbetid uden værdiansættelsesjusteringer.

Renteswappen anses for en integreret del af belåningen af foreningens ejendom, men vises særskilt i balancen.

Øvrige gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser, herunder mellemregning med andelshavere, værdiansættes til nominel værdi.

Eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelser

Eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelser indregnes ikke i balancen, men oplyses alene i noterne.

Andelsværdi

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 1. Vedtægterne bestemmer i § 15, at selvom der lovligt kan vedtages en højere andelsværdi, er det den på generalforsamlingen vedtagne andelsværdi, der er gældende.

Ved opgørelsen af andelsværdien skal der foretages en række justeringer af de beløb, der fremgår af årsregnskabs balance. Justeringen skyldes, at andelsværdien skal opgøres efter reglerne i andelsboligloven og foreningens vedtægter, mens årsregnskabs balance og resultatopgørelse skal opgøres efter reglerne i årsregnskabsloven. Afhængig af den valgte regnskabspraksis vil der ofte være væsentlige justeringer i værdien af foreningens ejendom og prioritetsgælden samt i en eventuel aftale om rentesikring (renteswap).

”Andre reserver” i årsregnskabs balance omfatter reserve til vedligeholdelse af foreningens ejendom, reserve til imødegåelse af værdiforringelse af ejendommen. I henhold til vedtægternes § 16 indgår disse reserver ikke i beregningen af andelsværdien.

Aftalen om rentesikring (renteswap) værdiansættes til basisværdi i årsregnskabs balance. Denne værdi indgår også i beregningen af andelsværdien.

Nøgletal og nøgleoplysninger

Nøgleoplysningerne, der fremgår af note 22, er opgjort i henhold til bekendtgørelsen om oplysningspligt ved salg af andelsboliger mv.

Herudover indeholder noten visse supplerende nøgletal, der informerer om foreningens økonomi.

Resultatopgørelse for perioden 1. januar - 31. december 2025

Note	Indtægter	Ikke revideret budget		
		2025	2025	2024
	Boligafgift	2.938.974	3.131.500	2.933.977
2	Lejeindtægter	552.793	551.300	546.924
3	Øvrige indtægter	121.820	95.000	133.361
		<u>3.613.587</u>	<u>3.777.800</u>	<u>3.614.262</u>
	Omkostninger			
	Ejendomsskat	362.047	362.047	362.047
	Elforbrug og gas	130.426	125.000	108.919
	Renovation	282.381	290.747	296.596
4	Forsikringer og abonnementer	156.701	180.000	175.913
5	Renholdelse og udenomsarealer	411.982	200.000	157.256
6	Personaleomkostninger	187.426	250.000	196.798
7	Administrations- og foreningsomkostninger	440.221	450.000	391.430
8	Vedligeholdelse, løbende	756.734	500.000	440.428
9	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	275.169	425.000	544.230
	Indvendig vedligeholdelse for lejere	1.941	2.968	2.912
13	Afskrivning	53.658	53.658	53.658
		<u>3.058.686</u>	<u>2.839.420</u>	<u>2.730.187</u>
	Resultat før finansielle poster	554.901	938.380	884.075
	Finansielle indtægter	0	67.000	142.523
	Kurstab og omkostninger, låneomlægning	-109	0	-193.615
10	Finansielle omkostninger	-970.085	-982.768	-1.489.820
	Resultat før skat	-415.293	22.612	-656.837
11	Skat af årets resultat	0	0	0
	Årets resultat	<u>-415.293</u>	<u>22.612</u>	<u>-656.837</u>
	Forslag til resultatdisponering:			
	Overført restandel af årets resultat	-415.293	22.612	-656.837
	Disponeret i alt	<u>-415.293</u>	<u>22.612</u>	<u>-656.837</u>
	Likviditetsresultat:			
	Årets resultat	-415.293	22.612	-656.837
	Betalte prioritetsafdrag	-97.068	-97.068	-95.889
	Regnskabsmæssige afskrivninger	53.658	53.658	53.658
		<u>-458.703</u>	<u>-20.798</u>	<u>-699.068</u>

Balance pr. 31. december 2025

Note	Aktiver	2025	2024
	Anlægsaktiver		
	Materielle anlægsaktiver		
	Ejendommen matr. nr. 3382, Husum		
12	Kostpris pr. 31. december 2025	36.184.038	36.184.038
13	Inventar, driftsmateriel mv.	10.096	63.754
	Anlægsaktiver i alt	36.194.134	36.247.792
	Omsætningsaktiver		
	Tilgodehavender		
	Restance fra beboere	3.180	9.739
14	Tilgodehavender	11.185	33.832
	Forudbetalte omkostninger	68.033	89.925
		82.398	133.496
15	Likvide beholdninger	5.496.978	6.227.190
	Omsætningsaktiver i alt	5.579.376	6.360.686
	Aktiver i alt	41.773.510	42.608.478

Balance pr. 31. december 2025

Note	Passiver	2025	2024
	Egenkapital		
	Andelsindskud	1.386.000	1.372.000
	Overført resultat mv.	1.743.158	1.197.033
		<u>3.129.158</u>	<u>2.569.033</u>
	Andre reserver (jf. forslag til generalforsamlingsbeslutning)		
	Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom	3.294.171	3.294.171
	Andre reserver	<u>3.294.171</u>	<u>3.294.171</u>
	Egenkapital	<u>6.423.329</u>	<u>5.863.204</u>
	Gældsforpligtelser		
	Langfristede gældsforpligtelser		
16	Prioritetsgæld	34.178.253	34.276.513
17	Renteswap, basisværdi	0	16.233
	Forudbetalt leje og deposita	514.045	510.819
		<u>34.692.298</u>	<u>34.803.565</u>
	Kortfristede gældsforpligtelser		
16	Kortfristet andel af langfristet gæld	98.261	97.068
	Nykredit Bank, udbetalingskonto (kreditmax 165.000)	0	154.973
18	Varmeregnskab	46.496	88.423
19	Vandregnskab	22.218	28.542
	Indvendig vedligeholdelse for lejere	0	44.201
	Mellemregning andelshavere, overdragelser af andele	51.000	851.491
20	Øvrig gæld	439.908	677.011
		<u>657.883</u>	<u>1.941.709</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>35.350.181</u>	<u>36.745.274</u>
	Passiver i alt	<u>41.773.510</u>	<u>42.608.478</u>
1	Andelskroneberegning		
21	Eventualforpligtelse		
22	Nøgleoplysninger og nøgletal		
23	Opgørelse af andelsværdien pr. andel		

Egenkapitalopgørelse pr. 31. december 2025

Andelsindskud	Antal kvm	Pris	2025	2024
Boliger	5.488	250	1.372.000	1.372.000
Solgt i årets løb	56	250	14.000	0
Usolgte andele	0		0	0
	<u>5.544</u>		<u>1.386.000</u>	<u>1.372.000</u>
Overført resultat mv.				
Overført resultat mv. primo			1.197.033	-2.588.632
Ændring i basisværdi, renteswap			16.233	30.531
Merværdi ved salg af andele			945.185	0
Overført til/fra andre reserver (værdiforringelse)			0	4.411.971
Overført restandel af årets resultat			-415.293	-656.837
			<u>1.743.158</u>	<u>1.197.033</u>
Egenkapital før andre reserver			<u>3.129.158</u>	<u>2.569.033</u>
Reserve for imødegåelse af værdiforringelse af ejendom				
Reserve primo			3.294.171	7.706.142
Årets hensættelse			0	0
Anvendt af årets hensættelse			0	-4.411.971
			<u>3.294.171</u>	<u>3.294.171</u>
Andre reserver i alt			<u>3.294.171</u>	<u>3.294.171</u>
Egenkapital i alt			<u>6.423.329</u>	<u>5.863.204</u>

Noter til årsrapporten

1. Andelskroneberegning pr. 31. december 2025

Til beregning af den størst mulige salgsspris for andelsboligerne skal man, jf. lov om andelsboliger tage udgangspunkt i et af efterfølgende 4 værdiansættelsesprincipper for ejendommen:

a)	Anskaffelsessummen	36.953.415
b)	Handelsværdi som udlejningsejendom pr. 16. september 2025	157.375.000
c)	Offentlig vurdering pr. 1. oktober 2020	81.000.000
d)	Offentlig vurdering pr. 1. oktober 2012, indekseret ($122,6 / 98,2 * 81.000.000$)	101.126.273

--- 000 ---

Egenkapital jf. regnskabet 6.423.329

Andre reserver (jf. forslag til generalforsamlingsbeslutning), ikke fordelbare	-3.294.171
Tilbagebetalingskrav jf. andelsboliglovens §5, stk. 6	-3.551.956
Yderligere hensættelse til værdiforringelser af ejendommen mv.	-18.663.256

Ejendommens værdi reguleres således:

Værdi jf. punkt B ovenfor	157.375.000	
Bogført værdi	<u>-36.184.038</u>	<u>121.190.962</u>
		102.104.908

Regulering af prioritetsgæld:

Restgæld prioritetsgæld jf. årsrapporten	34.276.514	
Kursværdi prioritetsgæld	<u>-33.817.422</u>	<u>459.092</u>

Værdi til fordeling på solgte andele 102.564.000

Andelshavere antal kvm 5.544

Andelskroneværdi pr. 31. december 2025 pr. m² 18.500

Ejendommen er pr. 16. september 2025 vurderet af valuar Wiborg + Partnere ApS. Handelsværdien er beregnet ud fra et stabiliseret DCF-afkast på 5,1% inkl. inflation.

Andelskronen har udviklet sig således:

Værdi pr. 31. december 2025	kr.	18.500
Værdi pr. 31. december 2024	kr.	16.300
Værdi pr. 31. december 2023	kr.	15.600
Værdi pr. 31. december 2022	kr.	15.600
Værdi pr. 31. december 2021	kr.	15.600

Noter til årsrapporten

		Ikke revideret	
		budget	
	2025	2025	2024
2. Lejeindtægter			
Lejeindtægter, boliger	23.799	29.300	29.318
Lejeindtægter, erhverv	528.994	522.000	517.606
	<u>552.793</u>	<u>551.300</u>	<u>546.924</u>
3. Øvrige indtægter			
Vaskeriindtægter	107.315	95.000	90.340
Nøglebrikker	0	0	3.200
Refusion af moms	6.938	0	0
Hunde og katte	1.665	0	1.883
Indtægt på fraflyttere	5.902	0	37.938
	<u>121.820</u>	<u>95.000</u>	<u>133.361</u>
4. Forsikringer og abonnementer			
Ejendomsforsikring	138.138	150.000	146.892
Glasforsikring	5.371	16.000	15.851
Bestyrelsesansvarsforsikring	7.499	8.000	7.554
Arbejdsskadeforsikring	5.693	6.000	5.616
	<u>156.701</u>	<u>180.000</u>	<u>175.913</u>
5. Renholdelse og udenomsarealer			
Viceværtsservice	234.906		0
Trappevask og vinduespolering	103.222		101.264
Ekstra rengøring + hovedrengøring	0		4.920
Snerydning	22.610		32.468
Måtteservice	17.497		17.343
Grafittirens	2.224		0
Anden renholdelse	31.523		1.261
	<u>411.982</u>	<u>200.000</u>	<u>157.256</u>

Noter til årsrapporten

		Ikke revideret	
		budget	
	2025	2025	2024
6. Personaleomkostninger			
Lønninger (vicevært)	116.498		409.851
Fratrædelsesgodtgørelse	150.000		0
Lønninger (vikar)	0		20.259
Ekstern afløsning af vicevært	0		12.343
Lønrefusioner og sygedagpenge	-71.006		-312.758
Pension - vicevært	7.527		55.684
Regulering feriepengehensættelse	-17.358		0
Sociale omkostninger	1.689		2.852
Personaleomkostninger og arbejdstøj	76		8.567
	<u>187.426</u>	<u>250.000</u>	<u>196.798</u>
7. Administrations- og foreningsomkostninger			
Administrationshonorar	172.437	170.000	166.050
Anden assistance administrator	0	35.000	34.883
Revision og regnskab	33.125	44.375	43.070
Revision, regulering tidligere år	-510	0	0
Kontorhold, porto og gebyrer	20.774	38.625	20.792
Advokathonorar (rådgivning)	43.028	15.000	13.469
Varme- og vandregnskab	60.966	65.000	60.927
Hensættelse til tab på tilgodehavender	0	0	-16.504
Administrationsomkostninger	<u>329.820</u>	<u>368.000</u>	<u>322.687</u>
Generalforsamling og møder	20.511	15.000	10.102
Blomster og gaver	4.049	5.000	5.500
Bestyrelsesgodtgørelser	18.000	25.000	19.650
Valuarvurdering	36.450	0	0
Abonnement ABF incl. ABF nyt	16.828	17.000	16.322
Hjemmeside	5.092	10.000	8.312
Varmetab, tomgange og fraflyttere	6.000	0	5.752
IT	0	5.000	3.085
Diverse	3.471	5.000	20
Foreningsomkostninger	<u>110.401</u>	<u>82.000</u>	<u>68.743</u>
I alt	<u>440.221</u>	<u>450.000</u>	<u>391.430</u>

Noter til årsrapporten

		Ikke revideret		
		budget		
		2025	2025	2024
8.	Vedligeholdelse, løbende			
	Murer	228.645		30.113
	Elektriker	77.537		46.863
	VVS-sanitet	203.275		100.030
	Varmeanlæg	6.122		0
	Fjernmålere	0		44.081
	Tømrer	5.281		1.876
	Vaskeri, drift og vaskepulver	91.114		99.702
	Låsesmed	57.703		49.222
	Værktøj og småanskaffelser, vvs artikler	0		19.965
	Skadedyrssikring	22.556		8.506
	Teknisk rådgivning	45.799		0
	Anden vedligeholdelse	18.702		12.833
	Drift af maskiner	0		27.237
	Budgetteret vedligeholdelse		500.000	
		<u>756.734</u>	<u>500.000</u>	<u>440.428</u>
9.	Vedligeholdelse, genopretning og renovering			
	Indretning ny butik, incl. rådgivning	0	0	14.790
	Udskiftning døre/vinduer i erhvervslejemål	0	0	179.606
	Havevedligeholdelse	175.470	200.000	139.996
	Ventilsagen	0	0	200.000
	Lampeudskiftning i opgange	0	50.000	9.838
	Maling af kælder	0	75.000	0
	Børneområde i haven	99.699	100.000	0
		<u>275.169</u>	<u>425.000</u>	<u>544.230</u>
10.	Finansielle omkostninger			
	Prioritetsrenter og bidrag	952.615	982.768	1.456.800
	Swap-renter Nykredit	16.355	0	33.020
	Renteudgifter, bank	1.115	0	0
		<u>970.085</u>	<u>982.768</u>	<u>1.489.820</u>
11.	Skat af årets resultat			
	Skat af årets resultat	0	0	0
		<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>

Foreningen er skattepligtig efter selskabsskattelovens § 1, stk. 1, nr. 6 af resultatet fra erhvervsmæssig udlejning.

Der er skattepligtigt underskud, hvorfor der ikke afsættes skyldig skat.

Noter til årsrapporten

12. Ejendommen matr. nr. 3382, Husum, kostpris pr. 31. december 2025

	Købspris	Forbedringer	Installationer	Ejendom i alt
Kostpris primo	19.386.259	16.797.779	769.377	36.953.415
Tilgang	0	0	0	0
Afgang	0	0	0	0
Kostpris ultimo	19.386.259	16.797.779	769.377	36.953.415
Afskrivninger primo	0	0	769.377	769.377
Årets afskrivninger	0	0	0	0
Afskrivninger ultimo	0	0	769.377	769.377
Regnskabsmæssig værdi	19.386.259	16.797.779	0	36.184.038

Den offentlige vurdering pr. 1. oktober 2020 udgør kr. 81.000.000

	2025	2024
13. Inventar, driftsmateriel mv.		
Kostpris primo	537.901	537.901
Tilgang, vaskemaskiner	0	0
Afgang	0	0
Kostpris ultimo	537.901	537.901
Afskrivninger primo	474.147	420.489
Årets afskrivninger	53.658	53.658
Afskrivninger ultimo	527.805	474.147
Regnskabsmæssig værdi	10.096	63.754
14. Tilgodehavender		
Dobbelt betalt regning Eibye	176.125	176.125
Hensættelse til tab på Eibye	-176.125	-176.125
Mellemregning ved salg af andele	6.825	13.250
Forsikringsskade	0	13.704
Udlæg for beboere	4.360	6.878
	11.185	33.832
15. Likvide beholdninger		
Nykredit Bank, deponeringskonto	79.996	79.996
Nykredit, Bank, driftskonto (kreditmax. kr. 1.000.000)	1.416.982	2.056.312
Nykredit Bank, aftalekonto	4.000.000	4.090.882
	5.496.978	6.227.190

Noter til årsrapporten

16. Prioritetsgæld

Nr.	Restgæld	Obligations- restgæld	Kurs	Kursværdi
10 Nykredit, kont.lån 1,2240%	2.150.514	2.196.596	78,1070	1.715.695
11 Nykredit, tilpasningslån F5 2,4245%	32.126.000	33.911.732	94,6626	32.101.727
	<u>34.276.514</u>	<u>36.108.328</u>		<u>33.817.422</u>

Nr.	Renter og bidrag	Afdrag i året	Kortfristet andel af prioritets- gæld
10 Nykredit, kont.lån 1,2240%	36.190	97.068	98.261
11 Nykredit, tilpasningslån F5 2,4245%	916.425	0	0
	<u>952.615</u>	<u>97.068</u>	<u>98.261</u>

Nr. Låneoplysninger	Restløbetid	Resterende afdrags- frihed	Rente- tilpasning
10 Nykredit, kont.lån 1,2240%	19,50 år	-	-
11 Nykredit, tilpasningslån F5 2,4245%	29,00 år	9,00 år	1/1 2030

17. Renteswap, basisværdi

Rentesikringsaftale 6664359N (negativ)

2025	2024
0	-16.233
<u>0</u>	<u>-16.233</u>

Mellem andelsboligforeningen og Nykredit er der indgået en swap-aftale med restgæld på kr. 3.950.000, hvor det er foreningens variable Nykreditlån, der ligger bag aftalen. Aftalen er indgået i 2010 med virkning fra 30. september 2010 til 30. juni 2025. Tilpasningslånets variable rente er byttet til et renteloft på max. 4,75%. Basisværdien pr. 31. december 2025 udgør kr. 0.

18. Varmeregnskab

Varme indbetalt aconto

Køb af varme

Afregning varme- og vandregnskab

2025	2024
669.595	736.680
-678.454	-648.257
<u>55.355</u>	<u>0</u>
<u>46.496</u>	<u>88.423</u>

Noter til årsrapporten

		2025	2024
19.	Vandregnskab		
	Vand indbetalt aconto	221.245	220.640
	Køb af vand	-199.027	-192.098
		<u>22.218</u>	<u>28.542</u>
20.	Øvrig gæld		
	Grant Thornton	34.119	43.750
	Forudbetalt boligafgift	8.795	75.034
	Nykredit, opkrævning for 4. kv	0	204.869
	Ventilsagen	200.000	200.000
	Ørsted	0	24.219
	Viceværtsservice	7.624	0
	Momsafregning	10.513	30.944
	A-skat mv.	17.745	21.185
	Pension	0	4.211
	Feriepengeforpligtelse	4.000	21.358
	Diverse regninger	157.112	51.441
		<u>439.908</u>	<u>677.011</u>

21. Eventualforpligtelser

Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for mellemværende med realkreditinstitut kr. 34.276.514, er der stillet sikkerhed på kr. 34.796.000 i andelsboligforeningens ejendom med bogført værdi pr. 31. december 2025 på kr. 157.375.000.

Ejerpantebreve i ejendommen matr. nr. 3382 Husum, kr. 3.000.000 stillet til sikkerhed overfor engagement med Nykredit Bank.

Hæftelsesforhold

Andelshaverne hæfter, jf. vedtægternes § 5, alene med deres indskud for forpligtelser vedrørende foreningen.

Har generalforsamlingen besluttet, at der i foreningens ejendom skal optages realkreditlån eller pengeinstitutlån, der er sikret ved pantebrev eller håndpant i et ejerpantebrev, hæfter medlemmerne kun personligt pro rata for denne pantegæld, hvis kreditor udtrykkeligt har taget forbehold herom,.

Andelshaverne hæfter alene med deres indskud for kassekredit i Nykredit Bank.

Andelshaverne hæfter alene med deres indskud for realkreditlån.

Hæftelsesforholdene er ligeledes oplyst i note 22 om nøgleoplysninger, feltnr. E1 og E2.

Noter til årsrapporten

21. Eventualforpligtelser

Ophørsbeskatning

Ifølge kendelse fra Østre Landsret og bindende forhåndsbesked fra Ligningsrådet vil andelsboligforeninger blive beskattet efter ejendomsavancebeskatningsloven i det indkomstår, hvor foreningen ophører med at drive erhvervmæssig virksomhed. Ejendomsavancen vil blive opgjort på grundlag af ejendommens handelsværdi på tidspunktet, hvor andelsboligforeningen ophører med at drive erhvervmæssig virksomhed, jfr. selskabsskattelovens § 5, stk. 6, og vil omfatte alle lejligheder, der siden 1994 er overgået fra udleje til et ikke-medlem og til benyttelse af et medlem på andelsbasis.

Foreningen driver fortsat erhvervmæssig udlejningsvirksomhed for erhverv. Såfremt udlejningsaktiviteten ophører vil det medføre, at eventualskatten udløses, hvilket vil nedbringe foreningens formue og andelskrone.

Eventualforpligtelsen er ikke opgjort og er således ikke medtaget i rapporten, eftersom der fortsat er udlejningsaktivitet i ejendommen og at det er besluttet at bevare disse udlejningsaktiviteter.

Tilbagebetaling af tilskud

Foreningen har afsluttet deres byfornyelsessag i 2015. Der er tinglyst tilbagebetalingskrav af tilskud jf. følgende:

I anledning af, at Københavns Kommune i henhold til §26 i lovebekendtgørelse nr. 482 af 7. maj 2010 om byfornyelse og udvikling af byer har ydet støtte i form af kontant tilskud på kr. 3.551.956 til ejendommen matr.nr. 3382 Husum, fastsættes i medfør af §29 i samme lov følgende vilkår for støtten:

Såfremt ejendommen afhændes indenfor 20 år fra datoen for arbejdernes afslutning, den 30. april 2011 for en højere pris end kr. 88.655.868 med tillæg af et beløb, der svarer til ejendomsprisudviklingen i det forløbne tidsrum, kan kommunen helt eller delvis kræve det udbetalte tilskud tilbagebetalt. Tilbagebetalingskravet forrentes fra overtagelsesdagen med rentelovens sats indtil betaling sker.

Såfremt ejendommens status som andelsboligforening ændres inden 20 år fra datoen for arbejdernes afslutning, den 30. april 2011 kan kommunen helt eller delvis kræve det udbetalte tilskud tilbagebetalt. Tilbagebetalingskravet forrentes fra overtagelsesdagen med rentelovens sats indtil betaling sker.

Noter til årsrapporten

22 Ref. Nøgleoplysninger og nøgletal

Nøgleoplysninger er udarbejdet i henhold til lov om andelsboliger og andre boligfællesskaber § 6, stk. 2 og 4 iht. bekendtgørelse nr. 336 af 20. marts 2025.

Nøgletallene viser centrale dele af foreningens økonomi og er udregnet på baggrund af arealer.

Grundlæggende oplysninger om andelsboligforeningen

		31.12.2023	31.12.2024	31.12.2025	31.12.2025
		<u>BBR areal m2</u>	<u>BBR areal m2</u>	<u>Antal</u>	<u>BBR areal m2</u>
B1	Andelsboliger	5.488	5.488	90	5.544
B2	Erhvervsandele	0	0	0	0
B3	Boliglejemål	56	56	0	0
B4	Erhvervslejemål	573	573	4	573
		<u>6.117</u>	<u>6.117</u>	<u>94</u>	<u>6.117</u>
B5	Øvrige lejemål, kældre, garage mm.	66	66	0	66
B6	I alt	<u>6.183</u>	<u>6.183</u>	<u>94</u>	<u>6.183</u>

	Fordelingstal	<u>BBR</u>	<u>Opmålt areal</u>	<u>Indskud</u>	<u>Andet</u>
C1	Fordelingstal benyttet opgørelse andelsværdi	x			
C2	Fordelingstal benyttet ved opgørelse boligafgiften	x			
C3					
D1	Stiftelsesår				1998
D2	Ejendommens opførelsesår				1946

Hæftelser

E1	Hæfter andelshaverne for mere end deres andelsindskud?	Nej
E2	Foreningens medlemmer hæfter for foreningens forpligtelser med deres indskud.	

Anvendt værdiansættelsesprincip til

F1	beregning af andelsværdien	Valuarvurdering
F1b	Tidspunkt for værdiansættelse	15.09.2025
F1a	Er vurdering fastholdt pr. 1. juli 2020	Nej

		Kr.	Gns. kr. pr. kvm
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	157.375.000	25.453
F2b	- Heraf forbedringer, jf. andelsboliglovens §5, stk. 4	0	0
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	21.957.427	3.551
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	13,95%	

Eventualforpligtelser

G1	Foreningen har modtaget offentlige tilskud, som skal tilbagebetales, såfremt ejendommen afhændes. Tilbagebetalingskravet er gældende i op til 20 år fra skæringsdagen, der for 1. etape er 30. april 2011.
G2	Foreningens ejendom er ikke pålagt tilskudsbestemmelser, jf. bekendtgørelse nr. 978 af 19/10 2009.
G3	Der er ikke tinglyst hjemfaldspligt på foreningens ejendom.

Noter til årsrapporten

22 Ref. Nøgleoplysninger og nøgletal

Andelsboligforeningens driftsoplysninger og nøgletal

	kr. / kvm
H1 Boligafgift i gennemsnit pr. andelskvm / andelskvm	535
H2 Erhvervslejeindtægt i gennemsnit pr. andelskvm / erhvervslejekvm	813
H3 Boliglejeindtægt i gennemsnit pr. andelskvm / boliglejekvm	0

Omkostninger m.v. i pct. af (omkostninger + finansielle poster netto + afdrag):

	Kr.	I pct.
Vedligeholdelsesomkostninger	1.031.903	25%
Øvrige omkostninger	2.026.783	49%
Finansielle poster, netto	970.194	24%
Afdrag	97.068	2%
I alt	4.125.948	100%

Boligafgift i pct. af samlede ejendomsindtægter	81%
---	-----

	Forrige år	Sidste år	I år
J Årets overskud (før afdrag), gns. kr. pr. andel kvm	-231	-120	-75

Beregnete nøgletal for foreningen:

	Kr. pr. kvm andel	Kr. pr. kvm total
Offentlig ejendomsvurdering	14.610	13.100
Valuarvurdering	28.387	5.852
Anskaffelsessum (kostpris)	6.665	5.977
K1 Foreslået andelsværdi	18.500	
K2 Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver	5.370	
K3 Teknisk andelsværdi	23.870	
Reserver uden for andelsværdi	594	

	Forrige år	Sidste år	I år
M1 Vedligeholdelse løbende, gns. kr. pr. kvm	80	71	122
M2 Vedligeholdelse, genopretning, renovering gns. kr. pr. kvm (<i>Særlig vedligeholdelse</i>)	111	88	45
M3 Vedligeholdelse i alt, kr. pr. kvm	190	159	167

P Friværdi (ejendommens rgn. værdi fratrukket gældsforpligtelse) i %	2%
<i>(gæld defineres som samlet gældsforpligtelse)</i>	

	Forrige år	Sidste år	I år
R Årets afdrag, gns. kr. pr. andel kvm	17	17	18

Noter til årsrapporten

23 Fordeling af andelskrone pr. andel i henhold til andelsboligforeningslovens § 5, stk. 2

	m2	Andelsværdi pr. 31.12.2025
Terløsevej 1, 1. th.	54	999.000
Terløsevej 1, 1. tv.	82	1.517.000
Terløsevej 1, 2. th.	54	999.000
Terløsevej 1, 2. tv.	82	1.517.000
Terløsevej 3, st. tv.	54	999.000
Terløsevej 3, st. th.	66	1.221.000
Terløsevej 3, 1. th.	54	999.000
Terløsevej 3, 1. tv.	66	1.221.000
Terløsevej 3, 2. th.	54	999.000
Terløsevej 3, 2. tv.	66	1.221.000
Terløsevej 5, st. th.	54	999.000
Terløsevej 5, st. tv.	66	1.221.000
Terløsevej 5, 1. th.	54	999.000
Terløsevej 5, 1. tv.	66	1.221.000
Terløsevej 5, 2. th.	54	999.000
Terløsevej 5, 2. tv.	66	1.221.000
Terløsevej 7, st. th.	54	999.000
Terløsevej 7, st. tv.	57	1.054.500
Terløsevej 7, 1. th.	54	999.000
Terløsevej 7, 1. tv.	57	1.054.500
Terløsevej 7, 2.	111	2.053.500
Terløsevej 9, st.	119	2.201.500
Terløsevej 9, 1. th.	54	999.000
Terløsevej 9, 2. tv.	65	1.202.500
Terløsevej 9, 2. th.	54	999.000
Terløsevej 9, 2. tv.	65	1.202.500
Terløsevej 11, st. th.	125	2.312.500
Terløsevej 11, st. tv.	52	962.000
Terløsevej 11, 1. th.	62	1.147.000
Terløsevej 11, 1. mf.	63	1.165.500
Terløsevej 11, 1. tv.	52	962.000
Terløsevej 11, 2. th.	62	1.147.000
Terløsevej 11, 2. mf.	63	1.165.500
Terløsevej 11, 2. tv.	52	962.000
Frederikssundsvej 317 A st. tv.	57	1.054.500

Noter til årsrapporten

23 Fordeling af andelskrone pr. andel

	m2	Andelsværdi pr. 31.12.2025
Frederikssundsvej 317 A 1. th.	53	980.500
Frederikssundsvej 317 A 1. tv.	57	1.054.500
Frederikssundsvej 317 A 2. th.	53	980.500
Frederikssundsvej 317 A 2. tv.	57	1.054.500
Frederikssundsvej 317 B 1. th.	56	1.036.000
Frederikssundsvej 317 B 1. tv.	57	1.054.500
Frederikssundsvej 317 B 2.	113	2.090.500
Frederikssundsvej 319 A 1. th.	56	1.036.000
Frederikssundsvej 319 A 1. tv.	57	1.054.500
Frederikssundsvej 319 A 2. th.	56	1.036.000
Frederikssundsvej 319 A 2. tv.	57	1.054.500
Frederikssundsvej 319 B 1. th.	57	1.054.500
Frederikssundsvej 319 B 1. tv.	54	999.000
Frederikssundsvej 319 B 2. th.	57	1.054.500
Frederikssundsvej 319 B 2. tv.	54	999.000
Frederikssundsvej 321 1. th.	56	1.036.000
Frederikssundsvej 321 1. tv.	57	1.054.500
Frederikssundsvej 321 2. th.	56	1.036.000
Frederikssundsvej 321 2. tv.	57	1.054.500
Glumsøvej 2 st. th.	58	1.073.000
Glumsøvej 2 1. th.	58	1.073.000
Glumsøvej 2 1. tv.	66	1.221.000
Glumsøvej 2. th.	58	1.073.000
Glumsøvej 2. tv.	66	1.221.000
Glumsøvej 4 st. th.	55	1.017.500
Glumsøvej 4 st. tv.	54	999.000
Glumsøvej 4 1.	109	2.016.500
Glumsøvej 4 2. th.	55	1.017.500
Glumsøvej 4 2. tv.	54	999.000
Glumsøvej 6 st.	121	2.238.500
Glumsøvej 6 1. th.	66	1.221.000
Glumsøvej 6 1. tv.	55	1.017.500
Glumsøvej 6 2. th.	66	1.221.000
Glumsøvej 6 2. tv.	55	1.017.500
Glumsøvej 8 st. th.	54	999.000
Glumsøvej 8 st. tv.	64	1.184.000
Glumsøvej 8 1. th.	54	999.000
Glumsøvej 8 1. tv.	64	1.184.000
Glumsøvej 8 2.	118	2.183.000

Noter til årsrapporten

23 Fordeling af andelskrone pr. andel

	m2	Andelsværdi pr. 31.12.2025
Glumsøvej 10 st. th.	56	1.036.000
Glumsøvej 10 st. tv.	54	999.000
Glumsøvej 10 1. th.	56	1.036.000
Glumsøvej 10 1. tv.	54	999.000
Glumsøvej 10 2. th.	56	1.036.000
Glumsøvej 10 2. tv.	54	999.000
Glumsøvej 12 st. th.	54	999.000
Glumsøvej 12 st. mf.	52	962.000
Glumsøvej 12 st. tv.	52	962.000
Glumsøvej 12 1. th.	54	999.000
Glumsøvej 12 1. mf.	52	962.000
Glumsøvej 12 1. tv.	52	962.000
Glumsøvej 12 2. th.	54	999.000
Glumsøvej 12 2. mf.	52	962.000
Glumsøvej 12 2. tv.	52	962.000
	5.544	102.564.000

Ikke revideret drifts- og likviditetsbudget for 2026

Driftsbudget	Budget	Resultat	Budget
Indtægter	2025	2025	2026
Boligafgift incl. Stigning pr. 1.1.26 med kr. 3 pr.m2 pr. måned	3.131.500	2.938.974	3.163.544
Lejeindtægter, boliger	29.300	23.799	0
Lejeindtægter, erhverv	522.000	528.994	520.200
Andre indtægter	95.000	121.820	100.000
Indtægter i alt	3.777.800	3.613.587	3.783.744
Udgifter			
Ejendomsskatter	362.047	362.047	362.047
El-forbrug	125.000	130.426	135.000
Renovation	290.747	282.381	287.966
Forsikringer og abonnementer	180.000	156.701	180.000
Renholdelse og udenomsarealer	200.000	411.982	150.000
Vicevært	250.000	187.426	100.000
Administrations- og foreningsomkostninger	450.000	440.221	450.000
Vedligeholdelse, løbende	500.000	756.734	600.000
Havevedligeholdelse	200.000	175.470	100.000
Lampeudskiftning i opgange	50.000	0	170.000
Udskiftning af kuglehaner	0	0	200.000
Skraldeøer, trykholderstation	0	0	100.000
Indkøb af robot plæneklipper	0	0	26.000
Maling af kælder (1. etape af 3)	75.000	0	0
Børneområde i haven	100.000	99.699	0
Indvendig vedligeholdelse for lejere	2.968	1.941	0
Afskrivning inventar mv.	53.658	53.658	10.096
	2.839.420	3.058.686	2.871.109
Renteudgifter, prioritetslån	982.768	952.615	946.033
Kurstab og omkostninger, låneomlægning	0	109	0
Renteudgifter, swap-aftale	0	16.355	0
Øvrige renter	-67.000	1.115	0
Udgifter i alt	3.755.188	4.028.880	3.817.142
Årets resultat	22.612	-415.293	-33.398
Likviditetsbudget (arbejdskapital)			
Tilbageførte afskrivninger	53.658	53.658	10.096
Andre ind- og udbetalinger			
Afdrag på prioritetsgæld	-97.068	-97.068	-98.261
Merværdi ved salg af andele	0	959.185	0
Deposita og forudbetalt leje	0	3.226	0
Ændring i arbejdskapitalen	-20.798	503.711	-121.563
Arbejdskapital primo	4.516.000	4.516.042	5.020.000
Arbejdskapital ultimo	4.495.202	5.019.754	4.898.437

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.”

Maiken Ejlerskov Petersen

Forperson

Serienummer: 187e268b-edbc-4ecf-8380-e6592e0e11b5

IP: 89.23.xxx.xxx

2026-04-26 18:40:25 UTC



Laura Isabel Libak Zaplana

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: a1667387-ebf7-4bb7-90eb-5e62a3c057af

IP: 89.23.xxx.xxx

2026-04-26 19:16:08 UTC



Kjartan Björgvinsson

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: b9b5e7b1-0169-4faf-934c-769c21be121a

IP: 45.10.xxx.xxx

2026-04-27 03:01:13 UTC



Susanne Ølgaard Ackermann

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 35f076ed-6b63-4f02-8c63-f843503aae9e

IP: 80.162.xxx.xxx

2026-04-27 03:49:52 UTC



Steffan Jeff Frølund Hansen

Administrator

Serienummer: d127f76b-26c9-4720-9410-b616007dd83f

IP: 185.158.xxx.xxx

2026-04-27 08:58:05 UTC



Anders Holmgaard Christiansen

Grant Thornton, Godkendt Revisionspartnerselskab CVR:
34209936

Statsautoriseret revisor

Serienummer: 8bbbd46c-7c17-4a94-90cc-be53fedff2e6

IP: 176.22.xxx.xxx

2026-04-27 09:06:15 UTC



Penneo dokumentnøgle: VNTH5-K2ZV3-5EVNW-09KJZ-10ZCL-JPI2Z

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.