

# A/B Nymindesgaard

Bechgaardsgade 9, Porten, 2100 København Ø  
CVR-nr. 53 41 67 13

## Årsrapport for 2025

---

Andelsboligforeningsoplysninger m.v.	3
Bestyrelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	5 - 7
Resultatopgørelse	8
Balance	9 - 10
Egenkapitalopgørelse	11
Noter	12 - 26

---

---

**Andelsboligforeningen**

---

A/B Nymindegård  
Bechgaardsgade 9, Porten  
2100 København Ø

Hjemsted: København  
CVR-nr.: 53 41 67 13  
Regnskabsår: 01.01 - 31.12

---

**Bestyrelse**

---

Kåre Gade Petersen  
Stig Mercebach  
Mette Heidemann Gregersen  
Martin Panduro  
Victor Eisner Rothe

---

**Revision**

---

Beierholm  
Godkendt Revisionspartnerselskab

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

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

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 23. marts 2026

**Bestyrelse**

Kåre Gade Petersen  
Formand

Stig Mercebach

Mette Heidemann Gregersen

Martin Panduro

Victor Eisner Rothe

**Til medlemmerne i A/B Nymindegård****Konklusion**

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

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

**Grundlag for konklusion**

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

**Fremhævelse af forhold vedrørende revisionen**

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

## Ledelsens ansvar for årsregnskabet

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

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

## Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

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

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

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- 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.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om andelsboligforeningens evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at andelsboligforeningen ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

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

Søborg, den 23. marts 2026

### Beierholm

Godkendt Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 32 89 54 68

Morten Alsted  
Statsaut. revisor  
MNE-nr. mne34080

Note	2025 DKK	Ikke revideret budget	2024 DKK	
		2025 DKK		
	Boligafgifter, beboelse	5.989.991	6.269.095	5.152.680
1	Boligafgifter, beboelse, altantillæg	842.974	0	0
2	Andre indtægter	2.064.312	2.076.800	2.145.073
	<b>Indtægter i alt</b>	<b>8.897.277</b>	<b>8.345.895</b>	<b>7.297.753</b>
3	Vedligeholdelse, løbende	-180.959	-785.000	-787.790
4	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	-7.235.305	0	0
5	Ejendomsskat og forsikringer	-1.598.554	-1.617.000	-1.480.767
6	Forbrugsafgifter	-635.898	-670.000	-642.706
7	Renholdelse	-871.157	-859.000	-816.259
8	Øvrige ejendomsomkostninger	-374.344	-385.000	-348.969
9	Administrationsomkostninger	-391.571	-389.000	-344.147
10	Øvrige foreningsomkostninger	-231.050	-250.000	-273.500
	<b>Omkostninger i alt</b>	<b>-11.518.838</b>	<b>-4.955.000</b>	<b>-4.694.138</b>
	<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>-2.621.561</b>	<b>3.390.895</b>	<b>2.603.615</b>
11	Finansielle indtægter	22.096	0	19.849
12	Finansielle omkostninger	-2.085.749	-1.475.000	-703.020
	<b>Finansielle poster i alt</b>	<b>-2.063.653</b>	<b>-1.475.000</b>	<b>-683.171</b>
	<b>Årets resultat</b>	<b>-4.685.214</b>	<b>1.915.895</b>	<b>1.920.444</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>				
	Ordinære afdrag på gæld til kreditinstitutter	1.849.119	1.850.000	1.625.527
	Ordinære afdrag på altanlån	225.416	0	0
	Overført restandel af årets resultat	-6.759.749	65.895	294.917
	<b>I alt</b>	<b>-4.685.214</b>	<b>1.915.895</b>	<b>1.920.444</b>

<b>AKTIVER</b>		31.12.25	31.12.24
		DKK	DKK
Note			
13	Ejendom	426.800.000	391.400.000
	<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>426.800.000</b>	<b>391.400.000</b>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>426.800.000</b>	<b>391.400.000</b>
	Tilgodehavende hos beboere	306.198	12.470
	Andre tilgodehavender	102.950	136.332
	<b>Tilgodehavender i alt</b>	<b>409.148</b>	<b>148.802</b>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<b>7.208.666</b>	<b>3.768.108</b>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>7.617.814</b>	<b>3.916.910</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>434.417.814</b>	<b>395.316.910</b>

<b>PASSIVER</b>		31.12.25	31.12.24
		DKK	DKK
Note			
	Indskudskapital	198.370	198.370
	Reserve for opskrivninger	321.126.996	309.661.260
	Overført resultat	-1.263.405	8.491.153
	<b>Egenkapital før andre reserver</b>	<b>320.061.961</b>	<b>318.350.783</b>
	Andre reserver	27.015.825	21.946.481
	Reserve for byfornyelse med tilbagebetalingspligt	7.971.519	7.971.519
	<b>Andre reserver i alt</b>	<b>34.987.344</b>	<b>29.918.000</b>
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>355.049.305</b>	<b>348.268.783</b>
14	Gæld til realkreditinstitutter	76.007.302	44.754.370
	<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>76.007.302</b>	<b>44.754.370</b>
14	Gæld til realkreditinstitutter	2.273.318	1.644.787
	Modtagne forudbetalinger	301.750	0
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	432.328	382.472
15	Anden gæld	353.811	266.498
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>3.361.207</b>	<b>2.293.757</b>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>79.368.509</b>	<b>47.048.127</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>434.417.814</b>	<b>395.316.910</b>

16 Eventualforpligtelser

17 Sikkerhedsstillelser

18 Beregning af andelsværdi

19 Lovkrævede nøgleoplysninger om foreningens økonomi

Beløb i DKK	Indskuds- kapital	Reserve for opskriv- ninger	Overført resultat	Andre reserver	Reserve for byfornyelse med tilbage- betalings- pligt
Egenkapitalopgørelse for 01.01.24 - 31.12.24					
Saldo pr. 01.01.24	198.370	309.952.650	6.570.711	21.946.481	7.971.519
Regulering, opskrivning af ejendom	0	-291.390	0	0	0
Årets resultat	0	0	1.920.442	0	0
Saldo pr. 31.12.24	198.370	309.661.260	8.491.153	21.946.481	7.971.519
Egenkapitalopgørelse for 01.01.25 - 31.12.25					
Saldo pr. 01.01.25	198.370	309.661.260	8.491.153	21.946.481	7.971.519
Regulering, opskrivning af ejendom	0	11.465.736	0	0	0
Regulering andre reserver	0	0	-5.069.344	5.069.344	0
Årets resultat	0	0	-4.685.214	0	0
Saldo pr. 31.12.25	198.370	321.126.996	-1.263.405	27.015.825	7.971.519

	2025	Ikke revideret budget 2025	2024
	DKK	DKK	DKK

### 1. Boligafgifter, beboelse, altantillæg

Boligafgifter, beboelse, tillæg altaner	828.900	0	0
Boligafgifter, beboelse, tillæg altanvedligehold	14.074	0	0
I alt	842.974	0	0

### 2. Andre indtægter

Antenneindtægter	346.938	360.000	337.144
Internet og telefon	111.537	100.000	148.959
Administration	548.964	543.000	561.763
Dagrenovation	479.655	490.000	448.716
Vand	449.361	450.000	448.716
Salgsaftaler	15.000	30.000	17.500
Vaskeriindtægter	84.057	75.000	134.326
Andre lejeindtægter	28.800	28.800	28.800
Andre indtægter	0	0	19.149
I alt	2.064.312	2.076.800	2.145.073

### 3. Vedligeholdelse, løbende

Maler	10.000	20.000	350.000
Glarmester	1.934	0	0
Murer	0	100.000	13.551
Tømrer	81.384	550.000	-974
Blikkenslager og VVS	15.494	25.000	362.524
Elektriker	17.485	25.000	0
Have- og gårdanlæg	44.735	30.000	61.566
Småarbejder	9.927	25.000	-161
Gade- og fortorvsarbejder	0	10.000	1.284
I alt	180.959	785.000	787.790

	2025 DKK	Ikke revideret budget 2025 DKK	2024 DKK
--	-------------	--	-------------

#### 4. Vedligeholdelse, genopretning og renovering

Vedligeholdelsesandel af vinduesprojekt	7.235.305	0	0
---	-----------	---	---

#### 5. Ejendomsskat og forsikringer

Ejendomsskatter og dagrenovation	1.345.452	1.342.000	1.222.604
Forsikringer	253.102	275.000	258.163
I alt	1.598.554	1.617.000	1.480.767

#### 6. Forbrugsafgifter

El	171.069	220.000	195.523
Vand	464.829	450.000	447.183
I alt	635.898	670.000	642.706

#### 7. Renholdelse

Løn til vicevært	460.658	460.000	445.188
ATP og andre omkostninger til social sikring	1.823	2.000	1.716
Pension	45.456	50.000	45.041
Gebyr, Dataløn	6.875	7.000	7.574
Personaleomkostninger	25.215	20.000	10.006
Trappevask	331.128	320.000	306.734
I alt	871.155	859.000	816.259

	2025	Ikke revideret budget 2025	2024
	DKK	DKK	DKK

### 8. Øvrige ejendomsomkostninger

Drift af vaskeri	30.485	25.000	18.685
Kabel-tv/antenne	343.859	360.000	330.284
I alt	374.344	385.000	348.969

### 9. Administrationsomkostninger

Telefon og internet	81.576	100.000	92.091
Kontorartikler, porto m.v.	56.802	60.000	45.011
Generalforsamling og bestyrelsesmøder m.v.	3.838	15.000	6.532
Fælleslokaler og fælles aktiviteter	75.435	80.000	82.528
Revision	43.875	45.000	41.250
Advokathonorar	0	20.000	0
Bankgebyr og andre gebyrer	102.710	19.000	16.601
Bogføring	27.335	50.000	60.134
I alt	391.571	389.000	344.147

### 10. Øvrige foreningsomkostninger

Konsulent	0	20.000	36.000
Valuarvurdering	20.000	20.000	20.000
Bestyrelseshonorar	211.050	210.000	217.500
I alt	231.050	250.000	273.500

	2025 DKK	Ikke revideret budget 2025 DKK	2024 DKK
--	-------------	--	-------------

**11. Finansielle indtægter**

Renter, bankkonto	10.929	0	19.849
Renter, altanlån	11.167	0	0
I alt	22.096	0	19.849

**12. Finansielle omkostninger**

Renter, realkreditinstitutter, lån 18, 20 og 21	1.199.670	1.475.000	703.020
Renter, realkreditinstitutter, lån 22 (altanlån)	884.975	0	0
Renter, bankkonto	1.104	0	0
I alt	2.085.749	1.475.000	703.020

	31.12.25 DKK	31.12.24 DKK
<b>13. Ejendom</b>		
Kostpris pr. 01.01	81.738.740	81.047.350
Tilgang i året	23.934.264	691.390
Kostpris pr. 31.12.25	105.673.004	81.738.740
Opskrivninger pr. 01.01	309.661.260	309.952.650
Tilbageførsel af opskrivninger fra tidligere år	0	-291.390
Opskrivninger i året	11.465.736	0
Opskrivninger pr. 31.12.25	321.126.996	309.661.260
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.25	426.800.000	391.400.000

Foreningens ejendom er indregnet til dagsværdi på baggrund af en valuarvurdering af 06.02.26 af valuar Stig Plon Kjeldsen og investeringsanalytiker Thorbjørn Rifbjerg Erichsen, Savills.

Valuarvurderingen anvender en afkastbaseret model (DCF-modellen) til at opgøre dagsværdien, og er baseret på en afkastsats på 3,50%. En ændring i den anvendte afkastsats kan have væsentlig betydning for værdiansættelsen. Ved en stigning i afkastkravet på 0,25%-point vil værdien af ejendommen, alt andet lige, falde med DKK 37,6 mio. Tilsvarende vil et fald i afkastkravet på 0,25%-point, alt andet lige, medføre en værdistigning på DKK 43,6 mio.

Afkastkravet svarer til det forrentningskrav, en køber ville stille til ejendommens afkast. Jo højere krav der stilles til afkastet, jo lavere bliver ejendommens dagsværdi. Afkastkravet er fastlagt under hensyntagen til ejendommens beliggenhed, alder, vedligeholdelsesstand og øvrige risikoprofil.

**14. Gæld til kreditinstitutter**

Beløb i DKK	Regnskabs- mæssig værdi 31.12.25
Realkredit Danmark, kontantlån, 4,0784%, udløb 2055, opr. DKK 16.145.000	15.940.668
Realkredit Danmark, kontantlån, 4,0784%, udløb 2055, opr. DKK 17.811.000	17.585.583
Realkredit Danmark, kontantlån, 1,0780%, udløb 2049, opr. DKK 38.835.000	31.441.965
Realkredit Danmark, kontantlån, 1,4304%, udløb 2049, opr. DKK 16.310.000	13.312.404
<b>Gæld til realkreditinstitutter i alt</b>	<b>78.280.620</b>

Beløb i DKK	Regnskabs- mæssig værdi 31.12.25	Kortfristet gæld	Langfristet gæld	Restgæld efter 5 år
Fordeling mellem langfristet og kortfristet gæld:				
Gæld til realkreditinstitutter	78.280.620	2.273.318	76.007.302	66.451.476
<b>I alt</b>	<b>78.280.620</b>	<b>2.273.318</b>	<b>76.007.302</b>	<b>66.451.476</b>

	31.12.25 DKK	31.12.24 DKK
<b>15. Anden gæld</b>		
Indeværende års varmeregnskab:		
Opkrævet acontovarme	1.197.255	1.202.515
Afholdte udgifter til opvarmning	-1.020.439	-1.024.835
Varmeregnskab i alt	176.816	177.680
A-skat og arbejdsmarkedsbidrag	31.417	24.921
ATP og andre sociale ydelser	2.225	2.225
Pensionsbidrag	5.165	5.165
Feriepenge	15.237	15.237
Medarbejderrelaterede forpligtelser i alt	54.044	47.548
Andelsoverdragelse m.v.	122.951	41.270
Øvrig anden gæld i alt	122.951	41.270
Anden gæld, kortfristet i alt	353.811	266.498

## 16. Eventualforpligtelser

### *Deklaration om tilbagebetaling af tilskud vedrørende byfornyelse*

Københavns kommune har ydet støtte i form af kontant tilskud på t.DKK 7.972 i henhold til § 26 i lovbekendtgørelse nr. 504 af 16. maj 2013 om byfornyelse og udvikling af byer.

Det modtagne tilskud på t.DKK 7.972 kan under visse forudsætninger kræves tilbagebetalt ved salg af andelsboligforeningens ejendom eller ved sammenlægning med en anden andelsboligforening indenfor 20 år efter arbejderne afslutning den 31.12.15.

## 17. Sikkerhedsstillelser

Der er tinglyst realkreditpantebreve, der giver pant i foreningens ejendom, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 426.800. Realkreditpantebrevene ligger til sikkerhed for realkreditforeningen for prioritetsgæld, t.DKK 78.281, med oprindelig hovedstol t.DKK 89.101.

Foreningen har ikke stillet garanti for andelshavernes køb af andele.

**18. Beregning af andelsværdi**

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

	31.12.25 DKK	31.12.24 DKK
Foreningens egenkapital før andre reserver	320.061.961	318.350.783
Ejendommen, regnskabsmæssig værdi	-426.800.000	-391.400.000
Ejendommen, kontante handelsværdi jf. valuarvurdering	426.800.000	0
Ejendommen, fastholdt vurdering	0	358.800.000
Regnskabsmæssig værdi af prioritetsgæld	78.280.620	46.399.157
Obligationsrestgæld til kursværdi	-69.143.581	-37.902.593
Korrektioner i henhold til andelsboligloven i alt	9.137.039	-24.103.436
Samlet andelsværdi	329.199.000	294.247.347
Total antal m2	14.313	14.313
Værdi pr. m2	23.000	20.558
Værdi pr. indskudt andelskrone	1.659,5	1.483,3

## 19. Lovkrævede nøgleoplysninger om foreningens økonomi

### Lovkrævede nøgleoplysninger om foreningens økonomi

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

	Antal		BBR-areal, kvm		
	31.12.25	31.12.24	31.12.25	31.12.24	31.12.23
B1 Andelsboliger	153	153	14.313	14.313	14.313
B2 Erhvervsandele	0	0	0	0	0
B3 Boliglejemål	0	0	0	0	0
B4 Erhvervslejemål	0	0	0	0	0
B5 Øvrige lejemål (kældre, garager m.v.)	0	0	0	0	0
B6 I alt	153	153	14.313	14.313	14.313

C1 Benyttet fordelingstal ved opgørelse af andelsværdien:  
Det oprindelige indskud

C2 Benyttet fordelingstal ved opgørelse af boligafgiften:  
Det oprindelige indskud

C3 *Hvis andet, beskrives fordelingsnøglen her:*

D1 Foreningens stiftelsesår:  
1926.

D2 Ejendommens opførelsesår:  
1926.

Ja Nej

E1 Hæfter andelshaverne for mere end deres indskud?

X

E2 Hvis ja, beskriv hvilken hæftelse der er i foreningen:  
Valuarvurdering (fastholdt vurdering)

**19. Lovkrævede nøgleoplysninger om foreningens økonomi** - fortsat -

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

F1b Tidspunkt for værdiansættelse 06-02-2026

Ja Nej

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

DKK pr. kvm

31.12.25 31.12.24 31.12.25 31.12.24

F2 Ejendommens værdi ved det  
anvendte vurderingsprincip, jf.  
note 18 426.800.000 358.800.000 29.819 25.068

F2b - Heraf forbedringer, jf.  
andelsboliglovens § 5, stk. 4 0 0 0 0

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

DKK pr. kvm

31.12.25 31.12.24 31.12.25 31.12.24

F3 Generalforsamlingsbestemte reserver 34.987.344 29.918.000 2.444 2.090

31.12.25 31.12.24

F4 Generalforsamlingsbestemte reserver i procent af  
ejendomsværdi 8 8

**19. Lovkrævede nøgleoplysninger om foreningens økonomi** - fortsat -

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

	Gns. indtægt (uden fradrag for tomgang, tab m.v.)		DKK pr. andelskvm pr. år	
	2025	2024	2025	2024
Indtægtsart:				
H1 Boligafgift	5.989.991	5.152.680	419	360
H2 Erhvervslejeindtægter	0	0	0	0
H3 Boliglejeindtægter	0	0	0	0

	DKK pr. andelskvm	
Beløb i DKK	31.12.25	31.12.24

Værdier på balancedagen/andelsboligernes areal på balancedagen (B1 + B2):			
K1	Andelsværdi	23.000	20.558
K2	Gældsforpligtelser – omsætningsaktiver	5.013	3.013
K3	Teknisk andelsværdi (K1 + K2)	28.013	23.571

**19. Lovkrævede nøgleoplysninger om foreningens økonomi** - fortsat -

Beløb i DKK	DKK pr. andelskvm		
	2025	2024	2023
Værdier for regnskabsåret/andelsboligernes areal på balancedagen (B1+B2):			
J    Årets resultat	-327	134	75
R    Årets afdrag	145	114	112

Beløb i DKK	DKK pr. kvm		
	2025	2024	2023
Vedligeholdelse/ejendommens samlede areal på balancedagen (B6):			
M1   Vedligeholdelse, løbende	13	55	70
M2   Vedligeholdelse, genopretning og renovering	506	0	0
M3   Vedligeholdelse i alt	519	55	70

## 20. Anvendt regnskabspraksis

### GENERELT

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

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående år.

### RESULTATOPGØRELSEN

#### Opstillingsform

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

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

#### Boligafgifter, lejeindtægter m.v.

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

#### Omkostninger

Omkostninger, der vedrører regnskabsperioden, indgår i resultatopgørelsen.

#### Finansielle poster

Under finansielle poster indregnes renteindtægter og renteomkostninger.

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

## 20. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

### Resultatdisponering

Under resultatdisponering er forslag om overførsel af beløb til "Overført resultat m.v." alene specificeret af hensyn til at kunne vurdere, hvorvidt den opkrævede boligafgift er tilstrækkelig til at dække betalte prioritetsafdrag med fradrag af ikke likvide omkostninger.

## BALANCEN

### Ejendom

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

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

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

### Tilgodehavender

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

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti samt kontante beholdninger.

### Andre reserver

Andre reserver er indregnet med det beløb, der stilles forslag om på foreningens ordinære generalforsamling.

Reguleringer af andre reserver indregnes på egenkapitalen.

**20. Anvendt regnskabspraksis** - fortsat -**Egenkapital**

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

**Gældsforpligtelser**

Gældsforpligtelser måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet.

Prioritetsgæld måles til nominel værdi (restgæld).

Øvrige gældsforpligtelser måles til nominel værdi (restgæld).

# 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.”

## Kåre Gade Petersen

### Bestyrelse

Serienummer: bed04a10-f2c5-48fd-9c87-8779fc2e7d43  
IP: 77.243.xxx.xxx  
2026-04-10 07:45:52 UTC



## Mette Heidemann Gregersen

### Bestyrelse

Serienummer: 488ab0f8-88bd-430d-8cfd-94992c54d293  
IP: 83.92.xxx.xxx  
2026-04-10 08:31:13 UTC



## Martin Panduro

### Bestyrelse

Serienummer: 90139185-1549-4d50-b333-72e9ab8b576c  
IP: 83.94.xxx.xxx  
2026-04-10 10:16:56 UTC



## Morten Alsted

### Beierholm Godkendt Revisionspartnerselskab CVR: 32895468

#### Revisor

På vegne af: Beierholm  
Serienummer: a5c89c47-c29f-4324-badf-6032c3e8dba8  
IP: 212.98.xxx.xxx  
2026-04-10 14:51:22 UTC



## Victor Eisner Rothe

### Bestyrelse

Serienummer: 24acfe45-7047-42a4-ad20-203bf2cecef8  
IP: 176.23.xxx.xxx  
2026-04-12 09:20:46 UTC



## Stig Pilpel Mercebach

### Bestyrelse

Serienummer: 7d554e69-e3b1-4820-aac2-1ffecfbce3ea  
IP: 37.96.xxx.xxx  
2026-04-12 14:34:53 UTC



Penneo dokumentnøgle: ITHPA-XFXYP-IY8HH-KA150-QE188-IBJ5E

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.