

**Andelsboligforeningen
Bergthora**

Årsrapport for 2025

Foreningsoplysninger

Navn	Andelsboligforeningen Bergthora	
Beliggenhed	Artillerivej 58 - 60, Bergthorasgade 37 - 53, Gunløgsgade 44 - 62 og Leifsgade 9 - 11 2300 København S	
Oplysninger	CVR nr.	18 49 73 87
	Matr. nr.:	180 Amagerbros Kvarter
	Hjemsted:	København
	Regnskabsår:	1. januar - 31. december
	Andelshavere:	224 beboelsesandele og 1 erhvervsandele
	Lejere:	4 bolig og 1 øvrige lejemål
Bestyrelse	Rasmus Strange Petersen	(formand)
	Jeppe Greve	
	Zach Willum Byrd Hansen	
	Lisa Marianne La Cour	
	Anton Kjær Hansen	
Administrator	Boligexperten Administration A/S Vesterbrogade 12 1620 København V	
Revision	Redmark Godkendt Revisionspartnerselskab Dirch Passers Allé 76 2000 Frederiksberg	

Bestyrelses- og administratorpåtegning

Bestyrelsens påtegning:

Undertegnede har aflagt årsrapport for Andelsboligforeningen Bergthora.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, andelsboliglovens § 5, stk. 12, og § 6, stk. 2 og 8, 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 resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025.

Samtlige aktiver, der tilhører foreningen, er indregnet i balancen og forsvarligt værdiansat. Foreningens aktiver er ikke pantsat eller behæftet med ejendomsforbehold udover de i årsrapporten anførte, og der påhviler ikke foreningen eventualforpligtelser, som ikke fremgår af årsrapporten.

Der er ikke indtil underskriftstidspunktet konstateret besvigelser eller formodning om besvigelser mod foreningen. Der er ligeledes ikke i perioden fra regnskabsårets udløb indtil dato indtruffet ekstraordinære forhold eller opstået tab eller tabsrisici af væsentlig betydning for bedømmelsen af foreningens indtjening eller finansielle stilling.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 11. marts 2026

Dette dokument underskrives digitalt. Underskrifterne fremgår af sidste side.

Administrators påtegning:

Som administrator i Andelsboligforeningen Bergthora skal vi hermed erklære, at vi har forestået administrationen af foreningen i regnskabsåret 2025. Ud fra vores administration og føring af bogholderi for foreningen er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiviteter i regnskabsåret samt af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2025.

København, den 11. marts 2026

Dette dokument underskrives digitalt. Underskrifterne fremgår af sidste side.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til andelshaverne i Andelsboligforeningen Bergthora

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Bergthora for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven, 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 resultatet af foreningens 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 revisoreres 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 som sammenligningstal i resultatopgørelsen medtaget generalforsamlingsgodkendt budget. Budget i resultatopgørelsen har, som det også fremgår af regnskabet, 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 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 bestyrelsen 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.

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 foreningens 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, 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 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 11. marts 2026
Redmark
Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr.: 29 44 27 89

Jørn Munch
statsautoriseret revisor
MNE-nr.: 30156

Dette dokument underskrives digitalt. Underskrifterne fremgår af sidste side.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Bergthora er aflagt i overensstemmelse med bestemmelserne i årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, andelsboliglovens § 5, stk. 12, § 6, stk. 2 og 8, samt foreningens vedtægter.

Formålet er at give de, efter bekendtgørelse nr. 336 af 20. marts 2025, jf. andelsboligforeningslovens § 6, stk. 2, krævede nøgleoplysninger og at give oplysning om andelenes værdi, jf. lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber (andelsboligforeningsloven), § 6, stk. 8.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

Om den anvendte regnskabspraksis kan i øvrigt oplyses følgende:

RESULTATOPGØRELSEN:

Indtægter:

Boligafgift og lejeindtægt vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Øvrige indtægter, der tidsmæssigt vedrører regnskabsåret, indtægtsføres i resultatopgørelsen.

Omkostninger:

Omkostninger vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Skat af årets resultat:

Andelsboligforeningen er skattepligtig af den del af overskuddet, der kan henføres til de udlejede boliger. Eventuel 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 disponering af regnskabsperiodens resultat, herunder eventuelle forslag om overførsel til "Andre reserver", f.eks. reservation af beløb til dækning af fremtidige vedligeholdelsesomkostninger på foreningens ejendom.

BALANCEN:

Materielle anlægsaktiver:

Foreningens ejendom (grund og bygning) indregnes på anskaffelsestidspunktet og værdiansættes ved første indregning til kostpris.

Ved efterfølgende målinger værdiansættes foreningens ejendom til dagsværdien på balancedagen. Opskrivninger i forhold til seneste indregning føres direkte på foreningens egenkapital.

Opskrivninger tilbageføres i det omfang, dagsværdien falder. I tilfælde hvor dagsværdien er lavere end den historiske kostpris, nedskrives ejendommen til denne lavere værdi.

Der afskrives ikke på ejendommen.

Vaskerianlæg afskrives lineært over 10 år.

Anvendt regnskabspraksis

Tilgodehavender:

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

Periodeafgrænsningsposter:

Periodeafgrænsningsposter er indregnet i balancen og omfatter afholdte indtægter og omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Egenkapital:

Under foreningens egenkapital indregnes medlemmers andelsindskud.

Der føres en separat konto for opskrivning af foreningens ejendom til dagsværdi.

"Overført resultat m.v." indeholder akkumuleret resultat, tillægsværdi ved nyudstedelse af andele samt resterende overførsel af årets resultat.

Under reserver indregnes beløb reserveret til fremtidig vedligeholdelse samt reservation til imødegåelse af værdiforringelse af foreningens ejendom, kursreguleringer m.v. i overensstemmelse med generalforsamlingsbeslutning. De reserverede beløb indgår ikke i beregningen af andelsværdien.

Hensatte forpligtelser:

Omfatter indvendig vedligeholdelse.

Prioritetsgæld:

Prioritetsgæld indregnes ved låneoptagelsen til kontant restgæld.

Ved efterfølgende målinger værdiansættes prioritetsgælden til kursværdi. Ændringer i kursregulering føres direkte på foreningens egenkapital.

Øvrige gældsforpligtelser:

Øvrige gældsforpligtelser indregnes til nominel værdi.

ØVRIGE NOTER:**Andelsværdi:**

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 12. Andelsværdien opgøres i henhold til andelsboligforeningsloven samt vedtægternes § 8 stk. 1.

Vedtægterne bestemmer desuden i § 21 stk. 1, at selvom der lovligt kan vedtages en højere andelsværdi, er det den på generalforsamlingen vedtagne andelsværdi, der er gældende.

Nøgleoplysninger:

De i note 13 anførte nøgleoplysninger har til formål at leve op til de krav, der følger af § 3 i bekendtgørelse nr. 336 af 20. marts 2025 fra Social- og Boligministeriet om oplysningspligt ved salg af andelsboliger m.v.

Resultatopgørelse for perioden

1. januar - 31. december

Note	2025 Regnskab	2025 Budget (ej revideret)	2024 Regnskab
INDTÆGTER:			
	10.527.477	10.528.300	10.321.338
	65.322	65.700	64.266
	185.922	184.000	182.887
	18.283	18.000	18.026
	19.615	15.000	60.623
	10.816.619	10.811.000	10.647.140
OMKOSTNINGER:			
	767.813	833.000	824.334
	1.213.830	1.224.000	1.113.517
	765.706	766.000	788.962
	446.848	450.000	427.779
	139.563	150.000	144.338
	55.680	60.000	57.676
1	1.540.223	1.475.000	1.600.713
2	472.213	475.000	447.065
3	338.297	500.000	571.886
4	13.325.976	32.000.000	2.014.232
	16.372	17.000	16.063
	346.145	347.000	328.100
	56.500	60.000	54.500
5	55.870	150.000	75.046
6	41.380	48.000	49.540
	31.500	32.000	27.650
7	126.221	160.000	145.001
	0	15.000	3.711
	0	0	0
	19.740.137	38.762.000	8.690.113
	-8.923.518	-27.951.000	1.957.027
Resultatdisponering:			
	1.939.862	1.921.000	1.841.686
	-13.325.976	-32.000.000	0
	2.462.596	2.128.000	115.341
	-8.923.518	-27.951.000	1.957.027

Balance pr. 31. december

Aktiver		2025	2024
<u>Note</u>		kr.	kr.
8	Ejendommens værdi	563.400.000	554.900.000
	Anlægsaktiver i alt	563.400.000	554.900.000
	Tilgodehavende boligafgift m.v.	3.595	8.486
	Tilgodehavende udlæg vurdering m.v. af andele til salg	61.488	2.344
	Andre tilgodehavender	2.152	5.077
	Mellemregning med administrator	86.442	70.820
	Mellemregning med Andelsboligforeningen Leif	6.497	12.232
	Forudbetalt forsikring	336.635	331.164
	Forudbetalt lokaleleje	0	4.840
	Forudbetalt Officepakken	17.010	0
	Energimærke, rest 8 år	15.600	17.550
	Tilgodehavender	529.419	452.513
	Nordea Bank, driftskonto	3.421.706	4.525.681
	Foreningskasse	1.483	1.820
	Likvide beholdninger	3.423.189	4.527.501
	Omsætningsaktiver i alt	3.952.608	4.980.014
	Aktiver i alt	567.352.608	559.880.014

Balance pr. 31. december

		Passiver	
<u>Note</u>		<u>2025</u> kr.	<u>2024</u> kr.
	Egenkapital før reserver	<u>416.739.944</u>	<u>403.673.116</u>
	Reserver:		
	Reserve iht. vedligeholdelsesplan	16.674.024	30.000.000
	Reserve til værdiregulering	<u>87.905.500</u>	<u>89.031.245</u>
	Reserver i alt	<u>104.579.524</u>	<u>119.031.245</u>
	Egenkapital inkl. reserver	<u>521.319.468</u>	<u>522.704.361</u>
	Hensat indvendig vedligeholdelse for lejere	<u>216.057</u>	<u>208.436</u>
9	Prioritetsgæld	<u>27.546.650</u>	<u>29.896.052</u>
	Langfristede gældsforpligtelser	<u>27.546.650</u>	<u>29.896.052</u>
9	Prioritetsgæld	1.954.425	1.921.851
	Forudbetaling boligafgift m.v.	300	4.202
	Skyldige fraflyttere	5.106	6.156
	Deposita	29.900	29.900
	Nordea, byggekredit (trækningsret kr. 22.200.000)	13.085.050	0
10	Vaskeriregnskab	502.552	546.599
	Igangværende handler	1.183.151	2.957.452
	Vandregnskab:		
	Indgået a conto	1.032.448	
	Afholdte udgifter	<u>-599.506</u>	460.442
	Varmeregnskab:		
	Indgået a conto	2.243.500	
	Afholdte udgifter	<u>-1.547.171</u>	579.939
	Skyldige omkostninger	<u>380.678</u>	<u>564.624</u>
	Kortfristede gældsforpligtelser	<u>18.270.433</u>	<u>7.071.165</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>45.817.083</u>	<u>36.967.217</u>
	Passiver i alt	<u><u>567.352.608</u></u>	<u><u>559.880.014</u></u>
11	Eventualforpligtelser, sikkerhedsstillelser m.v.		
12	Beregning af andelsværdi		
13	Nøgleoplysninger		

Egenkapitaloppgørelse pr. 31. december

	2025 kr.	2024 kr.
Andelsindskud:		
Saldo 1. januar	5.905.170	5.905.170
	<u>5.905.170</u>	<u>5.905.170</u>
Opskrivningsfond, ejendom:		
Saldo 1. januar	505.358.127	503.572.127
Årets regulering til dagsværdi	7.161.658	1.786.000
	<u>512.519.785</u>	<u>505.358.127</u>
Kursreguleringsfond, prioritetsgæld:		
Saldo 1. januar	4.120.527	4.948.518
Årets kursregulering	376.967	-827.991
	<u>4.497.494</u>	<u>4.120.527</u>
Overført resultat m.v.:		
Saldo 1. januar	-111.710.708	-118.443.869
Årets afdrag prioritetsgæld	1.939.862	1.841.686
Overført resultat	2.462.596	115.341
Forbedringsandel tilskrevet ejendommen	0	-1.386.000
Regulering af reserve iht. vedligeholdelsesplan	0	-5.000.000
Regulering af reserve til værdiregulering	1.125.745	11.162.134
	<u>-106.182.505</u>	<u>-111.710.708</u>
Egenkapital før reserver	<u><u>416.739.944</u></u>	<u><u>403.673.116</u></u>

Noter

	2025 kr.	2024 kr.
Note 1 - Viceværter m.v.:		
Foreningens andel af fællesudgifter med A/B Leif, 74,63%:		
Løn, pension og feriepenge, viceværter	1.457.748	1.428.504
Husleje og el, kontor	29.421	30.062
Kontorhold og materialer og småanskaffelser	26.827	53.113
Personaleomkostninger	3.933	49.115
Andel af fællesudgifter med A/B Leif i alt	1.517.929	1.560.794
Egne lønudgifter	0	17.550
ATP, AER og VEU	22.294	22.369
	<u>1.540.223</u>	<u>1.600.713</u>
Note 2 - Renholdelse:		
Ejendomsservice, trappevask	400.110	386.580
Vinduespudsning	57.000	56.000
Skadedyrsbekæmpelse	8.228	2.632
Vask af container	6.875	1.853
	<u>472.213</u>	<u>447.065</u>
Note 3 - Reparation og vedligeholdelse:		
Elektriker, tjek af portanlæg	7.786	6.711
Diverse, reparation af stativer m.v.	10.253	0
Gård- og haveanlæg, nedsætning af grille m.v.	26.303	35.758
Kloak og brønde, sugning af brønde	9.731	6.563
Låseservice, nøgler og hængelåse	0	25.792
Maler, maling af opgange m.v.	190.519	90.725
Materialer og småanskaffelser	6.604	7.185
Murer, genetablering af udluftningskanal og væg m.v.	0	64.943
Tag, reparation af tag	0	49.445
Tømrer, reparation af toilet	8.710	168.293
Varmeanlæg, rens af beholder, afkalkning af veksler m.v.	59.133	60.127
Ventilation, rens af ventilation	0	4.375
VVS, rens faldstamme, reparation af rør m.v.	19.258	51.969
	<u>338.297</u>	<u>571.886</u>

Noter

	2025 kr.	2024 kr.
Note 4 - Vedligeholdelse i.h.t. vedligeholdelsesplan:		
Boligexperten	0	157.113
Facaderenovering	12.058.958	320.159
JunkBuster, containere m.v.	0	30.470
Loftsrum	623.082	1.426.615
Skraldeskure	643.936	79.875
	<u>13.325.976</u>	<u>2.014.232</u>
Note 5 - Andre honorarer:		
Administrator, lønadministration og digital postkasse	9.505	9.505
Administrator, materiale til valuar	1.875	1.875
Boligexperten advokater vedr. inkasso	0	4.312
Holmsgaard, besigtigelse revner i muret stik	0	11.375
H+, rådgivning altan	10.490	0
Junkbuster, ansøgning råden over offentligvej	0	604
Institut for bygningsmiljø, fugt- og skimmelundersøgelse	0	16.562
Redmark, deltagelse på generalforsamling	6.000	0
Redmark, deltagelse på budgetmøde	4.000	3.000
Savills, valuarvurdering	20.000	20.000
SBS, rådgivning vaskeri	0	4.813
Waitly, venteliste	4.000	3.000
	<u>55.870</u>	<u>75.046</u>
Note 6 - Kontorhold, porto og gebyrer:		
Gebyrer, pbs og bank	22.950	21.976
Porto og kopier, annoncer m.v.	18.430	21.083
Øvrige omkostninger	0	6.481
	<u>41.380</u>	<u>49.540</u>
Note 7 - Møde- og foreningsomkostninger:		
Bestyrelsesmøder	13.769	16.845
Gaver	5.277	6.122
Generalforsamlinger	17.620	16.772
Gårdfest, musik, underholdning m.v.	89.555	105.262
	<u>126.221</u>	<u>145.001</u>

Noter

	kr.
Note 8 - Ejendommens værdi:	
Kostpris:	
Oprindelig anskaffelsessum	31.784.666
Tilgang 1996-1998, renovering af karnapaltaner og etablering af cykelkælder	1.274.536
Tilgang 1998, renovering af tag	2.657.733
Tilgang øvrig før 2002	1.278.721
Tilgang 2014, vinduesudskiftning m.v.	11.524.643
Tilgang 2023, bagtrapper	1.021.574
Tilgang 2025, facaderenovering	1.338.342
	50.880.215
Opskrivninger til dagsværdi:	
Saldo 1. januar 2025	505.358.127
Årets regulering til dagsværdi	7.161.658
	512.519.785
Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december 2025	563.400.000
Seneste offentlige vurdering pr. 1. oktober 2021	204.000.000

Ejendommen er i balancen optaget til valuarvurdering, foretaget den 16. januar 2026 af Associate Director, MSc. Economics, Diploma of Valuation, MDE Thorbjørn Ribbjerg Erichsen og partner, M.Sc. Economics, MRICS Diploma of Valuation, MDE, Stig Plon Kjeldsen, Savills, Vester Farimagsgade 7. 3, 1606 København V.

Valuaren har beregnet værdien efter en DCF model over 10 år, med et exitafkast på 3,50%. I beregningsmodellen er lejeindtægt baseret på maksimal lovlig leje der kan forventes opkrævet, herunder omkostningsbestemt leje. Driftsudgifter er baseret på kendte og aktuelle tal m.v.

Note 9 - Prioritetsgæld:

	Restgæld 1/1 2025	Afdrag	Restgæld 31/12 2025	Kursværdi 31/12 2025
a)	2.402.830	114.729	2.288.101	2.368.395
b)	3.393.571	740.727	2.652.844	2.412.617
c)	12.910.117	381.400	12.528.717	10.513.977
d)	14.431.597	430.011	14.001.586	11.662.666
e)	2.800.315	272.995	2.527.321	2.543.420
	35.938.430	1.939.862	33.998.569	29.501.075
Kort del af gæld (næste års afdrag)			-1.954.425	-1.954.425
			32.044.144	27.546.650

- a) Nordea, F5 rentetilpasningslån med afdrag, p.t. 3,6931%, rentetilpasses n.g. 1/10 2028, 2040
- b) Nordea, fastforrentet kontantlån med afdrag, 1,0210%, udløber 2029
- c) Nordea, fastforrentet kontantlån med afdrag, 1,6773%, udløber 2051
- d) Nordea, fastforrentet kontantlån med afdrag, 1,6159%, udløber 2051
- e) Nordea, variabelt CIBOR6 lån med afdrag, p.t. 3,8400%, udløber i 2034

Noter

		kr.
Note 10 - Vaskeriregnskab:		
Saldo 1. januar 2025 (overskud)		546.599
Vaskeriindtægter		263.455
Vaskeriudgifter:		
Vaskepulver m.v.	30.186	
Vand, aflæst forbrug 434 m ³	19.481	
Elforbrug	26.183	
Gas til tørretumbler	30.175	
Vinduespolering	4.312	
Internet	900	
Service og reparationer	143.890	
Ny maskine	44.875	
Administration af vaskeri	5.000	
Revision af vaskeri	2.500	
	-307.502	
		502.552

Note 11 - Eventualforpligtelser, sikkerhedsstillelser m.v.:

Sikkerhedsstillelse og pant hæftelse:

Udover sædvanlig pant for prioritetsgælden er der til sikkerhed for mellemværende med Nordea tinglyst ejerpandebrev på i alt nominelt kr. 22.200.000 med pant i foreningens ejendom.

Ejendommens bogførte værdi er kr. 563.400.000.

Ifølge vedtægternes § 5 stk. 1 hæfter andelshaverne kun med deres indskud for foreningens forpligtelser.

Ejendomsavancebeskatning:

Der er afsagt en kendelse af Landsskatteretten den 29. november 2001 om, at andelsboligforeninger skal beskattes ved ophør af erhvervsmæssig virksomhed. Ophørsbeskatningen vil omfatte avancen på samtlige de lejemaal andelsboligforeningen har solgt efter den 18. maj 1994.

Pr. statusdagen har foreningen 4 usolgte lejemaal og den erhvervsmæssige virksomhed består hermed fortsat.

Østre Landsret har ved dom af 22. maj 2008 fastslået, hvordan ejendomsavancen skal beregnes og hvor stor en del af denne, der skal beskattes. Det er herefter muligt at beregne en eventuel skat ved ophør af erhvervsmæssig virksomhed.

Der er p. t. ikke beregnet eller hensat en eventuel skat af solgte lejemaal siden 18. maj 1994 /usolgte lejemaal, idet foreningen ikke påregner ophørsbeskatning (ej sælger sidste lejemaal); dersom den eventuelle skat alligevel skulle blive aktuel (sidste lejemaal sælges), vil dette påvirke foreningens egenkapital og eventuelt andelsværdiberegningen.

Ved erhvervsmæssig virksomhed forstås udlejning til ikke-medlemmer.

Noter

		kr.
Note 12 - Beregning af andelsværdi:		
Opgjort i henhold til § 5 stk. 3 i lov om andelsboligforeninger samt vedtægternes § 8 stk. 1.		
Egenkapital inkl. reserver ifølge balancen		521.319.468
Reserve iht. vedligeholdelsesplan		-16.674.024
Reserve til værdiregulering		-87.905.500
Regulering af ejendomsværdi:		
Fastholdt valuarvurdering jfr. § 5 stk. 3	486.800.000	
Efterfølgende forbedringer jfr. § 5 stk. 4	2.359.916	
Ejendomsværdi ifølge balancen	-563.400.000	-74.240.084
Andelsværdi i henhold til § 5 stk. 3 til fordeling		342.499.860
Andelskapital		5.905.170
Andelskronens værdi	$\frac{342.499.860}{5.905.170} =$	58,0000

Andelskronens værdi, opgjort i henhold til § 5 stk. 3, blev på seneste ordinære generalforsamling vedtaget til 57,0000.

Bestyrelsen foreslår, at andelskronens værdi gældende indtil næste ordinære generalforsamling, fastsættes til 58,0000.

Andelenes værdi ved en andelskrone på 58,0000:

Bolignr. og adresse	Areal jfr. adm.	Andels- indskud	Andelsværdi senest vedtaget	Andelsværdi til vedtagelse
001, Gunløgsgade 44, st.th.	62,0	18.600	1.060.200	1.078.800
002, Gunløgsgade 44, st.tv.	63,0	18.900	1.077.300	1.096.200
003, Gunløgsgade 44, 1.th.	62,0	18.600	1.060.200	1.078.800
005, Gunløgsgade 44, 2.th.	62,0	18.600	1.060.200	1.078.800
006, Gunløgsgade 44, 2.tv.	126,0	37.800	2.154.600	2.192.400
007, Gunløgsgade 44, 3.th.	62,0	18.600	1.060.200	1.078.800
008, Gunløgsgade 44, 3.tv.	63,0	18.900	1.077.300	1.096.200
009, Gunløgsgade 44, 4.th.	62,0	18.600	1.060.200	1.078.800
010, Gunløgsgade 44, 4.tv.	63,0	18.900	1.077.300	1.096.200
011, Gunløgsgade 44, 5.th.	59,0	17.700	1.008.900	1.026.600
012, Gunløgsgade 44, 5.tv.	92,0	27.600	1.573.200	1.600.800
013, Gunløgsgade 46, st.th.	63,0	18.900	1.077.300	1.096.200
014, Gunløgsgade 46, st.tv.	63,0	18.900	1.077.300	1.096.200
015, Gunløgsgade 46, 1.th.	63,0	18.900	1.077.300	1.096.200
016, Gunløgsgade 46, 1.tv.	63,0	18.900	1.077.300	1.096.200
017, Gunløgsgade 46, 2.th.	63,0	18.900	1.077.300	1.096.200
018, Gunløgsgade 46, 2.tv.	63,0	18.900	1.077.300	1.096.200
019, Gunløgsgade 46, 3.th.	63,0	18.900	1.077.300	1.096.200
transport	1.217,0	365.100	20.810.700	21.175.800

Noter

Bolignr. og adresse	Areal jfr. adm.	Andels- indskud	Andelsværdi senest vedtaget	Andelsværdi til vedtagelse
transport	1.217,0	365.100	20.810.700	21.175.800
020, Gunløgsgade 46, 3.tv.	126,0	37.800	2.154.600	2.192.400
021, Gunløgsgade 46, 4.th.	63,0	18.900	1.077.300	1.096.200
023, Gunløgsgade 46, 5.th.	85,0	25.500	1.453.500	1.479.000
024, Gunløgsgade 46, 5.tv.	85,0	25.500	1.453.500	1.479.000
026, Gunløgsgade 48, st.	126,0	37.800	2.154.600	2.192.400
027, Gunløgsgade 48, 1.th.	63,0	18.900	1.077.300	1.096.200
028, Gunløgsgade 48, 1.tv.	63,0	18.900	1.077.300	1.096.200
029, Gunløgsgade 48, 2.th.	63,0	18.900	1.077.300	1.096.200
030, Gunløgsgade 48, 2.tv.	63,0	18.900	1.077.300	1.096.200
031, Gunløgsgade 48, 3.	126,0	37.800	2.154.600	2.192.400
033, Gunløgsgade 48, 4.th.	63,0	18.900	1.077.300	1.096.200
034, Gunløgsgade 48, 4.tv.	63,0	18.900	1.077.300	1.096.200
035, Gunløgsgade 48, 5.th.	58,0	17.400	991.800	1.009.200
036, Gunløgsgade 48, 5.tv.	58,0	17.400	991.800	1.009.200
037, Gunløgsgade 50, st.th.	63,0	18.900	1.077.300	1.096.200
038, Gunløgsgade 50, st.tv.	126,0	37.800	2.154.600	2.192.400
039, Gunløgsgade 50, 1.th.	63,0	18.900	1.077.300	1.096.200
040, Gunløgsgade 50, 1.tv.	63,4	19.020	1.084.140	1.103.160
042, Gunløgsgade 50, 2.	126,0	37.800	2.154.600	2.192.400
043, Gunløgsgade 50, 3.th.	126,0	37.800	2.154.600	2.192.400
044, Gunløgsgade 50, 3.tv.	63,0	18.900	1.077.300	1.096.200
046, Gunløgsgade 50, 4.tv.	63,0	18.900	1.077.300	1.096.200
047, Gunløgsgade 50, 5.th.	58,0	17.400	991.800	1.009.200
048, Gunløgsgade 50, 5.tv.	58,0	17.400	991.800	1.009.200
051, Gunløgsgade 52, 1.th.	63,0	18.900	1.077.300	1.096.200
052, Gunløgsgade 52, 1.tv.	63,0	18.900	1.077.300	1.096.200
053, Gunløgsgade 52, 2.th.	63,0	18.900	1.077.300	1.096.200
055, Gunløgsgade 52, 3.th.	63,0	18.900	1.077.300	1.096.200
056, Gunløgsgade 52, 3.tv.	63,0	18.900	1.077.300	1.096.200
057, Gunløgsgade 52, 4.th.	63,0	18.900	1.077.300	1.096.200
058, Gunløgsgade 52, 4.tv.	63,0	18.900	1.077.300	1.096.200
059, Gunløgsgade 52, 5.	166,0	49.800	2.838.600	2.888.400
060, Gunløgsgade 54, st.th.	126,0	37.800	2.154.600	2.192.400
061, Gunløgsgade 54, st.tv.	126,0	37.800	2.154.600	2.192.400
062, Gunløgsgade 54, 1.th.	63,0	18.900	1.077.300	1.096.200
064, Gunløgsgade 54, 2.th.	126,0	37.800	2.154.600	2.192.400
065, Gunløgsgade 54, 2.tv.	63,0	18.900	1.077.300	1.096.200
066, Gunløgsgade 54, 3.th.	63,0	18.900	1.077.300	1.096.200
067, Gunløgsgade 54, 3.tv.	63,0	18.900	1.077.300	1.096.200
069, Gunløgsgade 54, 4.tv.	126,0	37.800	2.154.600	2.192.400
070, Gunløgsgade 54, 5.th.	58,0	17.400	991.800	1.009.200
071, Gunløgsgade 54, 5.tv.	58,0	17.400	991.800	1.009.200
073, Gunløgsgade 56, st.	126,0	37.800	2.154.600	2.192.400
transport	4.736,4	1.420.920	80.992.440	82.413.360

Noter

Bolignr. og adresse	Areal jfr. adm.	Andels- indskud	Andelsværdi senest vedtaget	Andelsværdi til vedtagelse
transport	4.736,4	1.420.920	80.992.440	82.413.360
074, Gunløgsgade 56, 1.	126,0	37.800	2.154.600	2.192.400
076, Gunløgsgade 56, 2.th.	63,0	18.900	1.077.300	1.096.200
077, Gunløgsgade 56, 2.tv.	63,0	18.900	1.077.300	1.096.200
078, Gunløgsgade 56, 3.	126,0	37.800	2.154.600	2.192.400
080, Gunløgsgade 56, 4.th.	63,0	18.900	1.077.300	1.096.200
081, Gunløgsgade 56, 4.tv.	63,0	18.900	1.077.300	1.096.200
082, Gunløgsgade 56, 5.	166,0	49.800	2.838.600	2.888.400
083, Gunløgsgade 58, st.th.	63,0	18.900	1.077.300	1.096.200
084, Gunløgsgade 58, 1.	126,0	37.800	2.154.600	2.192.400
086, Gunløgsgade 58, 2.	126,0	37.800	2.154.600	2.192.400
088, Gunløgsgade 58, 3.th.	63,0	18.900	1.077.300	1.096.200
089, Gunløgsgade 58, 3.tv.	126,0	37.800	2.154.600	2.192.400
090, Gunløgsgade 58, 4.th.	151,0	45.300	2.582.100	2.627.400
091, Gunløgsgade 58, 4.tv.	63,0	18.900	1.077.300	1.096.200
094, Gunløgsgade 60, st.th.	103,0	30.900	1.761.300	1.792.200
095, Gunløgsgade 60, st.tv.	63,0	18.900	1.077.300	1.096.200
096, Gunløgsgade 60, 1.th.	63,0	18.900	1.077.300	1.096.200
097, Gunløgsgade 60, 1.tv.	63,0	18.900	1.077.300	1.096.200
098, Gunløgsgade 60, 2.th.	63,0	18.900	1.077.300	1.096.200
099, Gunløgsgade 60, 2.tv.	63,0	18.900	1.077.300	1.096.200
101, Gunløgsgade 60, 3.tv.	63,0	18.900	1.077.300	1.096.200
102, Gunløgsgade 60, 4.	126,0	37.800	2.154.600	2.192.400
104, Gunløgsgade 60, 5.th.	139,0	41.700	2.376.900	2.418.600
105, Gunløgsgade 60, 5.tv.	58,0	17.400	991.800	1.009.200
106, Gunløgsgade 62, st.th.	124,0	37.200	2.120.400	2.157.600
107, Gunløgsgade 62, st.tv.	82,0	24.600	1.402.200	1.426.800
109, Gunløgsgade 62, 1.tv.	82,0	24.600	1.402.200	1.426.800
110, Gunløgsgade 62, 2.th.	62,0	18.600	1.060.200	1.078.800
111, Gunløgsgade 62, 2.tv.	82,0	24.600	1.402.200	1.426.800
112, Gunløgsgade 62, 3.th.	62,0	18.600	1.060.200	1.078.800
113, Gunløgsgade 62, 3.tv.	82,0	24.600	1.402.200	1.426.800
114, Gunløgsgade 62, 4.th.	62,0	18.600	1.060.200	1.078.800
115, Gunløgsgade 62, 4.tv.	82,0	24.600	1.402.200	1.426.800
116, Gunløgsgade 62, 5.th.	61,0	18.300	1.043.100	1.061.400
117, Gunløgsgade 62, 5.tv.	80,0	24.000	1.368.000	1.392.000
118, Bergthorasgade 37, st.	124,0	37.200	2.120.400	2.157.600
120, Bergthorasgade 37, 1.th.	62,0	18.600	1.060.200	1.078.800
121, Bergthorasgade 37, 1.tv.	62,0	18.600	1.060.200	1.078.800
122, Bergthorasgade 37, 2.th.	62,0	18.600	1.060.200	1.078.800
123, Bergthorasgade 37, 2.tv.	62,0	18.600	1.060.200	1.078.800
124, Bergthorasgade 37, 3.	124,0	37.200	2.120.400	2.157.600
126, Bergthorasgade 37, 4.th.	122,0	36.600	2.086.200	2.122.800
127, Bergthorasgade 37, 4.tv.	62,0	18.600	1.060.200	1.078.800
transport	8.469,4	2.540.820	144.826.740	147.367.560

Noter

Bolignr. og adresse	Areal jfr. adm.	Andels- indskud	Andelsværdi senest vedtaget	Andelsværdi til vedtagelse
transport	8.469,4	2.540.820	144.826.740	147.367.560
129, Bergthorasgade 37, 5.tv.	113,0	33.900	1.932.300	1.966.200
131, Bergthorasgade 39, st.tv.	63,0	18.900	1.077.300	1.096.200
132, Bergthorasgade 39, 1.th.	63,0	18.900	1.077.300	1.096.200
133, Bergthorasgade 39, 1. tv.	63,0	18.900	1.077.300	1.096.200
134, Bergthorasgade 39, 2.th.	63,0	18.900	1.077.300	1.096.200
135, Bergthorasgade 39, 2.tv.	63,0	18.900	1.077.300	1.096.200
136, Bergthorasgade 39, 3.th.	63,0	18.900	1.077.300	1.096.200
137, Bergthorasgade 39, 3.tv.	126,0	37.800	2.154.600	2.192.400
138, Bergthorasgade 39, 4.th.	63,0	18.900	1.077.300	1.096.200
141, Bergthorasgade 39, 5.tv.	58,0	17.400	991.800	1.009.200
142, Bergthorasgade 41, st.th.	63,0	18.900	1.077.300	1.096.200
144, Bergthorasgade 41, 1.	126,0	37.800	2.154.600	2.192.400
145, Bergthorasgade 41, 2.th.	63,0	18.900	1.077.300	1.096.200
146, Bergthorasgade 41, 2.tv.	63,0	18.900	1.077.300	1.096.200
147, Bergthorasgade 41, 3.	126,0	37.800	2.154.600	2.192.400
150, Bergthorasgade 41, 4.	126,0	37.800	2.154.600	2.192.400
152, Bergthorasgade 41, 5.tv.	170,0	51.000	2.907.000	2.958.000
153, Bergthorasgade 43, st.th.	126,0	37.800	2.154.600	2.192.400
155, Bergthorasgade 43, 1.th.	63,0	18.900	1.077.300	1.096.200
156, Bergthorasgade 43, 1.tv.	63,0	18.900	1.077.300	1.096.200
158, Bergthorasgade 43, 2.	126,0	37.800	2.154.600	2.192.400
159, Bergthorasgade 43, 3.th.	63,0	18.900	1.077.300	1.096.200
160, Bergthorasgade 43, 3.tv.	63,0	18.900	1.077.300	1.096.200
161, Bergthorasgade 43, 4.th.	63,0	18.900	1.077.300	1.096.200
162, Bergthorasgade 43, 4.tv.	63,0	18.900	1.077.300	1.096.200
163, Bergthorasgade 43, 5.th.	58,0	17.400	991.800	1.009.200
164, Bergthorasgade 43, 5.tv.	58,0	17.400	991.800	1.009.200
165, Bergthorasgade 45, st.th.	63,0	18.900	1.077.300	1.096.200
166, Bergthorasgade 45, st.tv.	63,0	18.900	1.077.300	1.096.200
167, Bergthorasgade 45, 1.th.	63,0	18.900	1.077.300	1.096.200
168, Bergthorasgade 45, 1.tv.	63,0	18.900	1.077.300	1.096.200
169, Bergthorasgade 45, 2.	126,0	37.800	2.154.600	2.192.400
171, Bergthorasgade 45, 3.th.	63,0	18.900	1.077.300	1.096.200
172, Bergthorasgade 45, 3.tv.	63,0	18.900	1.077.300	1.096.200
173, Bergthorasgade 45, 4.th.	63,0	18.900	1.077.300	1.096.200
174, Bergthorasgade 45, 4.tv.	63,0	18.900	1.077.300	1.096.200
175, Bergthorasgade 45, 5.th.	83,0	24.900	1.419.300	1.444.200
176, Bergthorasgade 45, 5.tv.	84,0	25.200	1.436.400	1.461.600
177, Bergthorasgade 47, st.	126,0	37.800	2.154.600	2.192.400
179, Bergthorasgade 47, 1.	126,0	37.800	2.154.600	2.192.400
181, Bergthorasgade 47, 2.th.	126,0	37.800	2.154.600	2.192.400
182, Bergthorasgade 47, 2.tv.	63,0	18.900	1.077.300	1.096.200
184, Bergthorasgade 47, 3.	126,0	37.800	2.154.600	2.192.400
transport	12.054,4	3.616.320	206.130.240	209.746.560

Noter

Bolignr. og adresse	Areal jfr. adm.	Andels- indskud	Andelsværdi senest vedtaget	Andelsværdi til vedtagelse
transport	12.054,4	3.616.320	206.130.240	209.746.560
185, Bergthorasgade 47, 4.th.	63,0	18.900	1.077.300	1.096.200
186, Bergthorasgade 47, 4.tv.	123,0	36.900	2.103.300	2.140.200
187, Bergthorasgade 47, 5.th.	84,0	25.200	1.436.400	1.461.600
189, Bergthorasgade 49, st.th.	63,0	18.900	1.077.300	1.096.200
190, Bergthorasgade 49, st.tv.	63,0	18.900	1.077.300	1.096.200
191, Bergthorasgade 49, 1.th.	126,0	37.800	2.154.600	2.192.400
193, Bergthorasgade 49, 2.th.	63,0	18.900	1.077.300	1.096.200
195, Bergthorasgade 49, 3.th.	63,0	18.900	1.077.300	1.096.200
196, Bergthorasgade 49, 3.tv.	63,0	18.900	1.077.300	1.096.200
197, Bergthorasgade 49, 4.th.	63,0	18.900	1.077.300	1.096.200
198, Bergthorasgade 49, 4.tv.	63,0	18.900	1.077.300	1.096.200
199, Bergthorasgade 49, 5.th.	58,0	17.400	991.800	1.009.200
200, Bergthorasgade 49, 5.tv.	58,0	17.400	991.800	1.009.200
202, Bergthorasgade 51, st.	126,0	37.800	2.154.600	2.192.400
204, Bergthorasgade 51, 1.tv.	126,0	37.800	2.154.600	2.192.400
205, Bergthorasgade 51, 2.th.	126,0	37.800	2.154.600	2.192.400
207, Bergthorasgade 51, 3.th.	63,0	18.900	1.077.300	1.096.200
208, Bergthorasgade 51, 3.tv.	63,0	18.900	1.077.300	1.096.200
210, Bergthorasgade 51, 4.	126,0	37.800	2.154.600	2.192.400
211, Bergthorasgade 51, 5.th.	84,0	25.200	1.436.400	1.461.600
212, Bergthorasgade 51, 5.tv.	58,0	17.400	991.800	1.009.200
213, Bergthorasgade 53, st.th.	62,0	18.600	1.060.200	1.078.800
215, Bergthorasgade 53, 1.th.	100,0	30.000	1.710.000	1.740.000
216, Bergthorasgade 53, 1.tv.	124,0	37.200	2.120.400	2.157.600
217, Bergthorasgade 53, 2.th.	100,0	30.000	1.710.000	1.740.000
219, Bergthorasgade 53, 3.th.	100,0	30.000	1.710.000	1.740.000
220, Bergthorasgade 53, 3.tv.	62,0	18.600	1.060.200	1.078.800
221, Bergthorasgade 53, 4.th.	100,0	30.000	1.710.000	1.740.000
222, Bergthorasgade 53, 4.tv.	122,0	36.600	2.086.200	2.122.800
223, Bergthorasgade 53, 5.th.	130,0	39.000	2.223.000	2.262.000
225, Leifsgade 9, st.th.	91,0	27.300	1.556.100	1.583.400
226, Leifsgade 9, st.tv.	100,0	30.000	1.710.000	1.740.000
227, Leifsgade 9, 1.th.	91,0	27.300	1.556.100	1.583.400
228, Leifsgade 9, 1.tv.	117,0	35.100	2.000.700	2.035.800
229, Leifsgade 9, 2.th.	91,0	27.300	1.556.100	1.583.400
230, Leifsgade 9, 2.tv.	117,0	35.100	2.000.700	2.035.800
231, Leifsgade 9, 3.th.	91,0	27.300	1.556.100	1.583.400
232, Leifsgade 9, 3.tv.	117,0	35.100	2.000.700	2.035.800
233, Leifsgade 9, 4.th.	91,0	27.300	1.556.100	1.583.400
234, Leifsgade 9, 4.tv.	117,0	35.100	2.000.700	2.035.800
235, Leifsgade 9, 5.th.	122,0	36.600	2.086.200	2.122.800
236, Leifsgade 9, 5.tv.	108,0	32.400	1.846.800	1.879.200
237, Leifsgade 11, st.th.	117,0	35.100	2.000.700	2.035.800
transport	16.049,4	4.814.820	274.444.740	279.259.560

Noter

Bolignr. og adresse	Areal jfr. adm.	Andels- indskud	Andelsværdi senest vedtaget	Andelsværdi til vedtagelse
transport	16.049,4	4.814.820	274.444.740	279.259.560
238, Leifsgade 11, st.tv.	91,0	27.300	1.556.100	1.583.400
239, Leifsgade 11, 1.th.	117,0	35.100	2.000.700	2.035.800
240, Leifsgade 11, 1.tv.	91,0	27.300	1.556.100	1.583.400
241, Leifsgade 11, 2.th.	117,0	35.100	2.000.700	2.035.800
242, Leifsgade 11, 2.tv.	91,0	27.300	1.556.100	1.583.400
243, Leifsgade 11, 3.th.	117,0	35.100	2.000.700	2.035.800
244, Leifsgade 11, 3.tv.	91,0	27.300	1.556.100	1.583.400
245, Leifsgade 11, 4.th.	117,0	35.100	2.000.700	2.035.800
246, Leifsgade 11, 4.tv.	91,0	27.300	1.556.100	1.583.400
247, Leifsgade 11, 5.th.	156,0	46.800	2.667.600	2.714.400
248, Leifsgade 11, 5.tv.	122,0	36.600	2.086.200	2.122.800
250, Artillerivej 58, st.tv.	82,0	24.600	1.402.200	1.426.800
251, Artillerivej 58, 1.th.	124,0	37.200	2.120.400	2.157.600
252, Artillerivej 58, 1.tv.	82,0	24.600	1.402.200	1.426.800
253, Artillerivej 58, 2.th.	124,0	37.200	2.120.400	2.157.600
254, Artillerivej 58, 2.tv.	82,0	24.600	1.402.200	1.426.800
255, Artillerivej 58, 3.th.	124,0	37.200	2.120.400	2.157.600
256, Artillerivej 58, 3.tv.	82,0	24.600	1.402.200	1.426.800
257, Artillerivej 58, 4.th.	124,0	37.200	2.120.400	2.157.600
258, Artillerivej 58, 4.tv.	82,0	24.600	1.402.200	1.426.800
259, Artillerivej 58, 5.th.	118,0	35.400	2.017.800	2.053.200
260, Artillerivej 58, 5.tv.	76,0	22.800	1.299.600	1.322.400
261, Artillerivej 60, st.th.	91,0	27.300	1.556.100	1.583.400
262, Artillerivej 60, st.tv.	90,0	27.000	1.539.000	1.566.000
263, Artillerivej 60, 1.th.	91,0	27.300	1.556.100	1.583.400
264, Artillerivej 60, 1.tv.	121,0	36.300	2.069.100	2.105.400
265, Artillerivej 60, 2. th.	91,5	27.450	1.564.650	1.592.100
265, Artillerivej 60, 2. tv.	121,0	36.300	2.069.100	2.105.400
267, Artillerivej 60, 3.th.	91,0	27.300	1.556.100	1.583.400
268, Artillerivej 60, 3.tv.	121,0	36.300	2.069.100	2.105.400
269, Artillerivej 60, 4.th.	91,0	27.300	1.556.100	1.583.400
270, Artillerivej 60, 4.tv.	121,0	36.300	2.069.100	2.105.400
271, Artillerivej 60, 5.th.	88,0	26.400	1.504.800	1.531.200
272, Artillerivej 60, 5.tv.	153,0	45.900	2.616.300	2.662.200
273, Bergthorasgade 41, st.tv.	63,0	18.900	1.077.300	1.096.200
	19.683,9	5.905.170	336.594.690	342.499.860

Noter

Note 13 - Nøgleoplysninger:

		Antal	BBR areal m ²
B1	Andelsboliger	224	19.544
B2	Erhvervsandele	1	100
B3	Boliglejemål	4	307
B4	Erhvervslejemål	0	0
B5	Øvrige lejemål (kældre, garager m.v.)	1	0
B6	I alt	230	19.951

	Sæt kryds	Areal (BBR)	Areal (anden kilde)	Det oprindelige indskud	Andet
C1	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af andelsværdien?			X	
C2	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af boligafgiften?				X
C3	<i>Hvis andet eller flere fordelingsnøgler/fordelingsprincipper, beskrives det her:</i> Boligafgiften er fordelt efter indskud. For tilkøbte loftsarealer gives 50% rabat indtil førstkomende salg.				

		År
D1	Foreningens stiftelsesår	1995
D2	Ejendommens opførelsesår	1913

	Sæt kryds	Ja	Nej
E1	Hæfter andelshaverne for mere end deres indskud?		X
E2	<i>Hvis ja, beskriv hvilken hæftelse der er i foreningen:</i>		

	Sæt kryds	Anskaffelsesprisen	Valuarvurdering	Offentlig vurdering	Indekseret offentlig vurdering
F1	Anvendt værdiansættelsesprincip til beregning af andelsværdien		X		
F1b	Tidspunkt for værdiansættelse	31. december 2019			

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

Noter

		kr.	Gns. kr. pr. m ²
F2	Ejendommens værdi baseret på det anvendte værdiansættelsesprincip	489.159.916	24.518
F2b	- Heraf forbedringer, jf. andelsboliglovens § 5, stk. 4	2.359.916	118
F2c	<i>Hvis det ikke er muligt at oplyse værdien af eventuelle forbedringer, anføres årsagen her:</i>		
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	104.579.524	5.242
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi		21%

	Sæt kryds	Ja	Nej
G1	Har foreningen modtaget offentligt 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. kr. pr. andels-m ² pr. år
H1	Boligafgift	545
H2	Erhvervslejeindtægter	0
H3	Boliglejeindtægter	9

		2023	2024	2025
J	Årets overskud (før afdrag), gns. kr. pr. andels-m ² (sidste 3 år)	-260	100	-454

		Gns. kr. pr. andels-m ²
K1	Andelsværdi	17.435
K2	Gæld ÷ omsætningsaktiver	2.131
K3	Teknisk andelsværdi	19.567

		2023	2024	2025
M1	Vedligeholdelse, løbende (gns. kr. pr. m ²)	34	29	17
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering (gns. kr. pr. m ²)	466	101	668
M3	Vedligeholdelse, i alt (gns. kr. pr. m ²)	500	130	685

		2023	2024	2025
R	Årets afdrag pr. andels-m ² (sidste 3 år)	113	94	99

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.”

Steffen Boesdal

BOLIGEXPERTEN ADMINISTRATION A/S CVR: 21397245

Administrator

Serienummer: 2f36f07f-1d10-4aff-aa76-e841b8c23757

IP: 85.129.xxx.xxx

2026-03-11 11:36:12 UTC



Zach Willum Byrd Hansen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 7ca67ce8-c4bc-4a3e-9a09-b558d923644e

IP: 89.23.xxx.xxx

2026-03-11 11:59:11 UTC



Rasmus Strange Petersen

Bestyrelsesformand

Serienummer: 29bde9a0-b88e-4994-8700-c621be7c2269

IP: 89.23.xxx.xxx

2026-03-11 14:40:24 UTC



Lisa Marianne la Cour

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 582d045f-8df7-4c5a-8652-26399d5e702a

IP: 89.23.xxx.xxx

2026-03-11 15:54:37 UTC



Anton Kjær Hansen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 0509c66e-c799-4df8-8894-819463a32ac3

IP: 89.23.xxx.xxx

2026-03-11 17:16:55 UTC



Jeppe Greve

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 16f2f3ac-d7ba-47f2-8616-f6c7288cba55

IP: 193.169.xxx.xxx

2026-03-13 11:47:48 UTC



Penneo dokumentnøgle: X4PVA-T6W4D-R61QZ-XH1DQ-6XS94-CH3K7

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.

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."

Jørn Munch

**REDMARK, GODKENDT REVISIONSPARTNERSELSKAB CVR:
29442789**

Statsautoriseret revisor

Serienummer: c78d46df-0295-4ecf-b6ce-48ee145f3a14

IP: 40.113.xxx.xxx

2026-03-13 11:49:12 UTC



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.