

ANDELSBOLIGFORENINGEN VANLØSEGAARD

ÅRSRAPPORT

1. JANUAR - 31. DECEMBER 2025



INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Foreningsoplysninger	
Foreningsoplysninger.....	3
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	4
Administratørerklæring.....	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning.....	5-6
Årsregnskab 1. januar - 31. december	
Anvendt regnskabspraksis.....	7-9
Resultatopgørelse.....	10
Balance.....	11-12
Egenkapitalopgørelse.....	13
Noter.....	14-22
Andelsværdiberegning.....	22



FORENINGSOPLYSNINGER

Foreningen	Andelsboligforeningen Vanløsegaard Jernbane Allé 92, st. th. 2720 Vanløse CVR-nr.: 43 07 60 19 Stiftet: 5. november 1923 Hjemsted: Vanløse Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Bestyrelse	Jakob Espensen, formand Henrik Ulrik Anker Hansen Sabine Kleinbeck Caroline Nielsen Marcus Borum Holm Thomas Michael De Voss Mette Vilken Bramsfort
Administrator	Sven Westergaards Ejendomsadministration A/S Store Kongensgade 24B 1264 København K
Revision	Ri Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Skagensgade 1 2630 Taastrup



LEDELSESPÅTEGNING

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

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

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vanløse, den 1. april 2026

Bestyrelse:

Jakob Espensen
Formand

Henrik Ulrik Anker Hansen

Sabine Kleinbeck

Caroline Nielsen

Marcus Borum Holm

Thomas Michael De Voss

Mette Vilken Bramsfort

ADMINISTRATORERKLÆRING

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

København K., den 1. april 2026

Administrator:

Sven Westergaards
Ejendomsadministration A/S



DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til andelshaverne i Andelsboligforeningen Vanløsegaard

Konklusion

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

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

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af foreningen i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for 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 i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens vejledning om årsregnskaber for andelsboligforeninger, der aflægger årsregnskab efter årsregnskabsloven, medtaget budgettal som sammenligningstal i resultatopgørelsen og noter. Disse budgettal har, som det også fremgår af resultatopgørelsen og noter, ikke været underlagt revision.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

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

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

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

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

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



DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

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

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

København, den 1. april 2026

Ri Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 44 52 80 45

Lars Rasmussen
statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne28631



ANVENDT REGSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Vanløsegaard for 2025 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse A, 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.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

RESULTATOPGØRELSEN

Opstillingsform

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

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

Indtægter

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

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

Tilskud til rente- og bidragsbetaling, vedligeholdelse af ejendommen mv., som foreningen modtager fra kommunen, indtægtsføres under offentlige tilskud og støtte i takt med, at foreningen opfylder tilskudsbetingelserne

Omkostninger

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

Finansielle indtægter og omkostninger

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

Finansielle indtægter omfatter renteindtægter fra bankindestående.

Finansielle omkostninger består af regnskabsårets renteomkostninger og bidrag vedrørende prioritetsgæld samt renter af bankgæld.

Skat

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

Likviditetsresultat

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



ANVENDT REGSKABSPRAKSIS

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

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

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

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

Der afskrives ikke på foreningens ejendom.

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

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

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

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

	Brugstid	Restværdi
Døranlæg.....	10 år	0 %

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

Værdiforringelse af anlægsaktiver

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

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

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

Tilgodehavender

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

Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger består af indestående i bank.



ANVENDT REGSKABSPRAKSIS

Egenkapital

Under foreningens egenkapital indregnes medlemmers andelsindskud.

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

"Overført resultat" indeholder akkumuleret resultat fra tidligere år, samt den restandel af årets resultat, der ikke er disponeret til andre formål (fx reserve til vedligeholdelse). I posten fragår beløb, der er overført til andre reserver, herunder reservede beløb til imødegåelse af værdiforringelse af foreningens ejendom mv. Posten kan også indeholde beløb, som er overført fra andre reserver.

Andre reserver (bunden) omfatter 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.

Skyldig skat og udskudt skat

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

Foreningen ønsker at opretholde den skattemæssige erhvervsaktivitet, hvorfor det ikke er sandsynligt, at der udløses ejendomsavanceskat. Der indregnes derfor ikke hensættelse til udskudt skat som følge heraf. Der indregnes ligeledes ikke negativ udskudt skat (skatteaktiv) af skattemæssigt underskud til fremførsel.

Gældsforpligtelser

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

Gæld i øvrigt måles til nominel værdi.

ØVRIGE NOTER

Nøgleoplysninger

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

De lovkrævede oplysninger, anført i note 21, er udarbejdet i overensstemmelse med bilag 1 til bekendtgørelsen og har til formål at give regnskabsbrugeren et bedre grundlag for at analysere foreningens økonomiske situation samt sammenligne foreningens økonomiske situation med andre foreningers økonomiske forhold. Nøgletallene i noten indgår som en del af "Nøgleoplysningsskema for andelsboligforeningen", som skal udleveres til købere af en andel i foreningen.

Andelskroneopgørelse

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 22. Beregningen af andelskronens værdi foretages i overensstemmelse med § 5 stk. 2 i andelsboligloven samt foreningens vedtægter § 14.



RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

			<i>Er ikke underlagt revision</i>	
	Note	Regnskab 2025 kr.	Budget 2025 kr.	Regnskab 2024 kr.
Boligafgift.....	1	9.220.476	9.220.000	9.036.441
Lejeindtægter.....	2	827.699	775.000	790.706
Offentlige tilskud og støtte.....	3	0	0	18.855.000
Øvrige indtægter.....	4	128.797	50.000	166.309
INDTÆGTER.....		10.176.972	10.045.000	28.848.456
Ejendomsskat og forsikringer.....	5	-1.704.619	-1.575.000	-1.149.366
Forbrugsafgifter.....	6	-1.171.807	-1.264.500	-1.398.301
Renholdelse.....	7	-906.434	-823.000	-990.234
Vedligeholdelse, løbende.....	8	-2.102.409	-2.050.000	-1.310.882
Vedligeholdelse, genopretning og renovering...	9	-6.109.397	-3.750.000	-8.458.274
Administrationsomkostninger.....	10	-928.891	-1.002.000	-957.357
Øvrige foreningsomkostninger.....	11	-333.615	-390.000	-353.359
Afskrivninger.....		-69.989	-70.000	-69.989
OMKOSTNINGER.....		-13.327.161	-10.924.500	-14.687.762
RESULTAT FØR FINANSIELLE POSTER.....		-3.150.189	-879.500	14.160.694
Andre finansielle indtægter.....		10.027	0	12.141
Andre finansielle omkostninger.....	12	-3.661.375	-3.666.000	-416.921
Finansielle poster.....		-3.651.348	-3.666.000	-404.780
RESULTAT FØR SKAT.....		-6.801.537	-4.545.500	13.755.914
Skat af årets resultat.....	13	0	0	1.873
ÅRETS RESULTAT.....		-6.801.537	-4.545.500	13.757.787
LIKVIDITETSRESULTAT				
Årets resultat.....		-6.801.537	-4.545.500	13.757.787
Afdrag på prioritetsgæld.....		-1.130.386	-1.130.500	-1.120.824
Regnskabsmæssige afskrivninger på inventar...		69.989	70.000	69.989
Kurstab ved optagelse af nyt lån.....		726.997	0	0
LIKVIDITETSRESULTAT.....		-7.134.937	-5.606.000	12.706.952



BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2025 kr.	2024 kr.
Grunde og bygninger.....		317.835.448	228.640.989
Døranlæg.....		164.552	234.541
Byggeprojekt, udskiftning af tag mv.....		0	76.124.470
Materielle anlægsaktiver.....	14	318.000.000	305.000.000
ANLÆGSAKTIVER.....		318.000.000	305.000.000
Mellemregning andelshavere, overdragelser af andele.....		80.841	28.941
Andre tilgodehavender.....	15	46.740	18.922.956
Periodeafgrænsningsposter.....		12.994	14.901
Elregnskab.....		0	37.238
Varmeregnskab.....		141.948	0
Tilgodehavender.....		282.523	19.004.036
Likvide beholdninger.....	16	830.968	4.694.693
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		1.113.491	23.698.729
AKTIVER.....		319.113.491	328.698.729



BALANCE 31. DECEMBER

PASSIVER	Note	2025 kr.	2024 kr.
Andelsindskud.....		177.574	177.574
Reserve for opskrivning af foreningens ejendom.....		188.778.407	180.701.981
Overført resultat.....		18.661.115	25.462.652
EGENKAPITAL FØR ANDRE RESERVER.....		207.617.096	206.342.207
Tvungen reserve for byfornyelsestilsbud jf. ABL § 5, stk. 6.....		18.780.000	18.780.000
Tvungen reserve for byfornyelsestilsbud jf. ABL § 5, stk. 6.....		75.000	75.000
Andre reserver (bunden).....		18.855.000	18.855.000
ANDRE RESERVER.....		18.855.000	18.855.000
EGENKAPITAL.....		226.472.096	225.197.207
Prioritetsgæld.....	17	90.269.619	30.214.649
Banklån.....		0	69.931.001
Deposita og forudbetalt leje.....		278.677	203.938
Langfristede gældsforpligtelser.....		90.548.296	100.349.588
Prioritetsgæld.....	17	1.140.030	1.130.386
Mellemregning andelshavere.....		0	8.464
Anden gæld.....	18	914.673	1.872.506
Elregnskab.....		38.396	0
Varmeregnskab.....		0	140.578
Kortfristede gældsforpligtelser.....		2.093.099	3.151.934
GÆLDSFORPLIGTELSE.....		92.641.395	103.501.522
PASSIVER.....		319.113.491	328.698.729
Eventualforpligtelser og andre økonomiske forpligtelser	19		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	20		
Nøgleoplysninger	21		
Andelsværdiberegning	22		



EGENKAPITALOPGØRELSE 31. DECEMBER

EGENKAPITAL	2025 kr.	2024 kr.
Andelsindskud		
Primo.....	177.574	177.574
	177.574	177.574
Reserve for opskrivning af foreningens ejendom		
Primo.....	180.701.981	189.060.992
Tilbageførsel af tidligere opskrivninger.....	8.076.426	-8.359.011
	188.778.407	180.701.981
Overført resultat mv.		
Primo.....	25.462.652	30.559.865
Overførsel til/fra andre poster.....	0	-18.855.000
Rest af årets resultat.....	-6.801.537	13.757.787
	18.661.115	25.462.652
EGENKAPITAL FØR ANDRE RESERVER.....	207.617.096	206.342.207
Tvungen reserve for byfornyelsestilskud jf. ABL § 5, stk. 6		
Reserve primo.....	18.780.000	0
Reserveret i året.....	0	18.780.000
	18.780.000	18.780.000
Tvungen reserve for byfornyelsestilskud jf. ABL § 5, stk. 6		
Reserve primo.....	75.000	0
Reserveret i året.....	0	75.000
	75.000	75.000
Andre reserver (bunden).....	18.855.000	18.855.000
ANDRE RESERVER.....	18.855.000	18.855.000
EGENKAPITAL.....	226.472.096	225.197.207



NOTER

	<i>Er ikke underlagt revision</i>		Regnskab 2024 kr.	Note
	Regnskab 2025 kr.	Budget 2025 kr.		
Boligafgift				1
Boligafgift.....	9.092.407	9.092.000	8.910.883	
Erhvervsboligafgift.....	128.069	128.000	125.558	
	9.220.476	9.220.000	9.036.441	
Lejeindtægter				2
Lejeindtægt, erhverv.....	899.955	755.000	903.053	
Lejeindtægt, kælderrum.....	20.400	20.000	20.150	
Lejetab, tomgangsleje mv.....	-92.656	0	-132.497	
	827.699	775.000	790.706	
Offentlige tilskud og støtte				3
Tilskud, privat byfornyelse.....	0	0	18.855.000	
	0	0	18.855.000	
Øvrige indtægter				4
Ventelistegebyrer.....	99.995	50.000	70.116	
Andre indtægter.....	28.802	0	96.193	
	128.797	50.000	166.309	
Ejendomsskat og forsikringer				5
Ejendomsskat.....	1.187.992	1.188.000	1.128.854	
Forsikringer.....	417.757	387.000	383.224	
Forsikringspræmie retur vedrørende 2023.....	0	0	-366.875	
Selvrisko - forsikringskader.....	98.870	0	4.163	
	1.704.619	1.575.000	1.149.366	
Forbrugsafgifter				6
Elforbrug, fællesarealer.....	42.726	200.000	320.564	
Vandforbrug.....	545.864	500.000	493.302	
Renovation.....	556.252	564.500	573.618	
Forbrugsafgifter, ledige lejemål.....	26.965	0	10.817	
	1.171.807	1.264.500	1.398.301	



NOTER

	<i>Er ikke underlagt revision</i>		Regnskab 2024 kr.	Note
	Regnskab 2025 kr.	Budget 2025 kr.		
Renholdelse				7
Ejendomsservice.....	367.141	330.000	434.601	
Trappevask.....	413.396	325.000	336.130	
Vinduespolering.....	0	15.000	14.700	
Snerydning, grus og saltning.....	61.864	63.000	22.899	
Fjernelse af graffiti.....	40.394	0	22.507	
Leje af containere.....	0	0	74.508	
Ekstra rengøring.....	0	40.000	32.156	
Skadedyrsbekæmpelse.....	21.938	50.000	52.094	
Øvrig renholdelse.....	1.701	0	639	
	906.434	823.000	990.234	
Vedligeholdelse, løbende				8
VVS.....	131.645	0	144.752	
Kloakarbejde.....	192.842	0	19.231	
Tømrer og snedker.....	432.910	0	519.550	
Elektriker.....	528.278	0	69.468	
Maler.....	29.578	0	7.406	
Varmeanlæg.....	60.938	0	69.521	
Låseservice inkl. nøgler.....	141.401	0	28.813	
Ventilations- og blødgøringsanlæg.....	0	0	38.912	
Værktøj og småanskaffelser.....	100.252	0	69.871	
Murer.....	5.417	0	82.256	
Teknisk rådgivning.....	368.375	350.000	43.347	
Gartner.....	99.701	350.000	206.794	
Drift af maskiner.....	0	0	1.990	
Løjlighedssammenlægninger.....	0	50.000	0	
Diverse vedligeholdelse.....	11.072	1.300.000	8.971	
	2.102.409	2.050.000	1.310.882	
Vedligeholdelse, genopretning og renovering				9
Udskiftning af tag, vedligeholdelsesandel.....	554.840	0	8.458.274	
Renovering af erhvervslejemål (94, 1 t.v.) til andelsboligformål.....	199.048	0	0	
Renovering af erhverv (90 st. th.).....	484.293	0	0	
Gårdrenovering.....	4.871.216	3.750.000	0	
	6.109.397	3.750.000	8.458.274	



NOTER

	<i>Er ikke underlagt revision</i>		Regnskab 2024 kr.	Note
	Regnskab 2025 kr.	Budget 2025 kr.		
Administrationsomkostninger				10
Administration.....	211.119	212.000	204.970	
Revisor.....	64.250	60.000	65.000	
Revision vedr. tidligere år.....	0	0	15.625	
Advokat.....	28.750	50.000	13.000	
Anden rådgivning.....	83.609	50.000	48.982	
Kontingenter.....	17.009	17.000	16.472	
Kontorartikler mv.....	31.191	23.000	20.549	
Porto og gebyrer.....	88.168	50.000	46.819	
Telefon og internet.....	208.089	179.000	171.301	
Handelsværdiurdering.....	31.250	31.000	12.500	
IT.....	70.193	225.000	217.365	
Målerpasning og varmeregnskab.....	63.165	35.000	65.230	
Generalforsamling.....	27.673	50.000	49.178	
Repræsentation.....	4.425	10.000	8.109	
Tab på tilgodehavender.....	0	10.000	2.257	
	928.891	1.002.000	957.357	
Øvrige foreningsomkostninger				11
Bestyrelshonorar.....	308.553	350.000	329.276	
Bestyrelsesomkostninger.....	18.596	20.000	19.425	
Fællesaktiviteter.....	6.466	20.000	4.658	
	333.615	390.000	353.359	
Andre finansielle omkostninger				12
Renteomkostninger bank.....	919	0	0	
Prioritetsrenter.....	2.465.859	2.466.000	416.730	
Låneomkostninger.....	1.194.322	1.195.000	0	
Diverse renteomkostninger.....	275	5.000	191	
	3.661.375	3.666.000	416.921	
Skat af årets resultat				13
Regulering skat vedrørende tidligere år.....	0	0	-1.873	
	0	0	-1.873	



NOTER

Note

Materielle anlægsaktiver

14

	Grunde og bygninger	Døranlæg	Byggeprojekt, udskiftning af tag mv.
Kostpris 1. januar 2025.....	47.939.007	1.135.077	76.124.469
Overførsel.....	81.118.033	0	-81.118.033
Tilgang.....	0	0	5.548.404
Afgang, driftsført 10 % af byggesagen*.....	0	0	-554.840
Kostpris 31. december 2025.....	129.057.040	1.135.077	0
Opskrivninger 1. januar 2025.....	180.701.982	0	0
Årets opskrivninger	8.076.426	0	0
Opskrivninger 31. december 2025.....	188.778.408	0	0
Af- og nedskrivninger 1. januar 2025.....	0	900.536	0
Årets afskrivninger	0	69.989	0
Af- og nedskrivninger 31. december 2025....	0	970.525	0
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2025.	317.835.448	164.552	0

* Byggesagen er afsluttet i regnskabsåret og fordeling af byggesagen er skønnet af foreningens byggesagkyndige.

Foreningens ejendom er værdiansat til dagsværdi pr. 31. december 2025 i henhold til vurderingsrapport foretaget af ejendomsmægler og valuar Jette Lundsgaard fra Lundsgaard Erhverv ApS, den 22. februar 2026. Ejendommens kontante handelsværdi som udlejningsejendom udgør ifølge valuarrapporten 318.000.000 kr. baseret på DCF-model med en diskonteringsfaktor på 5,30 % inkl. inflation.

Opsummering af væsentlige forudsætninger i valuarvurderingen:

Ejendommens værdi er beregnet på baggrund af en række forudsætninger om ejendommens økonomi og markedsdata. De væsentlige forudsætninger er gengivet nedenfor.

Budgetperiode:	15 år
OMK-leje pr. m2:	853 kr./ m2
Merlejeindtægt v/modernisering:	1.600 kr./ m2
Moderniseringsomkostning:	6.500 kr./ m2

Dagsværdien er følsom overfor rente- og konjunkturudsving, da værdien bestemmes af markedsudviklingen på ejendomsmarkedet, der påvirkes af rente- og konjunkturudsving som følge af samfundsøkonomiens generelle udvikling.

Den offentlige ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2020 udgør 150.000.000 kr.

Hvis ejendommen ikke var opskrevet til dagsværdi, ville den regnskabsmæssige værdi i balancen have udgjort 129.215.968 kr.



NOTER

	2025 kr.	2024 kr.	Note		
Andre tilgodehavender			15		
Andre tilgodehavender.....	46.740	67.956			
Tilgodehavende, byfornyelsestilskud.....	0	18.855.000			
	46.740	18.922.956			
Likvide beholdninger			16		
DB 4380 - 3131030037.....	607.984	4.556.558			
DB 9444-11280277 (venteliste).....	180.079	79.691			
NYK 8117-3215533.....	38.187	29.747			
NYK 8117-1323266 (mastercard).....	4.718	28.697			
	830.968	4.694.693			
Prioritetsgæld			17		
	Restgæld primo	Afdrag i året	Renter og bidrag	Restgæld ultimo	Kursværdi ultimo
1) RD 0,85%.....	31.345.035	1.130.386	402.108	30.214.649	22.827.992
2) RD 4,00%.....	0	0	2.063.750	61.195.000	60.632.006
	31.345.035	1.130.386	2.465.858	91.409.649	83.459.998
				2025 kr.	2024 kr.
Specifikation af prioritetsgæld i balancen:					
Kort del af gæld (under 1 år).....			1.140.030	1.130.386	
Lang del af gæld (mere end 1 år).....			90.269.619	30.214.649	
			91.409.649	31.345.035	
Restgæld efter 5 år, afrundet.....			85.611.410	25.595.843	
Informationer om indregnede lån					
1) Realkredit Danmark, Serie 23S, 0,5 % kontantlån, fast rente med afdrag, konvertibelt, hovedstol t.kr. 36.861, rentesats 0,8504% p.a., restløbetid 24 år.					
2) Realkredit Danmark, Serie 27S, 4,0 % Obilagationslån, fast rente uden afdrag indtil 1. april 2035, konvertibelt, hovedstol t.kr. 61.195, rentesats 4,0000% p.a., restløbetid 29,25 år					
Anden gæld					18
A-skat og AM-bidrag.....	10.951			10.951	
Skyldig revisor.....	70.500			74.500	
Diverse omkostningskreditorer.....	833.222			1.787.055	
	914.673			1.872.506	



NOTER

	Note
Eventualforpligtelser og andre økonomiske forpligtelser	19
Andelshaverne hæftelsesforhold	
I følge vedtægternes § 5, stk. 1, hæfter medlemmerne alene med deres indskud for forpligtelser vedrørende foreningen. Dog hæfter medlemmerne personligt og pro rata for prioritetsgæld og lån til pengeinstitutter i det omfang, kreditorerne har taget forbehold herom. Vi har fået oplyst, at der ikke er taget sådanne forbehold.	
Hæftelsesforholdene er ligeledes oplyst i note 21 om nøgleoplysninger, feltnr. E1 og E2.	
Byfornyelsestilskud	
Der er den 3. marts 2025 tinglyst en deklaration, der omhandler en andelshavers modtagelse af byfornyelsestilskud på t.kr. 75 til renovering af lejlighed. Desuden fremgår det, at foreningen i henhold til byfornyelseslovens § 29 kan blive pålagt at tilbagebetale beløbet eller en andel heraf, såfremt ejendommen sælges (skifter status) inden den 6. december 2044. I henhold til andelsboligforeningslovens § 5, stk. 6, skal det modtagne tillskud fratrækkes ved opgørelsen af andelsværdien frem til den 6. december 2044.	
Der er den 11. april 2025 tinglyst en deklaration, der omhandler foreningens modtagelse af byfornyelsestilskud på t.kr. 18.780 vedrørende renovering af tag og facade på foreningens ejendom. Desuden fremgår det, at foreningen i henhold til byfornyelseslovens § 29 kan blive pålagt at tilbagebetale beløbet eller en andel heraf, såfremt ejendommen sælges (skifter status) inden den 6. december 2044. I henhold til andelsboligforeningslovens § 5, stk. 6, skal det modtagne tillskud fratrækkes ved opgørelsen af andelsværdien frem til den 6. december 2044.	
Ophørsbeskatning	
I henhold til retspraksis vil overdragelse af det sidste lejemål med udlejning til ikke-medlemmer og ophør af erhvervsudlejningen medføre ejendomsavancebeskatning af alle foreningens lejemål overgået efter den 19. maj 1994. Der er ikke indregnet udskudt skat som følge heraf, idet foreningen ikke agter at ophøre med erhvervsudlejningen. Det er derfor ikke sandsynligt, at der vil blive udløst ejendomsavancebeskatning.	
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	20
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter på i alt t.kr. 91.409, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2025 udgør t.kr. 318.000.	
Der er stillet sikkerhed for alt mellemværende med Danske Bank ved transport i byfornyelsestilskud på estimeret t.kr. 18.000.	
Som sikkerhed for bestyrelsesmedlemmernes økonomiske ansvar over for foreningen, andelshaverne og tredjemand, har foreningen tegnet en sædvanlig ansvars og besvigelserforsikring. Forsikringssummens udgør t.kr. 5.000.	



Nøgleoplysninger

1. GRUNDLÆGGENDE OPLYSNINGER OM ANDELSBOLIGFORENINGEN

	31-12-2025		31-12-2024	31-12-2023
	Antal BBR	Areal m ²	BBR Areal m ²	BBR Areal m ²
B1 Andelsboliger	168	12.599	12.599	12.599
B2 Erhvervsandele	2	174	174	174
B3 Boliglejemaal	0	0	0	0
B4 Erhvervslejemaal	11	813	813	813
B5 Øvrige lejemaal, kældre, garager mv.	10	0	0	0
B6 I alt	191	13.586	13.586	13.586

	Sæt kryds	Boligernes areal (BBR)	Boligernes areal (anden kilde)	Det oprindelige indskud	Andet
C1	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelsen af andelsværdien?			<input checked="" type="checkbox"/>	
C2	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelsen af boligafgiften?			<input checked="" type="checkbox"/>	
C3	Hvis andet, beskrives fordelingsnøglen her:				

D1	Foreningens stiftelsesår	1923
D2	Ejendommens opførelsesår	1923

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

	Sæt kryds	Anskaffelsesprisen	Valuarvurdering	Offentlig vurdering	Indeksere t offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip ved beregning af andelsværdien		<input checked="" type="checkbox"/>		
F1b	Tidspunkt for værdiansættelse	31. december 2025			
	Sæt kryds	Ja	Nej		
F1a	Er vurderingen fastholdt fra før 1. juli 2020?			<input checked="" type="checkbox"/>	
		kr.	Gns. kr. pr. m ²		
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	318.000.000	23.406		
F2b	- Heraf forbedringer, jf. andelsboliglovens § 5, stk. 4	0	0		
F2c	Hvis det ikke er muligt at oplyse værdien af eventuelle forbedringer, anføres årsagen her:				
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	0	0		
		%			
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	0			



Nøgleoplysninger (fortsat)

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

2. ANDELSBOLIGFORENINGENS DRIFT, HERUNDER UDLEJNINGSVIRKSOMHED

		Gns. kr. pr. andels-m ² pr. år
H1	Boligafgift (bolig og erhverv)	722
H2	Erhvervslejeindtægter	70
H3	Boliglejeindtægter	0

	2023 kr. pr. m ²	2024 kr. pr. m ²	2025 kr. pr. m ²	
J	Årets resultat pr. andels-m ² (sidste 3 år)	276	1.077	-532

		Gns. kr. pr. andels-m ²
K1	Andelsværdi	16.877
K2	Gæld - omsætningsaktiver	7.166
K3	Teknisk andelsværdi	24.043

3. BYGGETEKNIK OG VEDLIGEHOLDELSE

	2023 kr. pr. m ²	2024 kr. pr. m ²	2025 kr. pr. m ²	
M1	Vedligeholdelse, løbende	76	96	155
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	0	623	450
M3	Vedligeholdelse i alt	76	719	605

4. FINANSIELLE FORHOLD

	2023 kr. pr. m ²	2024 kr. pr. m ²	2025 kr. pr. m ²	
R	Årets afdrag pr. andels-m ² (sidste 3 år)	122	175	88



NOTER

Note

Andelsværdiberegning

22

I henhold til andelsboligloven § 5, stk. 2 skal vi oplyse, at foreningens formue før andre reserver på grundlag af de bogførte værdier udgør kr. 207.617.096.

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

1. Anskaffelsesprisen (jf. note 14).....	130.192.117
2. Handelsværdi som udlejningsejendom.....	318.000.000
3. Offentlig ejendomsvurdering.....	150.000.000
4. Indeksret offentlig ejendomsvurdering.....	187.270.876

Ejendommen blev den 22. februar 2026 vurderet af ejendomsmægler og valuarfirmaet Lundsgaard Erhverv ApS til en kontant handelspris på kr. 318.000.000 pr. 31. december 2025.

Vurderingen er maksimalt gældende i 42 måneder i henhold til lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber § 5, stk. 2b. Vurderingen skal være gældende på handelstidspunktet. Det skal oplyses, at såfremt der indhentes en ny valuarvurdering, der er lavere end den nuværende, skal denne værdi benyttes i andelsværdiberegningen fra tidspunktet for modtagelsen af den lavere vurdering. Andre væsentlige ikke-driftsafledte ændringer skal ligeledes indregnes i beregningen.

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

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

Bogført egenkapital 31. december 2025.....		207.617.096
Handelsværdi som udlejningsejendom.....	318.000.000	
- Bogført værdi af ejendom.....	<u>318.000.000</u>	0
Bogført værdi prioritetsgæld.....	91.409.649	
- Kursværdi prioritetsgæld.....	<u>83.459.998</u>	7.949.651
Foreningens formue pr. 31. december 2025.....		215.566.747
	<u>215.566.747</u>	
Andelsværdi pr. andelskrone.....	177.574	1.213,9544

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

$$\frac{215.566.747}{177.574} \times \text{andelsindskud}$$

Opmærksomheden henledes på, at ejendommen har 34 altaner som er individuelt ejet af medlemmerne og derfor ikke indgår i valuarvurderingen, og dermed ikke andelskroneberegningen.

Bestyrelsen indstiller, at andelskronen udgør 1.213,9544.

Den vedtagne andelskrone på seneste generalforsamling udgjorde kr. 1.198,7674.

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."

Lars Jørgen Rasmussen

Statsautoriseret revisor

Serienummer: c375acba-83f2-4ce6-80fb-762212a24142

IP: 152.115.xxx.xxx

2026-04-01 07:39:19 UTC



Thomas Møller

Administrator

Serienummer: 2910d6c0-5430-4b89-86a0-6eba64c7d8ca

IP: 185.141.xxx.xxx

2026-04-01 08:55:11 UTC



Caroline Nielsen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: d767b2b4-8c59-45a5-b16c-878a5242c8cd

IP: 77.241.xxx.xxx

2026-04-02 07:02:38 UTC



Mette Vilken Bramsfort

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 5491efb9-4d9c-43c1-987c-a5720b6d56f4

IP: 62.66.xxx.xxx

2026-04-04 03:48:25 UTC



Marcus Borum Holm

ANDELSBOLIGFORENINGEN VANLØSEGAARD CVR: 43076019

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: dfb06f8b-3edd-459b-a75a-7b180a515c38

IP: 80.163.xxx.xxx

2026-04-05 09:21:30 UTC



Henrik Ulrik Anker Hansen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: c08b1f48-e143-450a-9ff6-7a0d2553a3f2

IP: 104.28.xxx.xxx

2026-04-06 07:21:58 UTC



Penneo dokumentnøgle: 5YUKE-SHK2U-OZIJJ-QS06Z-06N5O-YBT5M

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 underskrivernes 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."

Thomas Michael Tollstorff de Voss

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 46a4b478-87a0-4e82-93ef-65282fbc719c

IP: 62.198.xxx.xxx

2026-04-09 10:00:48 UTC



Jakob Espensen

Bestyrelsesformand



Sabine Kleinbeck

Bestyrelsesmedlem



Penneo dokumentnøgle: 5YUKE-SHK2U-OZIJ-QS06Z-06N5O-YBT5M

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 underskrivernes digitale underskrifter er vedhæftet dokumentet.

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