

Andelsboligforeningen Veksøhuse

Frederikssundsvej 229-237/Veksøvej 1-19, 2700 Brønshøj
CVR-nr. 10 50 76 18

Årsrapport for regnskabsåret 01.10.24 - 30.09.25

Andelsboligforeningsoplysninger m.v.	3
Bestyrelsespåtegning	4
Administratorpåtegning	5
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	6 - 8
Resultatopgørelse	9
Balance	10 - 11
Egenkapitalopgørelse	12
Noter	13 - 28

Andelsboligforeningen

Andelsboligforeningen Veksøhuse
Frederikssundsvej 229-237/Veksøvej 1-19
2700 Brønshøj
Matr.nr. 10t m.fl. Husum, København

CVR-nr.: 10 50 76 18
Regnskabsår: 01.10 - 30.09

Bestyrelse

Dennis Brieghel Døj, formand
Helle Ingrid Bang Auhagen, næstformand
Mette Lentz Bøckel Olsen, sekretær
Heidi Mortensen
Kjeld Bagge
Hadi Hassan
Furat Hassan Abdel Amir Mousawi

Administrator

Ejendomsadministrationen Andelsbo
Gammel Kongevej 1, 4. tv.
1610 København V
Telefon: 38161125
E-mail: andelsbo@andelsbo-adm.dk

Revision

Beierholm
Godkendt Revisionspartnerselskab

Intern revisor

Balder Drøger Laksø

Pengeinstitut

Danske Bank A/S

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.10.24 - 30.09.25 for Andelsboligforeningen Veksøhuse.

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. 30.09.25 og resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 01.10.24 - 30.09.25.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Brønshøj, den 20. november 2025

Bestyrelse

Dennis Brieghel Døj
Formand

Helle Ingrid Bang Auhagen

Mette Lentz Bøckel Olsen

Heidi Mortensen

Kjeld Bagge

Hadi Hassan

Furat Hassan Abdel Amir
Mousawi

Vedtaget på generalforsamling den

Dirigent

Som administrator i Andelsboligforeningen Veksøhuse skal vi hermed erklære, at vi har forestået administrationen af foreningen for regnskabsåret 01.10.24 - 30.09.25. 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. 30.09.25.

Brønshøj, den 20. november 2025

Administrator

Ejendomsadministrationen Andelsbo

Til medlemmerne i Andelsboligforeningen Veksøhuse**Konklusion med forbehold**

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Veksøhuse for regnskabsåret 01.10.24 - 30.09.25, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven, andelsboligloven samt andelsboligforeningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet, bortset fra indvirkningen af det forhold, der er beskrevet i afsnittet "Grundlag for konklusion med forbehold", giver et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.09.25 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 01.10.24 - 30.09.25 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligloven samt andelsboligforeningens vedtægter.

Grundlag for konklusion med forbehold

Foreningens ejendom er i balancen indregnet til dagsværdien 30. september 2019 i henhold til valuarvurdering af 13. oktober 2019. Det er vores opfattelse, at denne valuarvurdering ikke nødvendigvis er udtryk for dagsværdien pr. 30. september 2025. Da der ikke er indhentet aktuel dagsværdivurdering har det ikke været muligt, at opgøre indvirkningen på årsregnskabet. Forbeholdet er tilsvarende gældende for ejendommens værdi 30. september 2024 og 30. september 2023, hvor ejendommen tilsvarende er indregnet til dagsværdi pr. 30. september 2019.

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 med forbehold.

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.
- 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 usik-

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

kerhed 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.

Køge, den 20. november 2025

Beierholm

Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 89 54 68

Allan Østergaard Jørgensen

Statsaut. revisor
MNE-nr. mne24622

Note		Ikke revideret budget		Ikke revideret budget	
		2024/25	2024/25	2025/26	2023/24
		DKK	DKK	DKK	DKK
1	Boligafgifter, beboelse	10.277.517	10.330.600	10.579.000	10.026.172
2	Vaskeriregnskab	26.696	148.600	50.000	142.862
3	Andre indtægter	56.388	0	0	88.976
11	Antenneregnskab	0	0	0	1.825
Indtægter i alt		10.360.601	10.479.200	10.629.000	10.259.835
11	Antenneregnskab	-6.409	0	0	0
4	Vedligeholdelse, løbende	-869.940	-1.100.000	-1.100.000	-908.655
5	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	-1.206.899	-2.550.000	-2.857.000	0
6	Grundskyld og forsikringer	-1.485.116	-1.592.300	-1.522.500	-1.478.468
7	Forbrugsafgifter	-1.502.496	-1.522.500	-1.569.000	-1.468.573
8	Renholdelse	-981.187	-1.011.300	-1.007.800	-974.931
9	Administrationsomkostninger	-700.184	-671.000	-707.300	-1.040.155
10	Foreningsomkostninger	-274.266	-196.500	-238.400	-219.539
Omkostninger i alt		-7.026.497	-8.643.600	-9.002.000	-6.090.321
Resultat før af- og nedskrivninger		3.334.104	1.835.600	1.627.000	4.169.514
Resultat før finansielle poster		3.334.104	1.835.600	1.627.000	4.169.514
12	Finansielle indtægter	161.042	0	0	211.789
13	Finansielle omkostninger	-1.001.181	-1.008.200	-966.000	-1.036.001
Finansielle poster i alt		-840.139	-1.008.200	-966.000	-824.212
Årets resultat		2.493.965	827.400	661.000	3.345.302

Forslag til resultatdisponering

Overført til "Overført resultat":

Afdrag på gæld til kreditinstitutter (ordinære afdrag)	2.263.133	2.263.100	2.288.100	2.238.426
Overført restandel af årets resultat	230.832	-1.435.700	-1.627.100	1.106.876
Overført til "Overført resultat" i alt	2.493.965	827.400	661.000	3.345.302
I alt	2.493.965	827.400	661.000	3.345.302

AKTIVER		30.09.25	30.09.24
Note		DKK	DKK
	Ejendommen Frederikssundsvej 229-237/Veksøvej 1-19, 2700 Brønshøj		
14	Ejendom	312.400.000	312.400.000
	Materielle anlægsaktiver i alt	312.400.000	312.400.000
	Anlægsaktiver i alt	312.400.000	312.400.000
15	Tilgodehavende hos beboere	44.217	120.443
16	Andre tilgodehavender	321.466	424.730
17	Periodeafgrænsningsposter	371.884	756.405
	Tilgodehavender i alt	737.567	1.301.578
18	Likvide beholdninger	7.780.499	3.915.770
	Omsætningsaktiver i alt	8.518.066	5.217.348
	Aktiver i alt	320.918.066	317.617.348

PASSIVER		30.09.25	30.09.24
Note		DKK	DKK
	Indskudskapital	114.499	114.499
	Reserve for opskrivninger	306.537.064	306.537.064
	Overført resultat	-84.942.992	-84.742.784
	Egenkapital før andre reserver	221.708.571	221.908.779
19	Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendommen	30.120.232	27.426.059
20	Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen	614.489	614.489
	Andre reserver i alt	30.734.721	28.040.548
	Egenkapital i alt	252.443.292	249.949.327
21	Gæld til realkreditinstitutter	60.921.107	63.209.219
22	Modtagne forudbetalinger og deposita	1.402.027	1.379.762
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	62.323.134	64.588.981
21	Gæld til realkreditinstitutter	2.288.112	2.263.133
23	Leverandører af varer og tjenesteydelser	542.210	85.941
24	Anden gæld	3.321.318	729.966
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	6.151.640	3.079.040
	Gældsforpligtelser i alt	68.474.774	67.668.021
	Passiver i alt	320.918.066	317.617.348
25	Eventualforpligtelser		
26	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
27	Beregning af andelsværdi		
28	Lovkrævede nøgleoplysninger om foreningens økonomi og supplerende nøgletal		

Beløb i DKK	Indskuds- kapital	Reserve for opskriv- ninger	Overført resultat	Andelskrone (egenkapital reserver) i alt	Reserveret til imødegåelse af Reserveret til uden værdiforringelse af værdiforringelse af ejendommen	Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen	Egenkapital i alt
Egenkapitalopgørelse for 01.10.23 - 30.09.24							
Saldo pr. 01.10.23	114.499	306.537.064	-91.483.322	215.168.241	30.821.295	614.489	246.604.025
Regulering andre reserver	0	0	3.395.236	3.395.236	-3.395.236	0	0
Årets resultat	0	0	3.345.302	3.345.302	0	0	3.345.302
Saldo pr. 30.09.24	114.499	306.537.064	-84.742.784	221.908.779	27.426.059	614.489	249.949.327
Egenkapitalopgørelse for 01.10.24 - 30.09.25							
Saldo pr. 01.10.24	114.499	306.537.064	-84.742.784	221.908.779	27.426.059	614.489	249.949.327
Regulering andre reserver	0	0	-2.694.173	-2.694.173	2.694.173	0	0
Årets resultat	0	0	2.493.965	2.493.965	0	0	2.493.965
Saldo pr. 30.09.25	114.499	306.537.064	-84.942.992	221.708.571	30.120.232	614.489	252.443.292

		Ikke revideret budget	Ikke revideret budget	
	2024/25 DKK	2024/25 DKK	2025/26 DKK	2023/24 DKK

1. Boligafgifter, beboelse

Boligafgifter, medlemmer	10.204.345	10.260.100	10.498.800	9.972.913
Carporte, medlemmer	38.545	37.500	37.500	37.485
Kælderleje, medlemmer	34.627	33.000	42.700	15.774
I alt	10.277.517	10.330.600	10.579.000	10.026.172

Der er budgetteret med en stigning i boligafgiften med 2% pr. 1. januar 2026, jf. generalforsamlingsbeslutning, hvor det blev besluttet at forhøje boligafgiften med 2% i 4 år. Pr. 1. januar 2025, 2026, 2027 og 2028.

2. Vaskeriregnskab

Indbetalt af medlemmer	142.649			206.265
Afholdte udgifter*	-115.953			-63.403
I alt	26.696	148.600	50.000	142.862

*Sæbe, service, samt ny vaskemaskine kr. 42.500.

3. Andre indtægter

Gebyrer ved salg af andele	47.500	0	0	50.000
Restancegebyrer	0	0	0	3.525
Ventelistegebyrer	8.700	0	0	6.300
Diverse indtægter	188	0	0	29.151
I alt	56.388	0	0	88.976

		Ikke revideret budget	Ikke revideret budget	
	2024/25	2024/25	2025/26	2023/24
	DKK	DKK	DKK	DKK

4. Vedligeholdelse, løbende

Maler	33.331			61.688
Glarmester	4.494			0
Småanskaffelser	22.444			5.543
Murer	-12.722			20.625
Tømrer	54.280			120.834
Blikkenslager og VVS	358.727			250.358
Elektriker	26.407			17.999
Kloak	800			208.079
Have- og gårdanlæg	190.919			110.583
Låseservice	25.205			42.080
Diverse	131.337			100.866
Køb af døre	70.718			13.000
Salg af døre	-36.000			-43.000
I alt	869.940	1.100.000	1.100.000	908.655

5. Vedligeholdelse, genopretning og renovering

Vinduesprojekt	137.750	1.000.000	1.350.000	0
VVS - varmecentral blok B	1.026.139	1.100.000	1.100.000	0
Brandoptimering blok C	16.219	300.000	283.800	0
Brandoptimering blok F	26.791	150.000	123.200	0
I alt	1.206.899	2.550.000	2.857.000	0

6. Grundskyld og forsikringer

Grundskyld	1.239.488	1.378.300	1.357.500	1.265.660
Forsikringer	245.628	214.000	165.000	212.808
I alt	1.485.116	1.592.300	1.522.500	1.478.468

		Ikke revideret budget 2024/25 DKK	Ikke revideret budget 2025/26 DKK	2023/24 DKK
7. Forbrugsafgifter				
El*	168.146	225.000	225.000	167.609
Vand	562.457	538.000	565.000	537.839
Renovation m.v.	771.893	759.500	779.000	763.125
I alt	1.502.496	1.522.500	1.569.000	1.468.573

*Kr. 56.000,90 kr. fra elmåler 571313161103041935 vedrører strømforbruget til vaskeriet.

8. Renholdelse

Løn til vicevært	960.986	950.000	950.000	927.709
ATP og andre omkostninger til social sikring	10.495	15.500	12.000	12.677
Arbejdstøj	0	7.800	7.800	15.863
Skadedyrsbekæmpelse	0	5.000	5.000	0
Graffiti afrensning	0	5.000	5.000	3.113
Bortkørsel af affald	2.760	0	0	0
Snerydning	0	10.000	10.000	8.400
Diverse	6.946	18.000	18.000	7.169
I alt	981.187	1.011.300	1.007.800	974.931

9. Administrationsomkostninger

Administrationshonorar	444.650	493.500	458.500	512.174
Revision og regnskabsmæssig assistance	47.900	48.100	49.500	46.850
Varmeregnskabshonorar	66.948	67.500	67.500	66.898
Tilsyn/rådgivning	54.580	0	60.000	309.029
Kopiering og kontorartikler	36.883	17.600	20.000	28.668
Generalforsamling og bestyrelsesmøder m.v.	15.631	12.000	15.000	10.591
Bankgebyr og andre gebyrer	6.159	3.500	6.500	3.559
Nets - gebyrer	21.774	20.500	22.000	20.303
Bidrag til arrangementer og kurser	3.345	2.700	2.700	31.228
Blomster og gaver	2.314	5.600	5.600	10.855
I alt	700.184	671.000	707.300	1.040.155

		Ikke revideret budget	Ikke revideret budget	
	2024/25 DKK	2024/25 DKK	2025/26 DKK	2023/24 DKK

10. Foreningsomkostninger

Valuarvurdering	0	32.000	0	0
Andre abonnementer*	72.804	1.600	40.000	1.250
Diverse	2.600	0	0	0
Bestyrelseshonorar	143.000	144.600	144.600	143.200
Telefon- og kontorholdsgodtgørelse	500	0	0	1.000
Kørselsgodtgørelse	1.176	2.300	2.300	1.041
IT-driftssystem, årligt abonnement og hosting	37.907	0	35.000	57.513
Telefon og internet	16.279	16.000	16.500	15.535
I alt	274.266	196.500	238.400	219.539

*Hjertestarter abonnement kr. 1.250, opstart af videoovervågning og abonnement. kr. 71.554,38.

11. Antenneregnskab

Indbetalt af medlemmer	-504.235			-492.355
Signallevering, Yousee	510.644			490.530
I alt	6.409	0	0	-1.825

12. Finansielle indtægter

Renter, bankkonto	45.324	0	0	47.408
Andre renter, lån badeværelser	115.718	0	0	164.381
I alt	161.042	0	0	211.789

13. Finansielle omkostninger

Renter, realkreditinstitutter	1.001.180	1.008.200	966.000	1.036.001
Renter, bankkonto	1	0	0	0
I alt	1.001.181	1.008.200	966.000	1.036.001

	30.09.25 DKK	30.09.24 DKK
14. Ejendom		
Kostpris pr. 01.10.24	5.862.936	5.862.936
Kostpris pr. 30.09.25	5.862.936	5.862.936
Opskrivninger pr. 01.10.24	306.537.064	306.537.064
Opskrivninger pr. 30.09.25	306.537.064	306.537.064
Regnskabsmæssig værdi pr. 30.09.25	312.400.000	312.400.000
Offentlige ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2020	234.000.000	234.000.000

Foreningens ejendom er indregnet til dagsværdi 30. september 2019 på baggrund af en valuarvurdering af 13. oktober 2019 af ejendomsmægler og valuar MDE Erik Wiborg fra Wiborg + Partnere.

Valuarvurderingen er baseret på en afkastsats på 3,75% ved anvendelse af en DCF-model.

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 og vedligeholdelsesstand.

Bestyrelsen gør opmærksom på, at ovennævnte valuarvurdering er indhentet før 1. juli 2020 og således omfattet af §5 stk. 3 i lov om andelsboligforeninger (fastfrysning af valuarvurdering). Jævnfør denne bestemmelse kan ejendommens værdi på baggrund af en gyldig vurdering foretaget inden den 1. juli 2020 fastholdes i en ubegrænset periode, dog kun indtil foreningen den 1. juli 2020 eller senere vælger at anvende en ny vurdering som grundlag for fastsættelsen af andelsværdier.

Fastfrysning af vurderingen gælder alene beregning af andelsværdi efter lov om andelsboligforeninger og ikke for værdiansættelse af ejendommen i årsrapporten, som udarbejdes efter bestemmelserne i årsregnskabsloven.

	30.09.25 DKK	30.09.24 DKK
--	-----------------	-----------------

15. Tilgodehavende hos beboere

Restancer, andelshavere	3.858	46.992
Beboerkonto, vurdering af boliger	24.975	51.990
Håndværkerudgifter, fraflyttere	15.384	21.461
I alt	44.217	120.443

16. Andre tilgodehavender

Indeværende års varmeregnskab:

Opkrævet acontovarme	-1.062.514	-924.432
Afholdte udgifter til opvarmning	1.084.998	1.076.378
Varmeafregning	-3.500	0

Varmeregnskab i alt	18.984	151.946
---------------------	--------	---------

Tilgodehavende forsikringserstatning	100.940	0
Tilgodehavende badeværelser, inddækkes ved salg	67.954	101.292
Tilgodehavende andelshavere, vedr. altaner, afdragsordning	58.272	61.152
Tilgodehavende badeværelse, afdragsordning	75.316	99.165
Andre tilgodehavender	0	11.175

Øvrige andre tilgodehavender i alt	302.482	272.784
------------------------------------	---------	---------

I alt	321.466	424.730
-------	---------	---------

17. Periodeafgrænsningsposter

Forudbetalt YouSee	129.357	121.764
Forudbetalt forsikring	48.145	135.702
Forudbetalt grundskyld og renovation	0	498.939
Forudbetalt renovation	194.382	0

I alt	371.884	756.405
-------	---------	---------

18. Likvide beholdninger

Beløb i DKK	Indestående 30.09.25	Indestående 30.09.24
Danske Bank, erhvervskonto	5.182.892	1.342.078
Danske Bank, erhvervskonto, varmemester	14.687	27.534
Danske Bank, aftalekonto	2.582.920	2.546.158
I alt	7.780.499	3.915.770

30.09.25	30.09.24
DKK	DKK

19. Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendommen

Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendommen pr. 01.10.24	27.426.059	30.821.295
Regulering andre reserver	2.694.173	-3.395.236
Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendommen pr. 30.09.25	30.120.232	27.426.059

20. Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen

Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen pr. 01.10.24	614.489	614.489
Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen pr. 30.09.25	614.489	614.489

21. Gæld til kreditinstitutter

Beløb i DKK	Hovedstol	Kurs	Rest-løbetid	Rente % p.a.	Renter og bidrag 2024/25	Betalte afdrag i året	Nominel restgæld (pante-brevs-restgæld)	Kursværdi 30.09.25	Regnskabs-mæssig værdi 30.09.25
Realkredit Danmark lån 032: Kontantlån 1%. Lånet er konvertibelt og optages derfor i årsrapporten til maks kurs 100.									
	75.901.000	78,31	24 år 3 md.	1,0992%	1.001.180	2.263.133	63.209.219	50.074.064	63.209.219
Gæld til realkreditinstitutter i alt					1.001.180	2.263.133	63.209.219	50.074.064	63.209.219

Beløb i DKK	Regnskabs-mæssig værdi 30.09.25	Kortfristet gæld	Langfristet gæld	Restgæld efter 5 år
Fordeling mellem langfristet og kortfristet gæld:				
Gæld til realkreditinstitutter	63.209.219	2.288.112	60.921.107	51.513.309
I alt	63.209.219	2.288.112	60.921.107	51.513.309

	30.09.25	30.09.24
	DKK	DKK

22. Modtagne forudbetalinger og deposita

Modtagne deposita	1.402.027	1.379.762
I alt	1.402.027	1.379.762

23. Leverandører af varer og tjenesteydelser

Revisor	53.100	52.100
Grundskyld	309.872	-1
Andre kreditorer	178.738	33.842
Telefon- og kontorholdsgodtgørelse	500	0
I alt	542.210	85.941

24. Anden gæld

A-skat og arbejdsmarkedsbidrag	85.487	25.789
ATP og andre sociale ydelser	2.009	4.023
Pensionsbidrag	4.061	4.061
Feriepenge	1.373	1.373
Feriepengeforpligtelse til funktionærer	172.700	150.700
Medarbejderrelaterede forpligtelser i alt	265.630	185.946
Andelsoverdragelse m.v.	2.790.615	449.366
Forudbetalt løbende husleje og boligafgift m.v.	16.980	8.466
Beboerkonto, tilbageholdte beløb	236.218	86.188
Beboerkonto, flytteafregninger	11.875	0
Øvrig anden gæld i alt	3.055.688	544.020
Anden gæld, kortfristet i alt	3.321.318	729.966

25. Eventualforpligtelser

Andelsboligforeningens medlemmer hæfter alene for andelsboligforeningens forpligtelser med deres indskud.

26. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Der er tinglyst realkreditpantebreve, der giver pant i foreningens ejendom. Realkreditpantebrevene ligger til sikkerhed for realkreditforeningen for prioritetsgæld med oprindelig hovedstol t.DKK 75.901.

Foreningen har ikke stillet garanti for andelshavernes køb af andele.

27. Beregning af andelsværdi

Bestyrelsen foreslår følgende værdiansættelse i henhold til andelsboligloven § 5, stk. 3, (fastholdt vurdering):

	30.09.25 DKK	30.09.24 DKK
Foreningens egenkapital før andre reserver	221.708.571	221.908.778
Gæld til kreditinstitutter, regnskabsmæssig værdi	63.209.219	65.472.352
Gæld til kreditinstitutter, kursværdi	-50.074.064	-53.315.156
Korrektioner i henhold til andelsboligloven i alt	13.135.155	12.157.196
Samlet andelsværdi	234.843.726	234.065.974
Fordelingstal er boligafgiftskrone oktober 2025	861.970	842.373
Værdi pr. indskudt boliafgiftskrone	272,45	277,87
Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning (vedtaget på generalforsamlingen d. 27. november 2024)	277,87	

Bestyrelsen gør opmærksom på, at prisforslaget er baseret på en valuarvurdering af foreningens ejendom. Valuarvurderingen er indhentet før 1. juli 2020 og således omfattet af §5 stk. 3 i lov om andelsboligforeninger (fastfrysning af valuarvurdering). Jævnfør denne bestemmelse kan ejendommens værdi på baggrund af en gyldig vurdering foretaget inden den 1. juli 2020 fastholdes i en ubegrænset periode, med mindre foreningen den 1. juli 2020 eller senere vælger at anvende en ny vurdering som grundlag for fastsættelsen af andelsværdier.

28. Lovkrævede nøgleoplysninger om foreningens økonomi og supplerende nøgletal

Lovkrævede nøgleoplysninger om foreningens økonomi

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

		Antal		BBR-areal, kvm	
		30.09.25	30.09.24	30.09.25	30.09.24
B1	Andelsboliger	239	239	16.090	16.090
B2	Erhvervsandele	8	8	690	690
B3	Boliglejemål	0	0	0	0
B4	Erhvervslejemål	0	0	0	0
B5	Øvrige lejemål (kældre, garager m.v.)	0	0	0	0
B6	Andelsboliger i alt	247	247	16.780	16.780

C1 Benyttet fordelingstal ved opgørelse af andelskroneværdien:
Andet

C2 Benyttet fordelingstal ved opgørelse af boligafgift:
Andet

C3 Hvis andet, beskrives fordelingsnøglen her:
Ved opgørelsen af andelsværdi anvendes boligafgiften for oktober 2025 som fordelingstal.
Baggrunden for boligafgift er den husleje, der var gældende ved foreningens stiftelse.

D1 Foreningens stiftelsesår:
1961.

D2 Ejendommens opførelsesår:
1936.

		Ja	Nej
E1	Hæfter andelshaverne for mere end deres indskud?		X
E2	Hvis ja, beskriv hvilken hæftelse der er i foreningen: IR		
F1	Anvendt vurderingsprincip for foreningens ejendom til beregning af andelsværdien: Valuarvurdering (fastholdt vurdering).		
F1A	Er vurderingen fastholdt fra før 1. juli 2020?	X	

				DKK pr. kvm	
		30.09.25	30.09.24	30.09.25	30.09.24
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip, jf. note 27	312.400.000	312.400.000	18.617	18.617
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	30.734.721	28.040.548	1.832	1.671
				30.09.25	30.09.24
F4	Generalforsamlingsbestemte reserver i procent af ejendomsværdi			10	9
P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi):				
	Ejendommens regnskabsmæssige værdi (jf. balancen) – gældsforpligtelser i alt (jf. balancen) divideret med ejendommens regnskabsmæssige værdi (jf. balancen) x 100%			78	78
				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	
		2024/25	2023/24	2024/25	2023/24
Indtægtsart:					
H1	Boligafgift	10.277.519	10.026.172	612	598
H2	Erhvervslejeindtægter	0	0	0	0
H3	Boliglejeindtægter	0	0	0	0

28. Lovkrævede nøgleoplysninger om foreningens økonomi og supplerende nøgletal - fortsat -

Beløb i DKK	DKK pr. andelskvm	
	30.09.25	30.09.24

Værdier på balancedagen/andelsboligernes areal på balancedagen (B1 + B2):

K1	Andelsværdi	13.995	13.949
K2	Gældsforpligtelser – omsætningsaktiver	3.573	3.722
K3	Teknisk andelsværdi (K1 + K2)	17.568	17.671

Beløb i DKK	DKK pr. andelskvm		
	2024/25	2023/24	2022/23

Værdier for regnskabsåret/andelsboligernes areal på balancedagen (B1+B2):

J	Årets resultat	149	199	102
R	Årets afdrag	135	133	132

Beløb i DKK	DKK pr. kvm		
	2024/25	2023/24	2022/23

Vedligeholdelse/ejendommens samlede areal på balancedagen (B6):

M1	Vedligeholdelse, løbende	52	54	39
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	72	0	75
M3	Vedligeholdelse i alt	124	54	114

29. 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, 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 finansiell omkostning.

29. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -**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. Forslag om overførsel af beløb til "Overført resultat m.v." er 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 (regnskabsmæssige afskrivninger, amortisering af kurstab, indeksregulering vedrørende indeksslån m.v.).

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 tabsrisici efter en individuel vurdering.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, der er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti.

29. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -**Andre reserver**

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

Reguleringer af andre reserver indregnes på egenkapitalen.

Egenkapital

Egenkapital i alt udgøres af egenkapital med tillæg af andre reserver.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet.

Prioritetsgæld indregnes ved lånoptagelsen til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder værdiansættes prioritetsgælden til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente. Forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes dermed i resultatopgørelsen over lånets løbetid,

Prioritetsgælden er således værdiansat til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld, der opgøres som det oprindeligt modtagne provenu ved lånoptagelsen reduceret med betalte afdrag og korrigeret for en over afdragstiden foretagen afskrivning af lånets kurstab og låneomkostninger på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser måles til nominel værdi (restgæld).

Likviditetsoversigt pr. 30. september 2025

		<u>30/9 2025</u> kr.
Disponible beløb:		
Tilgodehavende hos beboere	44.200	
Andre tilgodehavender	253.500	
Periodeafgrænsningsposter	371.900	
Likvide beholdninger	<u>7.780.500</u>	8.450.100
Diverse gældsposter:		
Leverandører af varer og tjenesteydelser	542.200	
Anden gæld	<u>3.321.300</u>	<u>3.863.500</u>
LIKVIDITETSOVERSKUD PR. 30. SEPTEMBER 2025		<u>4.586.600</u>
Likviditetsudviklingen kan i store træk specificeres således:		
Likviditetsoverskud pr. 1. oktober 2024		4.300.200
Formue tilgang i årets løb:		
Årets overskud efter prioritetsafdrag og hensættelser	230.800	
Forøgelse af deposita	22.300	
Fald i tilgodehavender vedr. badeværelser (ifm. salg)	<u>33.300</u>	<u>286.400</u>
LIKVIDITETSOVERSKUD PR. 30. SEPTEMBER 2025		<u>4.586.600</u>
Foreningen har et tilgodehavende hos medlemmer på kr. 68.000 vedr. renovering af badeværelser. Tilgodehavendet er ikke medtaget i ovenstående likviditetsoverskud pr. 30. september 2025. Tilgodehavendet afregnes/indbetales ved salg af de pågældende andele.		
Likviditetsudvikling i budget 2025/26:		
Budget 2025/26 (ekskl. næste års afdrag)		661.000
Næste års afdrag		<u>-2.288.100</u>
LIKVIDITET ULTIMO 2025/26		<u>2.959.500</u>