BEIERHOLM
VI SKABER BALANCE

Penneo dokumentnøgle: 58YQ6-IGEIK-YGAL1-GLUEU-J10XV-U2QI1

Boligforeningen Dalgas

Borgmester Godskesens Plads 5 - 9, Joakim Larsens Vej 12 - 16 og Glahns Allé 29 - 31, 2000 Frederiksberg

CVR-nr. 16 76 01 10

Årsrapport for 2025

GODKENDT
REVISIONSPARTNERSELSKAB

Vi er et uafhængigt medlem af
det globale rådgivnings- og revisionsnetværk

København
Knud Højgaards Vej 9
2860 Søborg

Tel. 39 16 76 00
www.beierholm.dk
CVR-nr. 32 89 54 68

Indholdsfortegnelse

Andelsboligforeningsoplysninger m.v.	3
Bestyrelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	5 - 7
Bestyrelsesberetning	8 - 9
Resultatopgørelse	10
Balance	11 - 12
Egenkapitalopgørelse	13
Noter	14 - 29

Penneo dokumentnøgle: 58YQ6-IGEIK-YGAL1-GLUEU-J10XV-U2QI1

Andelsboligforeningsoplysninger m.v.

Andelsboligforeningen

Boligforeningen Dalgas
Borgmester Godskesens Plads 5 - 9, Joakim Larsens Vej 12 - 16 og Glahns Allé 29 - 31
2000 Frederiksberg

CVR-nr.: 16 76 01 10
Regnskabsår: 01.01 - 31.12

Bestyrelse

Ivar Boye, formand
Rasmus Kristensen
Henrik Møller
John Sander
Thomas Specht

Revision

Beierholm
Godkendt Revisionspartnerselskab

Penneo dokumentnøgle: 58YQ6-IGEIK-YGAL1-GLUEU-J10XV-U2QI1

Bestyrelsespåtegning

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.25 - 31.12.25 for Boligforeningen Dalgas.

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

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

Bestyrelsesberetningen indeholder efter vores opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Frederiksberg, den 3. marts 2026

Bestyrelse

Ivar Boye Formand	Rasmus Kristensen	Henrik Møller
John Sander	Thomas Specht	

Vedtaget på generalforsamling den /

Dirigent

Penneo dokumentnøgle: 58YQ6-IGEIK-YGAL1-GLUEU-J10XV-U2QI1

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til medlemmerne i Boligforeningen Dalgas

Konklusion

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

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

Grundlag for konklusion

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

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.

Penneo dokumentnøgle: 58YQ6-IGEIK-YGAL1-GLUEU-J10XV-U2QI1

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 usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om andelsboligforeningens evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at andelsboligforeningen ikke længere kan fortsætte driften.

Penneo dokumentnøgle: 58YQ6-IGEIK-YGAL1-GLUEU-J10XV-U2QI1

- 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.

Udtalelse om bestyrelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for bestyrelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke bestyrelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om bestyrelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse bestyrelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om bestyrelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om bestyrelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven, andelsboligloven samt andelsboligforeningens vedtægter.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at bestyrelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med kravene i årsregnskabsloven, andelsboligloven samt andelsboligforeningens vedtægter. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i bestyrelsesberetningen.

Søborg, den 3. marts 2026

Beierholm
Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 89 54 68

Morten Egholm Alsted
Statsaut. revisor
MNE-nr. mne29438

Penneo dokumentnøgle: 58YQ6-IGEIK-YGAL1-GLUEU-J10XV-U2QI1

Væsentligste aktiviteter

Andelsboligforeningens formål er at eje og drive Boligforeningen Dalgas.

Usikkerhed ved indregning og måling

Foreningens ejendom er indregnet til dagsværdi på baggrund af en valuarvurdering. Valuarvurderingen er baseret på en afkastsats på 3,15%. Dagsværdien er opgjort til t.DKK 246.875 pr. 31.12.25. Der er væsentlig usikkerhed knyttet til opgørelse af dagsværdien, og denne usikkerhed er primært knyttet til fastsættelse af afkastkravet.

En ændring i anvendt afkastsats vil have væsentlig effekt på den opgjorte dagsværdi for ejendommen, hvilket vil betyde en væsentlig reduktion af andelskronen. Det skal i den forbindelse bemærkes, at valuarvurderingen falder med ca. t.DKK 23.705 for hver 0,25 procent point afkastsatsen stiger.

Værdiansættelse af andelskronen er påvirket af en forsigtig vurdering omkring andelsværdien, herunder en vurdering af udgifter til større vedligeholdelses- og renoveringsopgaver vedrørende ejendommen, værdiforringelse, renteusikkerhed samt en løbende usikkerhed omkring kursen på prioritetsgæld.

Der er foretaget en reservation pr. 31.12.25 på t.DKK 22.934 til imødegåelse af ovennævnte. Beløbet indregnes som andre reserver under egenkapitalen,

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatopgørelsen for regnskabsåret 01.01.25 – 31.12.25 udviser et resultat på DKK -53.106 mod DKK 519.021 sidste år for tiden 01.01.24 - 31.12.24.

Resultatet for 2025 er forringet i forhold til 2024. Dette skyldes primært store omkostninger til maling af vinduer på t.DKK 478 samt beskatning på ca. t.DKK 335 af den sidste solgte lejlighed i foreningen.

Foreningen har:

- Ikke indgået renteswap-aftaler pr. 31.12.25.
- Anvendt rentetilpasningslån vedrørende nominelt DKK 6.244.137 og DKK 9.913.000. Lånene rentetilpasses næste gang henholdsvis den 01.01.2030 og den 01.04.2028.

Penneo dokumentnøgle: 58YQ6-IGEIK-YGAL1-GLUEU-J10XV-U2QI1

Værdiansættelse af ejendom

Foreningens ejendom er værdiansat på basis af valuarvurdering.

Opgørelse af andelsværdi

Andelsværdien er opgjort på basis af:

Valuarvurdering, jf. andelsboligloven § 5, stk. 2, litra b

Efterfølgende begivenheder

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet betydningsfulde hændelser.

Penneo dokumentnøgle: 58YQ6-IGEIK-YGAL1-GLUEU-J10XV-U2QI1

Resultatopgørelse

Note		2025 DKK	2024 DKK
	Boligafgifter, beboelse	3.171.253	2.999.645
	Lejeindtægter, beboelse	110.000	51.250
	Vaskeriindtægter	92.160	89.239
	Andre indtægter	10.200	7.800
	Indtægter i alt	**3.383.613**	**3.147.934**
1	Reparation og vedligeholdelse	-852.816	-564.421
2	Skatter, afgifter og forsikringer m.v.	-992.415	-938.629
3	Ejendomsomkostninger	-636.683	-617.132
4	Foreningsomkostninger	-363.504	-246.286
	Omkostninger i alt	**-2.845.418**	**-2.366.468**
	Resultat før finansielle poster	**538.195**	**781.466**
	Finansielle omkostninger	-255.625	-262.445
	Finansielle poster i alt	**-255.625**	**-262.445**
	Resultat før skat	**282.570**	**519.021**
	Skat af årets resultat	-335.676	0
	Årets resultat	**-53.106**	**519.021**

Årets resultat overføres til egenkapitalen.

Afdrag på gæld til kreditinstitutter:

Gæld til realkreditinstitutter (ordinære afdrag)	456.665	506.798
I alt	**456.665**	**506.798**

Penneo dokumentnøgle: 58YQ6-IGEIK-YGAL1-GLUEU-J10XV-U2QI1

Balance

AKTIVER

Note		31.12.25 DKK	31.12.24 DKK
5	Ejendom	246.875.000	238.925.000
	Materielle anlægsaktiver i alt	**246.875.000**	**238.925.000**
6	Andre tilgodehavender	3.184.088	3.371.951
	Finansielle anlægsaktiver i alt	**3.184.088**	**3.371.951**
	Anlægsaktiver i alt	**250.059.088**	**242.296.951**
7	Andre tilgodehavender	105.849	34.811
	Tilgodehavender i alt	**105.849**	**34.811**
8	**Likvide beholdninger**	**3.580.659**	**1.026.083**
	Omsætningsaktiver i alt	**3.686.508**	**1.060.894**
	Aktiver i alt	**253.745.596**	**243.357.845**

Penneo dokumentnøgle: 58YQ6-IGEIK-YGAL1-GLUEU-J10XV-U2QI1

Balance

PASSIVER

Note		31.12.25 DKK	31.12.24 DKK
	Indskudskapital	159.000	157.200
	Reserve for opskrivninger	242.522.925	234.572.925
	Overført resultat	-23.261.925	-23.566.846
	Andelskroneværdi (egenkapital før andre reserver)	**219.420.000**	**211.163.279**
9	Andre reserver	22.934.222	20.788.662
	Andre reserver i alt	**22.934.222**	**20.788.662**
	Egenkapital i alt	**242.354.222**	**231.951.941**
10	Gæld til realkreditinstitutter	9.162.997	9.678.048
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	**9.162.997**	**9.678.048**
10	Gæld til realkreditinstitutter	470.211	456.665
11	Leverandører af varer og tjenesteydelser	144.320	80.856
	Selskabsskat	335.676	0
12	Anden gæld	1.278.170	1.190.335
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	**2.228.377**	**1.727.856**
	Gældsforpligtelser i alt	**11.391.374**	**11.405.904**
	Passiver i alt	**253.745.596**	**243.357.845**

13 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser
14 Fordeling af andelsværdi m.v.
15 Lovkrævede nøgleoplysninger om foreningens økonomi og supplerende nøgletal

Penneo dokumentnøgle: 58YQ6-IGEIK-YGAL1-GLUEU-J10XV-U2QI1

Egenkapitalopgørelse

Beløb i DKK	Indskuds-kapital	Reserve for opskriv-ninger	Overført resultat	Andelskrone (egenkapital uden reserver) i alt	Andre reserver	Egenkapital i alt
Egenkapitalopgørelse for 01.01.25 - 31.12.25						
Saldo pr. 01.01.25	157.200	234.572.925	-23.566.846	211.163.279	20.788.662	231.951.941
Årets indskud fra nye andelshavere	1.800	0	2.458.746	2.460.546	0	2.460.546
Regulering, opskrivning af ejendom	0	7.950.000	0	7.950.000	0	7.950.000
Kursregulering af gæld til kontantværdi	0	0	44.841	44.841	0	44.841
Regulering andre reserver	0	0	-2.145.560	-2.145.560	2.145.560	0
Årets resultat	0	0	-53.106	-53.106	0	-53.106
Saldo pr. 31.12.25	159.000	242.522.925	-23.261.925	219.420.000	22.934.222	242.354.222

Penneo dokumentnøgle: 58YQ6-IGEIK-YGAL1-GLUEU-J10XV-U2QI1

	2025 DKK	2024 DKK
1. Reparation og vedligeholdelse		
Maler	2.755	13.073
Porttelefoner	20.650	0
Murer	7.815	0
Tømrer	18.938	19.973
Blikkenslager og VVS	62.345	7.000
Varmeanlæg	26.778	2.531
Elektriker	3.986	21.491
Kloak	20.359	11.698
Have- og gårdanlæg	116.465	37.459
Låseservice	4.805	12.098
Maler	47.133	0
Kælder	0	-7.338
Fraskæring af gas	16.625	0
Udskiftning af målere	0	155.219
Øvrige	26.032	13.807
Vedligeholdelse, løbende i alt	374.686	287.011
Maling af vinduer	478.130	257.264
Køb af røgalarmer	0	20.146
Vedligeholdelse, genopretning og renovering i alt	478.130	277.410
I alt	852.816	564.421

2. Skatter, afgifter og forsikringer m.v.		
Ejendomsskatter	543.301	513.795
Forsikringer	145.882	148.550
El	69.726	73.015
Renovation m.v.	233.506	203.269
I alt	992.415	938.629

Penneo dokumentnøgle: 58YQ6-IGEIK-YGAL1-GLUEU-J10XV-U2QI1

	2025 DKK	2024 DKK

3. Ejendomsomkostninger

Løn til vicevært	309.349	273.756
ATP og andre omkostninger til social sikring	2.376	0
Pension	40.992	29.327
Gebyr, Dataløn	6.264	0
Arbejdsskadeforsikring	6.321	8.585
Andre personaleomkostninger	10.882	21.578
Rengøringsartikler m.v.	2.622	30.783
Trappevask	206.108	121.837
Vinduespolering	10.875	0
Bortkørsel af affald	14.740	21.592
Måtteleje	19.981	61.605
Drift af vaskeri	3.188	48.069
Abonnementer	2.985	0
I alt	636.683	617.132

4. Foreningsomkostninger

Telefon og internet	14.639	23.700
Kontorartikler, porto m.v.	-13.538	28.192
Generalforsamling og bestyrelsesmøder m.v.	17.127	16.374
Fælleslokaler og fælles aktiviteter	20.347	23.122
Revision og regnskabsmæssig assistance	45.000	38.000
Øvrige revisionsomkostninger	19.000	20.625
Revision og regnskabsmæssig ass. tidl. år	26.505	0
Varmeregnskabshonorar	56.854	0
Tabsført forbrugsregnskab	0	2.273
Øvrige	-135	0
Konsulent	20.600	0
Valuarvurdering	15.600	10.000
Øvrige omkostninger	18.005	0
Bestyrelseshonorar	105.000	84.000
Bestyrelsesgodtgørelse	18.500	0
I alt	363.504	246.286

Penneo dokumentnøgle: 58YQ6-IGEIK-YGAL1-GLUEU-J10XV-U2QI1

	31.12.25 DKK	31.12.24 DKK

5. Ejendom

Kostpris pr. 01.01	4.352.075	4.352.075
Kostpris pr. 31.12.25	4.352.075	4.352.075
Opskrivninger pr. 01.01	234.572.925	233.897.925
Opskrivninger i året	7.950.000	675.000
Opskrivninger pr. 31.12.25	242.522.925	234.572.925
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.25	246.875.000	238.925.000

Foreningens ejendom er indregnet til dagsværdi på baggrund af en valuarnotat af 19.02.26 af ejendomsmægler og valuar MDE Erik Wiborg, Wiborg+Partnere.

Valuarvurderingen er baseret på en afkastsats på 3,15% ved anvendelse af en DCF-model.

6. Andre tilgodehavender

Altanlån til andelshavere	3.184.088	3.371.951
I alt	3.184.088	3.371.951

Specifikation:

Saldo 01.01.	3.371.951	3.881.608
Afdrag altanlån	-187.863	-246.542
Delvis indfrielse af altanlån	0	-263.115
I alt	3.184.088	3.371.951

Penneo dokumentnøgle: 58YQ6-IGEIK-YGAL1-GLUEU-J10XV-U2QI1

	31.12.25 DKK	31.12.24 DKK

7. Andre tilgodehavender

Sidste års vandregnskab	-41.196	0
Indeværende års vandregnskab:		
Opkrævet acontovand	-539.692	-246.667
Afholdte udgifter til vand	619.195	280.484
Vandregnskab i alt	38.307	33.817
Andre tilgodehavender	67.542	994
I alt	105.849	34.811

8. Likvide beholdninger

Beløb i DKK	Indestående 31.12.25	Indestående 31.12.24
Arbejdernes Landsbank	3.580.659	1.026.083
I alt	3.580.659	1.026.083

	31.12.25 DKK	31.12.24 DKK

9. Andre reserver

Andre reserver pr. 01.01	20.788.662	20.113.662
Årets regulering	2.145.560	675.000
Andre reserver pr. 31.12.25	22.934.222	20.788.662

Penneo dokumentnøgle: 58YQ6-IGEIK-YGAL1-GLUEU-J10XV-U2QI1

10. Gæld til kreditinstitutter

Beløb i DKK	Hovedstol	Rest-løbetid	Rente % p.a.	Renter og bidrag 2025	Betalte afdrag i året	Nominel restgæld (pantebrevs-restgæld)	Kursværdi 31.12.25
Realkredit Danmark	9.913.000	17 år 3 mdr.	Variabel	148.535	268.802	6.307.619	6.447.844
Realkredit Danmark, altanlån	6.244.137	14 år	Variabel	103.652	187.863	3.184.088	3.185.364
Øvrige renter og gebyrer				3.438	0	0	0
I alt				255.625	456.665	9.491.707	9.633.208

Beløb i DKK	Regnskabs-mæssig værdi 31.12.25	Kortfristet gæld	Langfristet gæld	Restgæld efter 5 år
Fordeling mellem langfristet og kortfristet gæld:				
Gæld til realkreditinstitutter	9.633.208	470.211	9.162.997	6.965.962
I alt	9.633.208	470.211	9.162.997	6.965.962

Foreningen har ikke indgået renteswap-aftaler pr. 31.12.25.

Foreningen har lån med variabel rente nominelt på DKK 6.244.137 og DKK 9.913.000 med en rente på henholdsvis 2,4892% og 3,2440% med afdrag. Lånene rentetilpasses næste gang henholdsvis den 01.01.2030 og den 01.04.2028.

Altanlån betales af altanhavere.

Penneo dokumentnøgle: 58YQ6-IGEIK-YGAL1-GLUEU-J10XV-U2QI1

	31.12.25 DKK	31.12.24 DKK

11. Leverandører af varer og tjenesteydelser

Revisor	64.000	48.000
Valuar, Wiborg + Partnere	10.000	10.000
Lyngholm Aut. Kloakmestre	0	11.698
Nye amaturer til opgange	24.636	0
Øvrige	45.684	11.158
I alt	144.320	80.856

12. Anden gæld

Sidste års varmeregnskab	-26.185	0
Indeværende års varmeregnskab:		
Opkrævet acontovarme	1.562.339	787.472
Afholdte udgifter til opvarmning	-1.089.775	-432.840
Varmeregnskab i alt	446.379	354.632
A-skat og arbejdsmarkedsbidrag	0	10.731
Feriepenge	16.292	16.292
Medarbejderrelaterede forpligtelser i alt	16.292	27.023
Forudbetalt løbende husleje og boligafgift m.v.	785.016	768.202
Mellemregning med andelshavere	30.483	40.478
Øvrig anden gæld i alt	815.499	808.680
Anden gæld, kortfristet i alt	1.278.170	1.190.335

Penneo dokumentnøgle: 58YQ6-IGEIK-YGAL1-GLUEU-J10XV-U2QI1

13. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Der er tinglyst realkreditpantebrev, der giver pant i foreningens ejendom. Realkreditpantebrevet ligger til sikkerhed for realkreditforeningen for prioritetsgæld med oprindelig hovedstol t.DKK 8.940 og t.DKK 9.913.

Foreningen har ikke stillet garanti for andelshavernes køb af andele.

Penneo dokumentnøgle: 58YQ6-IGEIK-YGAL1-GLUEU-J10XV-U2QI1

14. Fordeling af andelskronen

Nr.	Adresse		Type	Andels-indskud	Senest vedtaget andelskrone	Andelsværdi til vedtagelse
1	Borgm. Godskesens Plads	5, st.tv.	(A)	1.800	2.417.900	2.484.000
2	Borgm. Godskesens Plads	5, st.th.	(A)	1.800	2.417.900	2.484.000
3	Borgm. Godskesens Plads	5, 1. tv.	(A)	1.800	2.417.900	2.484.000
4	Borgm. Godskesens Plads	5, 1. th.	(A)	1.800	2.417.900	2.484.000
5	Borgm. Godskesens Plads	5, 2. tv.	(A)	1.800	2.417.900	2.484.000
6	Borgm. Godskesens Plads	5, 2. th.	(A)	1.800	2.417.900	2.484.000
7	Borgm. Godskesens Plads	5, 3. tv.	(A)	1.800	2.417.900	2.484.000
8	Borgm. Godskesens Plads	5, 3. th.	(A)	1.800	2.417.900	2.484.000
9	Borgm. Godskesens Plads	5, 4. tv.	(A)	1.800	2.417.900	2.484.000
10	Borgm. Godskesens Plads	5, 4. th.	(A)	1.800	2.417.900	2.484.000
11	Borgm. Godskesens Plads	7, st.tv.	(A)	1.800	2.417.900	2.484.000
12	Borgm. Godskesens Plads	7, st.th.	(A)	1.800	2.417.900	2.484.000
13	Borgm. Godskesens Plads	7, 1. tv.	(A)	1.800	2.417.900	2.484.000
14	Borgm. Godskesens Plads	7, 1. th.	(A)	1.800	2.417.900	2.484.000
15	Borgm. Godskesens Plads	7, 2. tv.	(A)	1.800	2.417.900	2.484.000
16	Borgm. Godskesens Plads	7, 2. th.	(A)	1.800	2.417.900	2.484.000
17	Borgm. Godskesens Plads	7, 3. tv.	(A)	1.800	2.417.900	2.484.000
18	Borgm. Godskesens Plads	7, 3. th.	(A)	1.800	2.417.900	2.484.000
19	Borgm. Godskesens Plads	7, 4. tv.	(A)	1.800	2.417.900	2.484.000
20	Borgm. Godskesens Plads	7, 4. th.	(A)	1.800	2.417.900	2.484.000
80	Borgm. Godskesens Plads	9, st.tv.	(A)	1.800		2.484.000
21	Borgm. Godskesens Plads	9, st.th.	(A)	1.800	2.417.900	2.484.000
22	Borgm. Godskesens Plads	9, 1. tv.	(A)	1.800	2.417.900	2.484.000
23	Borgm. Godskesens Plads	9, 1. th.	(A)	1.800	2.417.900	2.484.000
24	Borgm. Godskesens Plads	9, 2. tv.	(A)	1.800	2.417.900	2.484.000
25	Borgm. Godskesens Plads	9, 2. th.	(A)	1.800	2.417.900	2.484.000
26	Borgm. Godskesens Plads	9, 3. tv.	(A)	1.800	2.417.900	2.484.000
27	Borgm. Godskesens Plads	9, 3. th.	(A)	1.800	2.417.900	2.484.000
28	Borgm. Godskesens Plads	9, 4. tv.	(A)	1.800	2.417.900	2.484.000
29	Borgm. Godskesens Plads	9, 4. th.	(A)	1.800	2.417.900	2.484.000
30	Glahns Alle	29, st.tv.	(B)	2.400	3.223.867	3.312.000
31	Glahns Alle	29, st.th.	(B)	2.400	3.223.867	3.312.000
32	Glahns Alle	29, 1. tv.	(B)	2.400	3.223.867	3.312.000
33	Glahns Alle	29, 1. th.	(B)	2.400	3.223.867	3.312.000
34	Glahns Alle	29, 2. tv.	(B)	2.400	3.223.867	3.312.000
35	Glahns Alle	29, 2. th.	(B)	2.400	3.223.867	3.312.000
36	Glahns Alle	29, 3. tv.	(B)	2.400	3.223.867	3.312.000
37	Glahns Alle	29, 3. th.	(C)	3.000	4.029.834	4.140.000
38	Glahns Alle	29, 4. tv.	(B)	2.400	3.223.867	3.312.000
39	Glahns Alle	29, 4. th.	(C)	3.000	4.029.834	4.140.000
40	Glahns Alle	31, st.tv.	(B)	2.400	3.223.867	3.312.000
41	Glahns Alle	31, st.th.	(B)	2.400	3.223.867	3.312.000

Penneo dokumentnøgle: 58YQ6-IGEIK-YGAL1-GLUEU-J10XV-U2QI1

42	Glahns Alle	31, 1. tv.	(B)	2.400	3.223.867	3.312.000
43	Glahns Alle	31, 1. th.	(B)	2.400	3.223.867	3.312.000
44	Glahns Alle	31, 2. tv.	(B)	2.400	3.223.867	3.312.000
45	Glahns Alle	31, 2. th.	(B)	2.400	3.223.867	3.312.000
46	Glahns Alle	31, 3. tv.	(A)	1.800	2.417.900	2.484.000
47	Glahns Alle	31, 3. th.	(B)	2.400	3.223.867	3.312.000
48	Glahns Alle	31, 4. tv.	(A)	1.800	2.417.900	2.484.000
49	Glahns Alle	31, 4. th.	(B)	2.400	3.223.867	3.312.000
78	Joakim Larsens vej	12, st.tv.	(D)	1.800	2.417.900	2.484.000
50	Joakim Larsens vej	12, st.th.	(A)	1.800	2.417.900	2.484.000
51	Joakim Larsens vej	12, 1. tv.	(E)	1.800	2.417.900	2.484.000
52	Joakim Larsens vej	12, 1. th.	(A)	1.800	2.417.900	2.484.000
53	Joakim Larsens vej	12, 2. tv.	(E)	1.800	2.417.900	2.484.000
54	Joakim Larsens vej	12, 2. th.	(A)	1.800	2.417.900	2.484.000
55	Joakim Larsens vej	12, 3. tv.	(E)	1.800	2.417.900	2.484.000
56	Joakim Larsens vej	12, 3. th.	(A)	1.800	2.417.900	2.484.000
57	Joakim Larsens vej	12, 4. tv.	(E)	1.800	2.417.900	2.484.000
58	Joakim Larsens vej	12, 4. th.	(A)	1.800	2.417.900	2.484.000
59	Joakim Larsens vej	14, st.tv.	(A)	1.800	2.417.900	2.484.000
79	Joakim Larsens vej	14, st.th.	(D)	1.800	2.417.900	2.484.000
60	Joakim Larsens vej	14, 1. tv.	(A)	1.800	2.417.900	2.484.000
61	Joakim Larsens vej	14, 1. th.	(F)	1.800	2.417.900	2.484.000
62	Joakim Larsens vej	14, 2. tv.	(A)	1.800	2.417.900	2.484.000
63	Joakim Larsens vej	14, 2. th.	(F)	1.800	2.417.900	2.484.000
64	Joakim Larsens vej	14, 3. tv.	(A)	1.800	2.417.900	2.484.000
65	Joakim Larsens vej	14, 3. th.	(F)	1.800	2.417.900	2.484.000
66	Joakim Larsens vej	14, 4. tv.	(A)	1.800	2.417.900	2.484.000
67	Joakim Larsens vej	14, 4. th.	(F)	1.800	2.417.900	2.484.000
68	Joakim Larsens vej	16, st.tv.	(B)	2.400	3.223.867	3.312.000
69	Joakim Larsens vej	16, st.th.	(A)	1.800	2.417.900	2.484.000
70	Joakim Larsens vej	16, 1. tv.	(B)	2.400	3.223.867	3.312.000
71	Joakim Larsens vej	16, 1. th.	(A)	1.800	2.417.900	2.484.000
72	Joakim Larsens vej	16, 2. tv.	(B)	2.400	3.223.867	3.312.000
73	Joakim Larsens vej	16, 2. th.	(A)	1.800	2.417.900	2.484.000
74	Joakim Larsens vej	16, 3. tv.	(B)	2.400	3.223.867	3.312.000
75	Joakim Larsens vej	16, 3. th.	(A)	1.800	2.417.900	2.484.000
76	Joakim Larsens vej	16, 4. tv.	(B)	2.400	3.223.867	3.312.000
77	Joakim Larsens vej	16, 4. th.	(A)	1.800	2.417.900	2.484.000
	Afrunding				4	0
I alt				159.000	211.163.279	219.420.000

Penneo dokumentnøgle: 58YQ6-IGEIK-YGAL1-GLUEU-J10XV-U2QI1

15. 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		
		31.12.25	31.12.24	31.12.25	31.12.24	31.12.23
B1	Andelsboliger	80	79	8.740	8.639	8.639
B2	Erhvervsandele	0	0	0	0	0
B3	Boliglejemål	0	1	0	101	101
B4	Erhvervslejemål	0	0	0	0	0
B5	Øvrige lejemål (kældre, garager m.v.)	0	0	0	0	0
B6	I alt	80	80	8.740	8.740	8.740

C1 Benyttet fordelingstal ved opgørelse af andelsværdien:
Det oprindelige indskud

C2 Benyttet fordelingstal ved opgørelse af boligafgiften:
Andet

C3 *Hvis andet, beskrives fordelingsnøglen her:*
For boligafgiftens fordeling henvises til note 1

D1 Foreningens stiftelsesår:
1923.

D2 Ejendommens opførelsesår:
1923.

		Ja	Nej
E1	Hæfter andelshaverne for mere end deres indskud?		X

E2 Hvis ja, beskriv hvilken hæftelse der er i foreningen:
Ikke relavant

Penneo dokumentnøgle: 58YQ6-IGEIK-YGAL1-GLUEU-J10XV-U2QI1

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

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

F1b Tidspunkt for værdiansættelse 19-02-2026

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

				DKK pr. kvm	
		31.12.25	31.12.24	31.12.25	31.12.24
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	246.875.000	238.925.000	28.247	27.337
F2b	- Heraf forbedringer, jf. andelsboliglovens § 5, stk. 4	0	0	0	0

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

				DKK pr. kvm	
		31.12.25	31.12.24	31.12.25	31.12.24
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	22.934.222	20.788.662	2.624	2.379

		31.12.25	31.12.24
F4	Generalforsamlingsbestemte reserver i procent af ejendomsværdi	9	9

Penneo dokumentnøgle: 58YQ6-IGEIK-YGAL1-GLUEU-J10XV-U2QI1

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

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

		Gns. indtægt (uden fradrag for tomgang, tab m.v.)		DKK pr. andelskvm pr. år	
		2025	2024	2025	2024
	Indtægtsart:				
H1	Boligafgift	3.171.253	2.999.645	363	347
H2	Erhvervslejeindtægter	0	0	0	0
H3	Boliglejeindtægter	110.000	51.250	0	6

		DKK pr. andelskvm	
Beløb i DKK		31.12.25	31.12.24
	Værdier på balancedagen/andelsboligernes areal på balancedagen (B1 + B2):		
K1	Andelsværdi	25.105	24.443
K2	Gældsforpligtelser – omsætningsaktiver	882	1.197
K3	Teknisk andelsværdi (K1 + K2)	25.987	25.640

Penneo dokumentnøgle: 58YQ6-IGEIK-YGAL1-GLUEU-J10XV-U2QI1

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

Beløb i DKK		DKK pr. andelskvm 2025	2024	2023
	Værdier for regnskabsåret/andelsboligernes areal på balancedagen (B1+B2):			
J	Årets resultat	-6	60	7
R	Årets afdrag	52	30	32

Beløb i DKK		DKK pr. kvm 2025	2024	2023
	Vedligeholdelse/ejendommens samlede areal på balancedagen (B6):			
M1	Vedligeholdelse, løbende	43	33	84
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	55	32	30
M3	Vedligeholdelse i alt	98	65	114

Penneo dokumentnøgle: 58YQ6-IGEIK-YGAL1-GLUEU-J10XV-U2QI1

16. 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

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, herunder renter vedrørende renteswapaftaler og renter vedrørende ombygningslån, samt gevinster og tab på værdipapirer og kapitalandele.

Skat af årets resultat

Der påhviler ikke foreningen selskabsskat.

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.

Penneo dokumentnøgle: 58YQ6-IGEIK-YGAL1-GLUEU-J10XV-U2QI1

16. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

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.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti.

Andelskroneværdi (egenkapital før andre reserver)

Andelskroneværdien er opgjort efter gældende regler i andelsbogloven. Andelskroneværdien er opgjort som egenkapitalen før andre reserver.

Andelskroneværdien skal i henhold til vedtægterne fordeles efter fordelingstal.

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 (andelskroneværdi) med tillæg af andre reserver.

Penneo dokumentnøgle: 58YQ6-IGEIK-YGAL1-GLUEU-J10XV-U2QI1

16. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet.

Prioritetsgæld måles til kursværdi på statusdagen. Kursreguleringer indregnes på egenkapitalen.

Øvrige gældsforpligtelser måles til nominel værdi (restgæld).

Penneo dokumentnøgle: 58YQ6-IGEIK-YGAL1-GLUEU-J10XV-U2QI1

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."

Ivar Kristian Boye
Bestyrelsesmedlem
Serienummer: abe1754e-68e5-477f-9615-870e5cc4f270
IP: 87.72.xxx.xxx
2026-03-06 10:47:20 UTC

Mit ID

Thomas Specht
Bestyrelsesmedlem
Serienummer: 0aa561ca-1ec7-4477-81bd-b18066be8f7f
IP: 62.198.xxx.xxx
2026-03-06 12:21:06 UTC

Mit ID

John Sander
Bestyrelsesmedlem
Serienummer: 707ac116-ff0a-4a16-8f4a-39a0847dfccd
IP: 79.160.xxx.xxx
2026-03-06 20:30:46 UTC

Mit ID

Henrik Møller
Bestyrelsesmedlem
Serienummer: 6a225d60-eb03-4a97-80ae-038063e08388
IP: 87.72.xxx.xxx
2026-03-07 00:00:09 UTC

Mit ID

Rasmus Kristensen
Bestyrelsesmedlem
Serienummer: d858d872-01d4-4112-8589-962c1372128e
IP: 92.62.xxx.xxx
2026-03-10 07:06:04 UTC

Mit ID

Morten Egholm Alsted
Beierholm Godkendt Revisionspartnerselskab CVR: 32895468
Revisor
På vegne af: Beierholm
Serienummer: 85fa87ee-1a08-4a56-b84e-72f2677842d6
IP: 212.98.xxx.xxx
2026-03-10 11:56:07 UTC

Mit ID

Penneo dokumentnøgle: 58YQ6-IGEIK-YGAL1-GLUEU-J10XV-U2QI1

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.