A/B Lindegården
Hyltebjerg Allé 5-13/Linde Allé 30 A-C
2720 Vanløse

CVR-nr. 26 97 89 39

Årsrapport 2025

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på foreningens ordinære generalforsamling
den / 2026

_____
Dirigent

Document ID: 73deecda-6ede-4f76-a056-8e27d0fe6bfd

Indholdsfortegnelse

	side
Påtegninger og foreningsoplysninger	
Ledelsespåtegning	2
Administratorerklæring	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
Foreningsoplysninger	7
Årsregnskab	
Regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	12
Balance 31. december	13
Egenkapitalopgørelse	15
Noter	16

Document ID: 73deecda-6ede-4f76-a056-8e27d0fe6bfd

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025 for A/B Lindegården.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med Årsregnskabsloven, Andelsboligloven, og foreningens vedtægter.

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

Vi kan tillige oplyse, at ingen af foreningens aktiver er pantsat eller behæftet med ejendomsforbehold ud over de i årsrapporten anførte, og at der ikke påhviler foreningen eventualforpligtelser, som ikke fremgår af årsregnskabet.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vanløse, den 3. marts 2026

Bestyrelse

Charlotte Tørngren, formand

Jonathan Lorenzen

Mette Olsen

Sidse Malmborg

Koray Demirkaya

Document ID: 73deecda-6ede-4f76-a056-8e27d0fe6bfd

Administratorerklæring

Som administrator for andelsboligforeningen har vi forestået administrationen af foreningen i regnskabsåret 2025. Ud fra vores administration og føring af bogholderi for foreningen er det vores opfattelse, at årsregnskabet er opstillet i overensstemmelse med bogføringen.

Vi har på bestyrelsens vegne indhentet valuarvurdering og har kontrolleret stamdata heri. Vi har gennemgået valuarvurderingen og kontrolleret, at vurderingen opfylder de ufravigelige krav til valuarvurderinger, der fremgår af bekendtgørelse om vurdering af ejendomme tilhørende private andelsboligforeninger ved valuar.

Odense, den 3. marts 2026

Administrator:

Administration Danmark

Document ID: 73deecda-6ede-4f76-a056-8e27d0fe6bfd

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til medlemmerne i A/B Lindegården

Konklusion
Vi har revideret årsregnskabet for A/B Lindegården for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter Årsregnskabslovens, Andelsboligloven og foreningens vedtægter.

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

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

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Fremhævelse af forhold vedrørende revisionen
Andelsboligforeningen har i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens regnskabsvejledning for andelsboligforeninger, der aflægger årsregnskab efter Årsregnskabsloven, medtaget budgettal som sammenligningstal i resultatopgørelsen. Disse budgettal har, som det også fremgår af resultatopgørelsen, 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 og foreningens 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 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.

Document ID: 73deecda-6ede-4f76-a056-8e27d0fe6bfd

Den uafhængige revisors revisionspåtegning - fortsat

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 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.

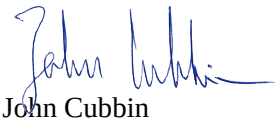
Document ID: 73deecda-6ede-4f76-a056-8e27d0fe6bfd

Den uafhængige revisors revisionspåtegning - fortsat

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet - fortsat
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.

Roskilde, den 3. marts 2026

Trekroner Revision A/S
Godkendte Revisorer
CVR-nr.: 28 99 13 55



John Cubbin
Registreret revisor
MNE-nr.: mne3105

Document ID: 73deecda-6ede-4f76-a056-8e27d0fe6bfd

Foreningsoplysninger

Foreningen	A/B Lindegården Matr.nr. 2836 Vanløse, beliggende Hyltebjerg Allé 5-13/Linde Allé 30 A-C 2720 Vanløse CVR-nr.: 26 97 89 39 Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Bestyrelse	Charlotte Tørngren, formand Jonathan Lorenzen Mette Olsen Sidse Malmborg Koray Demirkaya
Administrator	Administration Danmark Gammelsø 4 5000 Odense C
Revision	Trekroner Revision A/S Godkendte Revisorer Universitetsparken 2 4000 Roskilde
Bankforbindelse	Arbejdernes Landsbank Amagerbrogade 60 2300 Københavns S Danske Bank Bernstorffsgade 40 1577 København V

Document ID: 73deecda-6ede-4f76-a056-8e27d0fe6bfd

Regnskabspraksis

Årsregnskabet for A/B Lindegården er aflagt i overensstemmelse med Årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, med tilvalg af enkelte bestemmelser fra regnskabsklasse B og C, 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, at give oplysning om andelenes værdi og at give oplysninger om tilbagebetalingspligt vedrørende modtaget støtte.

Regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

Generelt om indregning og måling
I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde foreningen, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå foreningen, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg eller fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostprisen og nominelt beløb.

Ved indregning og måling må tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsregnskabet aflægges og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

Resultatopgørelsen

Indtægter
Boligafgift fra andelshavere vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Omkostninger
Omkostninger vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen. Omkostninger består af ejendoms- og forbrugsudgifter, renholdelse, vedligeholdelse, administrations- og foreningsomkostninger m.v.

Finansielle poster
Finansielle omkostninger består af renteomkostninger og bidrag vedrørende prioritetsgæld, låneomkostninger og kurstab ved optagelse/indfrielse/omlægning af lån (prioritetsgæld) samt negative renter af bankindestående.

Document ID: 73deecda-6ede-4f76-a056-8e27d0fe6bfd

Regnskabspraksis - fortsat

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

Forslag til resultatdisponering
Under resultatdisponering indgår bestyrelsens forslag til, hvordan regnskabsperiodens resultat skal anvendes, herunder eventuelle forslag om at reservere beløb til fremtidig vedligeholdelse på foreningens ejendom. Det fremgår også, hvis der i årets løb er anvendt og omkostningsført beløb, der i tidligere år er reserveret til vedligeholdelse på foreningens ejendom.

Materielle anlægsaktiver
Foreningens ejendom (grund og bygning) værdiansættes til dagsværdi på balancedagen. Opskrivninger til dagsværdi føres direkte på foreningens egenkapital på en særskilt opskrivningsreserve.

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.

Andelsboligforeningen anvender en ekstern valuar til brug for opgørelse af ejendommens dagsværdi.

Der afskrives ikke på foreningens ejendom.

Aktiver med en kostpris på under t.kr. 34 pr. enhed indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

Finansielle anlægsaktiver
Aktier er optaget til kursværdi på balancedagen.

Tilgodehavender
Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter
Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvide beholdninger
Likvide beholdninger består af indestående i bank og indestående på særskilt bundet konto hos Grundejernes Investeringsfond samt kontant kassebeholdning.

Document ID: 73deecda-6ede-4f76-a056-8e27d0fe6bfd

Regnskabspraksis - fortsat

Egenkapital
Andelsindskud fra foreningens medlemmer indregnes direkte på foreningens egenkapital.

Reserve for opskrivning af ejendommen omfatter de akkumulerede opskrivninger til dagsværdi, der er foretaget på ejendommen (og som ikke senere er tilbageført).

Overført resultat m.v. indeholder akkumuleret resultat fra tidligere år samt den restandel af årets resultat, der ikke er disponeret til andre formål (fx reserve til vedligeholdelse). Endvidere indeholder posten tillægsværdi ved nyudstedelse af andele og ændringer i basisværdien af finansielle sikringsinstrumenter (renteswap). I posten fragår beløb, der er overført til andre reserver, herunder reserverede beløb til imødegåelse af værdiforringelse af foreningens ejendom m.v. Posten kan også indeholde beløb, som er overført fra andre reserver.

Andre reserver omfatter reserverede beløb til formål, som generalforsamlingen har besluttet, herunder reserve til vedligeholdelse af foreningens ejendom og reserve til imødegåelse af værdiforringelse m.v.

Nogle reservationer foretages via resultatdisponeringen som en del af årets resultat. Andre større reservationer overføres direkte fra egenkapitalposten "overført resultat" og indgår således ikke i resultatdisponeringen.

Hensatte forpligtelser
Omfatter indvendig vedligeholdelse efter Lejelovens § 22. Hensættelsen øges i takt med lejernes indbetaling hertil, ligesom hensættelsen reduceres i takt med lejernes forbrug af saldoen.

Hensættelse til udskudt skat
Foreningens vedtægter bestemmer, at der til enhver tid skal være mindst et lejemål udlejet til et ikke-medlem. Dermed opretholdes den skattemæssige erhvervsaktivitet, hvorfor det ikke er sandsynligt, at der udløses ejendomsavancebeskatning. Der indregnes derfor ikke hensættelse til udskudt skat som følge heraf. Der indregnes heller ikke negativ udskudt skat af skattemæssigt underskud til fremførsel.

Prioritetsgæld
Prioritetsgæld indregnes ved lånoptagelsen til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Låneomkostninger ved låneoptagelsen indregnes i resultatopgørelsen. I efterfølgende perioder værdiansættes prioritetsgælden til kursværdien, som er oplyst af realkreditinstituttet. Regulering af prioritetsgældens kursværdi indregnes direkte på egenkapitalen under posten Overført resultat.

Øvrige gældsforpligtelser
Øvrige gældsforpligtelser, herunder mellemregning med andelshavere, værdiansættes til nominel værdi.

Eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelser
Eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelser indregnes ikke i balancen, men oplyses alene i noterne.

Document ID: 73deecda-6ede-4f76-a056-8e27d0fe6bfd

Regnskabspraksis - fortsat

Nøgleoplysninger
Nøgleoplysningerne, der fremgår af note 19, er opgjort i henhold til bekendtgørelsen om oplysningspligt ved salg af andelsboliger m.v.

Herudover indeholder noten visse supplerende nøgletal, der informerer om foreningens økonomi.

Andelsværdi
Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af regnskabet. Andelsværdien opgøres i henhold til Andelsboligforeningsloven samt vedtægternes § 14.

Vedtægterne bestemmer desuden i § 14, at selvom der lovligt kan vedtages en højere andelsværdi, er det den på generalforsamlingen vedtagne andelsværdi, der er gældende.

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 20. Vedtægterne bestemmer i § 14, at selvom der lovligt kan vedtages en højere andelsværdi, er det den på generalforsamlingen vedtagne andelsværdi, der er gældende.

Ved opgørelsen af andelsværdien skal der foretages en række justeringer af de beløb, der fremgår af årsregnskabets balance. Justeringen skyldes, at andelsværdien skal opgøres efter reglerne i Andelsboligloven og foreningens vedtægter, mens årsregnskabets balance og resultatopgørelse skal opgøres efter reglerne i Årsregnskabsloven. Afhængig af den valgte regnskabspraksis vil der ofte være væsentlige justeringer i værdien af foreningens ejendom og prioritetsgælden samt i en eventuel aftale om rentesikring (renteswap).

Andre reserver i årsregnskabets balance omfatter reserve til vedligeholdelse af foreningens ejendom og reserve til imødegåelse af værdiforringelse af ejendommen. I henhold til vedtægternes § 14 indgår disse reserver ikke i beregningen af andelsværdien.

Ejendommen er i årsregnskabets balance værdiansat til dagsværdi. I andelskroneberegningen er ejendommens værdi korrigeret til en fastholdt valuarvurdering.

Document ID: 73deecda-6ede-4f76-a056-8e27d0fe6bfd

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

Note		Budget (ej revideret) 2025 kr.	2025 kr.	2024 kr.
2	Lejeindtægt og boligafgift	2.780.261	2.766.152	2.774.520
	Indtægter fra vaskeri	25.000	27.050	28.444
	Arbejdsdage	25.000	29.000	24.000
	Mobilmast, TDC	38.000	39.393	38.245
	Venteliste	10.000	7.650	9.450
	Indtægtsført varmeregnskab tidligere år	0	0	7.822
	Andre indtægter	0	0	5.929
	INDTÆGTER	**2.878.261**	**2.869.245**	**2.888.410**
3	Ejendomsskatter og afgifter	602.500	600.523	570.577
	Forsikringer	110.000	96.880	104.397
4	Vedligeholdelse	817.000	359.065	279.300
5	Vicevært/renholdelse	220.000	210.219	212.442
6	Administration	295.000	338.580	253.229
7	Antenne/YouSee	0	3.790	0
	OMKOSTNINGER	**2.044.500**	**1.609.057**	**1.419.945**
	RESULTAT FØR RENTER	**833.761**	**1.260.188**	**1.468.465**
8	Finansielle indtægter	5.000	25.898	18.450
9	Finansielle omkostninger	259.000	257.973	263.067
	DRIFTSRESULTAT	**579.761**	**1.028.113**	**1.223.848**
	Forslag til resultatdisponering:			
14	Betalte prioritetsafdrag	350.000	349.796	345.923
	Overført til reserve, vedligeholdelse af ejd.	0	1.116.308	-3.594.666
	Overført resultat	229.761	-437.991	4.472.591
		579.761	**1.028.113**	**1.223.848**

Document ID: 73deecda-6ede-4f76-a056-8e27d0fe6bfd

Balance 31. december

Aktiver

Note		2025 kr.	2024 kr.
10	Ejendom	69.000.000	63.300.000
	Materielle anlægsaktiver	**69.000.000**	**63.300.000**
	Aktier, kursværdi	57.000	38.000
	Finansielle anlægsaktiver	**57.000**	**38.000**
	ANLÆGSAKTIVER	**69.057.000**	**63.338.000**
	Restancer, andelshavere og leje	43.093	0
11	Andre tilgodehavender	9.650	9.698
16	Varmeregnskab 2025/26	0	14.445
	Periodeafgrænsningsposter	56.931	121.360
	Tilgodehavender	**109.674**	**145.503**
12	**Likvide beholdninger**	**4.085.268**	**3.198.142**
	OMSÆTNINGSAKTIVER	**4.194.942**	**3.343.645**
	AKTIVER	**73.251.942**	**66.681.645**

Document ID: 73deecda-6ede-4f76-a056-8e27d0fe6bfd

Balance 31. december

Passiver

Note		2025 kr.	2024 kr.
	Andelsindskud, 3.368 m² á kr. 400	1.347.200	1.347.200
	Reserve for opskrivning af ejendommen	41.193.695	35.493.695
	Overført resultat m.v.	10.922.305	10.922.305
	Egenkapital ekskl. reserver	**53.463.200**	**47.763.200**
	Andre reserver **(jf. forslag til generalforsamlingsbeslutning)**		
	Reserve for vedligeholdelse af ejendommen	1.848.236	731.928
	Reserve for imødegåelse af værdiforringelse af ejendom	2.000.000	2.000.000
	Andre reserver	**3.848.236**	**2.731.928**
	EGENKAPITAL	**57.311.436**	**50.495.128**
13	Indvendig vedligeholdelse for lejere	28.757	27.026
	HENSATTE FORPLIGTELSER	**28.757**	**27.026**
14	Prioritetsgæld	15.172.219	15.614.128
	Langfristede gældsforpligtelser	**15.172.219**	**15.614.128**
14	Prioritetsgæld	353.714	349.796
	Deposita og forudbetalt leje	30.383	14.050
	Depositum, TDC	8.750	8.750
15	Skyldige omkostninger	222.539	172.767
16	Varmeregnskab 2025/26	124.144	0
	Kortfristede gældsforpligtelser	**739.530**	**545.363**
	GÆLDSFORPLIGTELSER	**15.911.749**	**16.159.491**
	PASSIVER	**73.251.942**	**66.681.645**

17 Fastholdt valuarvurdering
18 Eventualforpligtelser
19 Nøgleoplysninger
20 Beregning af andelsværdi

Document ID: 73deecda-6ede-4f76-a056-8e27d0fe6bfd

Egenkapitalopgørelse

	Egenkapital primo kr.	Opskrivning ejd./kursregu-lering/årets afdrag m.v. kr.	Periodens resultat-fordeling kr.	I alt Ultimo kr.
Andelsindskud	1.347.200	0	0	1.347.200
Reserve for opskrivning af ejendommen	35.493.695	5.700.000	0	41.193.695
Overført resultat m.v.	10.922.305	437.991	-437.991	10.922.305
Hensættelse til fremtidig vedligeholdelse	731.928	0	1.116.308	1.848.236
Reserve for imødegåelse af værdiforringelse af ejendom	2.000.000	0	0	2.000.000
	50.495.128	**6.137.991**	**678.317**	**57.311.436**

Overført resultat m.v.:	
Kursregulering prioritetsgæld	88.195
Årets afdrag	349.796
	437.991

Document ID: 73deecda-6ede-4f76-a056-8e27d0fe6bfd

Noter

1 Hovedaktiviteter

Foreningens hovedaktivitet har været at erhverve, eje og drive ejendommen matr.nr. 2836 Vanløse, beliggende Hyltebjerg Allé 5-13/Linde Allé 30 A-C, 2720 Vanløse.

		2025 kr.	2024 kr.
2 Lejeindtægt og boligafgift			
Boligafgift		2.722.261	2.722.261
Lejeindtægt	60.496		55.171
Tomgangsleje	-14.874		0
Hensat til indvendig vedligeholdelse	-1.731	43.891	-2.912
		2.766.152	**2.774.520**
3 Ejendomsskatter og afgifter			
Ejendomsskatter		260.722	244.528
Renovation		196.520	185.931
Vand		116.917	111.528
El		16.753	17.548
Gas		9.611	11.042
		600.523	**570.577**
4 Vedligeholdelse			
Løbende:			
Blikkenslager/VVS		67.411	15.634
Elektriker		0	6.274
Tømrer og snedker		1.903	0
Glarmester		0	5.967
Nøgler, låse og døre		7.505	981
Varmeanlæg		38.218	17.998
Fordelingsmålere		31.286	0
Service og vedligeholdelse, vaskemaskiner		17.540	16.901
Vedligeholdelse af gård og have		4.093	1.571
Kloakservice		0	4.863
Transport		167.956	70.189

Document ID: 73deecda-6ede-4f76-a056-8e27d0fe6bfd

Noter

		2025 kr.	2024 kr.
4	**Vedligeholdelse - fortsat**		
	Transport	167.956	70.189
	Dørtelefonanlæg	0	26.466
	Drift og service af lifte	10.855	10.410
	Brandtjek og møde	0	21.474
	Brandsikring	175.468	150.000
	Diverse materialer m.v.	4.786	761
		359.065	**279.300**
	Genopretning og renovering	0	0
		0	**0**
	Vedligeholdelse i alt	**359.065**	**279.300**
5	**Vicevært/renholdelse**		
	Ejendomsservice	190.854	190.854
	Snerydning og vejsalt	18.900	20.298
	Skadedyrsbekæmpelse	465	1.250
	Anden renholdelse	0	40
		210.219	**212.442**

Document ID: 73deecda-6ede-4f76-a056-8e27d0fe6bfd

Noter

		2025 kr.	2024 kr.
6	**Administration**		
	Administrationshonorar	130.000	105.500
	Øvrige administrationsudgifter, administrator		0
	Revisor	27.000	25.750
	Revisor, tidligere år	500	0
	Valuarvurdering	15.781	11.283
	Bestyrelsesgodtgørelse	18.550	19.750
	Varmeregnskab	19.847	16.877
	Møder, generalforsamling m.v.	3.599	4.435
	Opkrævningsgebyrer m.v.	15.780	10.506
	Kontorartikler, fotokopi og porto m.v.	12.071	9.517
	Abonnementer og kontingenter	14.218	13.370
	Etplus Husteknikkeraftale	75.000	30.000
	Internet	804	733
	Arbejdsweekend	5.430	5.508
		338.580	**253.229**

I henhold til vedtægterne § 30, stk. 5, er der tegnet bestyrelsesansvars- og besvigelses-forsikring med en forsikringssum på t.kr. 500.

7	**Antenne/YouSee**		
	Opkrævet antenne	-125.381	0
	YouSee	129.171	0
		3.790	**0**

8	**Finansielle indtægter**		
	Renteindtægter, bank	4.801	7.426
	Udbytte	2.097	2.384
	Kursregulering værdipapirer	19.000	8.640
		25.898	**18.450**

9	**Finansielle omkostninger**		
	Prioritetsrenter og bidrag	257.973	263.067
		257.973	**263.067**

Document ID: 73deecda-6ede-4f76-a056-8e27d0fe6bfd

Noter

		2025 kr.	2024 kr.
10	**Ejendom**		
	Bogført værdi 1. januar	63.300.000	63.000.000
	Opskrivning til valuarvurdering 2025	5.700.000	300.000
		69.000.000	**63.300.000**

Ejendommen er indregnet til dagsværdi pr. 31. december 2025 i henhold til vurdering af den 24. januar 2026 af ejendomsmægler og valuar DK-Valuaren. Valuarrapporten er baseret på en DCF-model med en diskonteringsfaktor på 6,00% inkl. inflation.

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.

11	**Andre tilgodehavender**		
	Indtægter fra vaskeri	9.650	6.799
	Andre tilgodehavender	0	2.899
		9.650	**9.698**
12	**Likvide beholdninger**		
	Arbejdernes Landsbank	3.110.766	3.198.142
	Danske Bank	974.502	0
		4.085.268	**3.198.142**
13	**Indvendig vedligeholdelse for lejere**		
	Saldo 1. januar	27.026	24.119
	Hensat i året	1.731	2.912
	Regulering	0	-5
	Anvendt i året	0	0
		28.757	**27.026**

Document ID: 73deecda-6ede-4f76-a056-8e27d0fe6bfd

Noter

14 Prioritetsgæld

	Renteomk. 2025 kr.	Kursværdi 2025 kr.	Restgæld 2025 kr.	Restgæld 2024 kr.
RD, 0,8%, restløbetid 21,3 år, nom. kr. 8.164.000	104.875	8.055.466	8.164.000	8.164.000
RD, 1,1%, restløbetid 23,9 år, nom. kr. 11.687.000	153.098	7.470.467	9.562.450	9.912.246
Restgæld			17.726.450	18.076.246
Kursregulering			-2.200.517	-2.112.322
	257.973	**15.525.933**	**15.525.933**	**15.963.924**

Kursværdi pr. 1. januar	15.963.924	15.893.343
Betalte afdrag	-349.796	-345.923
Kursregulering	-88.195	416.504
	15.525.933	**15.963.924**

Specifikation af prioritetsgæld i balancen, kursværdi:		
Kort del af gæld (under 1 år)	353.714	349.796
Lang del af gæld (mere end 1 år)	15.172.219	15.614.128
	15.525.933	**15.963.924**
Restgæld efter 5 år, afrundet	14.697.800	15.388.000

Lån nom. kr. 8.164.000 er et F5 lån, som refinansieres april 2027. Lånet er afdragsfrit til januar 2027.

15 Skyldige omkostninger

	2025 kr.	2024 kr.
Revision	27.000	25.750
Ejendomsservice	15.904	15.905
El	3.500	3.178
Vand	1.625	1.898
Varme	0	103.589
Vedligeholdelse	152.010	2.697
Bestyrelsesgodtgørelse	22.500	19.750
	222.539	**172.767**

Document ID: 73deecda-6ede-4f76-a056-8e27d0fe6bfd

Noter

		2025 kr.	2024 kr.
16	**Varmeregnskab 2025/26**		
	Aconto varmebidrag	425.050	417.100
	Fjernvarmekøb	-300.906	-431.545
		124.144	**-14.445**

17 Fastholdt valuarvurdering

Den fastsatte andelsværdi er fastsat på baggrund af en fastholdt vurdering, fastsat af en valuar forud for den 1. juli 2020, og vurderingen er gyldig den 1. juli 2020.

18 Eventualforpligtelser

Sikkerhedsstillelser
Til sikkerhed for bankgæld er deponeret ejerpantebrev stort kr. 1.500.000 med sikkerhed i foreningens ejendom.

Til sikkerhed for prioritetsgæld er deponeret ejerpantebreve store kr. 11.687.000 og kr. 8.164.000 med sikkerhed i foreningens ejendom.

Hæftelsesforhold
Foreningens medlemmer hæfter for foreningens forpligtelser med deres indskud.

Hæftelsesforholdene er ligeledes oplyst i note 19 Nøgleoplysninger, feltnr. E1 og E2.

Afgivne garantier
Der er ikke stillet garanti for andelshaverne.

Ejendomsavancebeskatning
I henhold til retspraksis vil overdragelse af det sidste lejemål med udlejning til ikke-medlemmer, 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 af afhænde den sidste lejelejlighed eller opsige det sidste lejemål til ikke-medlemmer. Det er derfor ikke sandsynligt, at der vil blive udløst ejendomsavancebeskatning. Foreningen udlejer fortsat lejemål til ikke-medlemmer.

Document ID: 73deecda-6ede-4f76-a056-8e27d0fe6bfd

Noter

19 Nøgleoplysninger

		31.12.25 Antal	31.12.25 BBR Areal	31.12.24 BBR Areal
B1	Andelsboliger	57	3.368	3.368
B2	Erhvervsandele	0	0	0
B3	Boliglejemål	2	112	112
B4	Erhvervslejemål	0	0	0
B5	Øvrige arealer (kælder, garager m.v.)	0	867	867
	Afrunding	0	2	2
B6	**I alt**	**59**	**4.349**	**4.349**

	Sæt kryds	Boligernes areal (BBR)	Boligernes areal (anden kilde)	Det oprindelige indskud	Andet
C1	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af andelsværdien			x	
C2	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af boligafgiften	x			
C3	Hvis andet eller flere fordelingsnøgler/fordelingsprincipper, beskrives det her:				

		År
D1	Foreningens stiftelsesår	1996
D2	Ejendommens opførelsesår	1939

	Sæt kryds	Ja	Nej
E1	Hæfter andelshaverne for mere end deres indskud?		x
E2	Foreningens medlemmer hæfter for foreningens forpligtelser med deres indskud.		

Document ID: 73deecda-6ede-4f76-a056-8e27d0fe6bfd

Noter

19 Nøgleoplysninger - fortsat

	Sæt kryds	Anskaffelses-prisen	Valuar-vurdering	Offentlig vurdering	Indekseret offentlig vurdering
F1	Anvendt værdiansættelsesprincip til beregning af andelsværdien		x		
	Sæt kryds	Nej		Ja	
F1a	Er vurdering fastholdt pr. 1. juli 2020			x	
F1b	Tidspunkt for værdiansæt-telse	Valuarvurdering af 24. januar 2020			

	Forklaring på udregning	Anvendt værdi pr. 31.12.25 kr.	Ejd.værdi divideret med m² ultimo året i alt kr. pr. m²
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	57.300.000	13.175
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:		

	Forklaring på udregning	Anvendt værdi pr. 31.12.25 kr.	Andre reserver divideret med m² ultimo året i alt kr. pr. m²
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	3.848.236	885

	Forklaring på udregning	Andre reserver divideret med ejendomsværdi x 100
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	7%

Document ID: 73deecda-6ede-4f76-a056-8e27d0fe6bfd

Noter

19 Nøgleoplysninger - fortsat

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

	Forklaring på udregning	Ultimo månedens indtægt (uden fradrag for tomgang, tab m.v.) x 12 og divideret med andelsboligernes areal på balancedagen			kr. pr. m²
H1	Boligafgift	226.855	x 12	/ 3.368	808
H2	Erhvervslejeindtægter	0	x 12	/ 3.368	0
H3	Boliglejeindtægter	4.897	x 12	/ 3.368	17

	Forklaring på udregning	Årets resultat divideret med det samlede areal for andele på balancedagen		
		2025 kr. pr. m²	2024 kr. pr. m²	2023 kr. pr. m²
J	Årets overskud (før afdrag), gns. pr. andels-m² de sidste 3 år	305	363	334

		kr. pr. m²	Forklaring på udregning
K1	Andelsværdi	12.400	Andelsværdi på balancedagen divideret med det samlede areal for andele på balancedagen
K2	Gæld - omsætningsaktiver	3.479	Gældsforpligtelser (jf. balancen) minus omsætningsaktiver (jf. balancen) divideret med det samlede areal for andele på balancedagen
K3	Teknisk andelsværdi	15.879	

Document ID: 73deecda-6ede-4f76-a056-8e27d0fe6bfd

Noter

19 Nøgleoplysninger - fortsat

	Forklaring på udregning	Vedligehold (hhv. løbende og genopretning og renovering) jf. resultatopgørelsen divideret med det samlede areal ultimo året		
		2025 kr. pr. m²	2024 kr. pr. m²	2023 kr. pr. m²
M1	Vedligeholdelse, løbende	83	64	33
M2	Vedligeholdelse, genopretning/renovering	0	0	48
M3	Vedligeholdelse i alt	83	64	81

	Forklaring på udregning	Årets afdrag divideret med det samlede areal for andele på balancedagen		
		2025 kr. pr. m²	2024 kr. pr. m²	2023 kr. pr. m²
R	Årets afdrag pr. andels-m² de sidste 3 år	104	103	102

Supplerende nøgletal i øvrigt
Udover de lovkrævede nøgleoplysninger ovenfor er der beregnet følgende nøgletal pr. status-dagen, der medvirker til at skabe det fornødne overblik over foreningens økonomiske forhold:

Beregnede nøgletal	**Kr. pr. kvm. total**	**Kr. pr. kvm. andel**
Offentlig ejendomsvurdering	9.542	12.322
Valuarvurdering	15.866	20.487
Foreslået andelsværdi	9.603	12.400
Gæld	3.659	4.724
Boligafgift, gennemsnit i 2025		808

	I pct.
Vedligeholdelse af totale udgifter	16,39%
Øvrige udgifter af totale udgifter	57,05%
Renter af totale udgifter	10,59%
Afdrag af totale udgifter	15,97%

Document ID: 73deecda-6ede-4f76-a056-8e27d0fe6bfd

Noter

20 Beregning af andelsværdi

Bestyrelsen foreslår følgende værdiansættelse i henhold til andelsboligforeningslovens § 5, stk. 2, litra b, (handelsværdi), samt vedtægternes § 14:

Andelskronen er beregnet på baggrund af en valuarvurdering indhentet inden 1. juli 2020 og som derfor kan anvendes til fastsættelse af andelskronen i en ubegrænset periode, indtil en ny vurdering eller anden opgørelsesmetode for andelskronen besluttes på en generalforsamling.

Foreningens fastholdte valuarvurdering er indhentet den 24. januar 2020 af ejendomsmægler og valuar DK-Valuaren, Jørn Søby og Jens Christian Laasholdt. Ejendommens kontante handelsværdi som udlejningsejendom udgør ifølge valuarrapporten 57,3 mio. kr. baseret på en diskonteringsfaktor på 4,80 pct. inkl. inflation.

			2025 kr.
Egenkapital ekskl. reserver pr. 31. december ifølge balancen			53.463.200
Fastholdt ejendomsvurdering fra tidligere år		57.300.000	
Regnskabsmæssig værdi af ejendom		-69.000.000	-11.700.000
Reguleret egenkapital inkl. andelsindskud			**41.763.200**
Reguleret egenkapital =	41.763.200		
Samlet andelsindskud	1.347.200		**31,000**
Svarer til pr. m²			12.400

Den enkelte andels værdi fås ved at gange det oprindelige andelsindskud med en faktor 31,000. Den fremkomne værdi er inkl. det oprindelige indskud.

Beregnet værdi pr. andelskrone pr. 31. december 2024 udgjorde	31,000
Beregnet værdi pr. andelskrone pr. 31. december 2023 udgjorde	26,871
Beregnet værdi pr. andelskrone pr. 31. december 2022 udgjorde	26,745
Beregnet værdi pr. andelskrone pr. 31. december 2021 udgjorde	26,500
Beregnet værdi pr. andelskrone pr. 31. december 2020 udgjorde	25,912

Document ID: 73deecda-6ede-4f76-a056-8e27d0fe6bfd

Noter

20 Beregning af andelsværdi - fortsat

Fordeling af andelsværdi

Fordelings-tal	Antal lejligheder	Oprindeligt andelsindskud kr.	Andels-værdi 2025 kr.	Andels-værdi 2024 kr.
48	12	19.200	595.200	595.200
54	5	21.600	669.600	669.600
56	24	22.400	694.400	694.400
57	1	22.800	706.800	706.800
58	7	23.200	719.200	719.200
59	3	23.600	731.600	731.600
96	2	38.400	1.190.400	1.190.400
114	1	45.600	1.413.600	1.413.600
116	2	46.400	1.438.400	1.438.400
3.368	**57**	**1.347.200**	**41.763.200**	**41.763.200**

BHN/jh 1485 R 2025

Pdf jc underskrift

Document ID: 73deecda-6ede-4f76-a056-8e27d0fe6bfd

List of Signatures, page 1/2

Thomas Lyng

Navnet returneret af elektronisk ID (MitID/BankID Norge) var:
Thomas Worsaae Lyng
Rolle: Administrator
ID: 5c720509-f2e1-4626-bfb2-e48b8b4ab863
Tidspunkt for underskrift: 2026-04-29 15:23
Underskrevet med MitID

Charlotte Tørngren

Navnet returneret af elektronisk ID (MitID/BankID Norge) var:
Charlotte Tørngren
Rolle: Bestyrelsesformand
ID: 849636b3-0677-41cb-90cc-c92900f34a03
Tidspunkt for underskrift: 2026-05-01 21:47
Underskrevet med MitID

Koray Demirkaya

Navnet returneret af elektronisk ID (MitID/BankID Norge) var:
Koray Demirkaya
Rolle: Bestyrelsesmedlem
ID: df2272c8-a8de-4101-a19f-cec6301f7fcb
Tidspunkt for underskrift: 2026-04-29 16:07
Underskrevet med MitID

Sidse Malmborg

Navnet returneret af elektronisk ID (MitID/BankID Norge) var:
Sidse Malmborg Nørrevang
Rolle: Bestyrelsesmedlem
ID: f4465d83-f926-488c-bd0b-8e1eb3f052a5
Tidspunkt for underskrift: 2026-04-29 18:39
Underskrevet med MitID

Signicat

This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS)).

Document ID: 73deecda-6ede-4f76-a056-8e27d0fe6bfd

List of Signatures, page 2/2

Jonathan Strange Lorenzen

Navnet returneret af elektronisk ID (MitID/BankID Norge) var:
Jonathan Strange Lorenzen
Rolle: Bestyrelsesmedlem
ID: fec43133-764b-4339-bf3e-ddfb5acd6f79
Tidspunkt for underskrift: 2026-04-29 17:04
Underskrevet med MitID

Philip Overgaard Dinesen

Navnet returneret af elektronisk ID (MitID/BankID Norge) var:
Philip Overgaard Dinesen
Rolle: Dirigent
ID: 2166f801-e3f4-4d02-bf0b-a283ccb7baf8
Tidspunkt for underskrift: 2026-05-04 09:02
Underskrevet med MitID

Signicat

This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS)).

Document ID: 73deecda-6ede-4f76-a056-8e27d0fe6bfd