

Boligselskabet Isafjord

Njalsgade 30A, 2300 København S
CVR-nr. 46 80 70 14

Årsrapport for 2025

Andelsboligforeningsoplysninger m.v.	3
Bestyrelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	5 - 7
Resultatopgørelse	8
Balance	9 - 10
Egenkapitalopgørelse	11
Noter	12 - 25

Andelsboligforeningen

Boligselskabet Isafjord
Njalsgade 30A
2300 København S

Telefon: 32 54 04 01
Hjemsted: København
CVR-nr.: 46 80 70 14
Regnskabsår: 01.01 - 31.12

Bestyrelse

Julie Bay Wedebye
Anders Bo Petersen
Michael Freiber Henriksen
Malene Hovmand Nissen
Maria Lønnerup McNamara

Revision

Beierholm
Godkendt Revisionspartnerselskab

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.25 - 31.12.25 for Boligselskabet Isafjord.

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.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 17. februar 2026

Bestyrelse

Julie Bay Wedebye
Formand

Anders Bo Petersen

Michael Freiber Henriksen

Malene Hovmand Nissen

Maria Lønnerup
McNamara

Til medlemmerne i Boligselskabet Isafjord**Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for Boligselskabet Isafjord 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.

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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- 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.

Søborg, den 17. februar 2026

Beierholm

Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 89 54 68

Morten Alsted
Statsaut. revisor
MNE-nr. mne34080

Note	2025 DKK	2024 DKK
Boligafgifter, beboelse	6.244.416	5.972.688
Boligafgifter, beboelse, forbedringstillæg	708.712	191.199
Lejeindtægter, erhverv	879.270	853.665
Indmeldelsesgebyr m.v.	71.500	43.500
Øvrige indtægter	14.383	7.800
Indtægter i alt	7.918.281	7.068.852
1 Vedligeholdelse, løbende	-819.928	-432.069
2 Vedligeholdelse, genopretning og renovering	-5.023.053	-2.375.179
3 Ejendomsskat og forsikringer	-1.761.075	-1.673.461
4 Forbrugsafgifter	-490.751	-446.992
5 Driftsomkostninger	-645.813	-623.424
6 Øvrige ejendomsomkostninger	-170.360	-118.813
7 Administrationsomkostninger	-357.983	-351.750
8 Øvrige foreningsomkostninger	-119.038	-133.125
Omkostninger i alt	-9.388.001	-6.154.813
Resultat før finansielle poster	-1.469.720	914.039
Finansielle indtægter	43.538	73.855
9 Finansielle omkostninger	-557.528	-294.506
Finansielle poster i alt	-513.990	-220.651
Resultat før skat	-1.983.710	693.388
Skat af årets resultat	0	0
Årets resultat	-1.983.710	693.388
Forslag til resultatdisponering		
Overført til "Andre reserver"	11.500.000	3.200.000
Overført restandel af årets resultat	-13.483.710	-2.506.612
I alt	-1.983.710	693.388

AKTIVER		31.12.25	31.12.24
		DKK	DKK
Note			
10	Ejendom	418.000.000	402.800.000
	Materielle anlægsaktiver i alt	418.000.000	402.800.000
	Anlægsaktiver i alt	418.000.000	402.800.000
	Tilgodehavende hos beboere	0	9.012
	Selskabsskat	4.000	4.000
	Andre tilgodehavender	14.043	36.727
	Periodeafgrænsningsposter	34.587	4.840
	Tilgodehavender i alt	52.630	54.579
	Likvide beholdninger	5.629.347	10.792.278
	Omsætningsaktiver i alt	5.681.977	10.846.857
	Aktiver i alt	423.681.977	413.646.857

PASSIVER		31.12.25	31.12.24
		DKK	DKK
Note			
	Indskudskapital	245.049	245.049
	Reserve for opskrivninger	375.829.584	360.629.584
	Overført resultat	-16.790.481	-3.306.771
	Egenkapital før andre reserver	359.284.152	357.567.862
	Andre reserver	44.000.000	32.500.000
	Andre reserver i alt	44.000.000	32.500.000
	Egenkapital i alt	403.284.152	390.067.862
11	Gæld til realkreditinstitutter	12.970.144	14.402.063
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	12.970.144	14.402.063
11	Gæld til realkreditinstitutter	346.129	385.673
	Modtagne forudbetalinger og deposita	485.992	471.838
12	Leverandører af varer og tjenesteydelser	774.297	544.929
13	Anden gæld	5.821.263	7.774.492
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	7.427.681	9.176.932
	Gældsforpligtelser i alt	20.397.825	23.578.995
	Passiver i alt	423.681.977	413.646.857
14	Eventualforpligtelser		
15	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
16	Beregning af andelsværdi		
17	Fordeling af andelsværdi m.v.		
18	Lovkrævede nøgleoplysninger om foreningens økonomi		

Egenkapitalopgørelse

Beløb i DKK	Indskuds- kapital	Reserve for opskriv- ninger	Overført resultat	Andre reserver
Egenkapitalopgørelse for 01.01.24 - 31.12.24				
Saldo pr. 01.01.24	245.049	360.061.516	-1.700.159	30.200.000
Regulering, opskrivning af ejendom	0	568.068	0	0
Regulering andre reserver	0	0	-2.300.000	2.300.000
Årets resultat	0	0	693.388	0
Saldo pr. 31.12.24	245.049	360.629.584	-3.306.771	32.500.000
Egenkapitalopgørelse for 01.01.25 - 31.12.25				
Saldo pr. 01.01.25	245.049	360.629.584	-3.306.771	32.500.000
Regulering, opskrivning af ejendom	0	15.200.000	0	0
Regulering andre reserver	0	0	-11.500.000	11.500.000
Årets resultat	0	0	-1.983.710	0
Saldo pr. 31.12.25	245.049	375.829.584	-16.790.481	44.000.000

	2025	2024
	DKK	DKK

1. Vedligeholdelse, løbende

Maler	0	4.375
Glarmester	0	3.988
Murer	54.000	35.725
Tømrer og snedker	0	4.375
Blikkenslager og Techem	125.752	172.202
Elektriker	26.231	64.543
Vedligeholdelse af opgange og døre	129.511	0
Vandskade	251.352	0
Låsesmed	44.910	35.451
Øvrig vedligeholdelse	188.172	111.410
I alt	819.928	432.069

2. Vedligeholdelse, genopretning og renovering

VP køkken i beboerlokale	0	182.781
VP Lagur	0	38.652
VP udskiftning af nøglebriksystem	0	560.699
VP Legeplads	213.098	0
VP bagtrapper	273.280	0
VP Sikkerhedsdøre	4.448.361	1.593.047
VP Omlægning af el i gården	84.639	0
Vedligeholdelsesplan	3.675	0
I alt	5.023.053	2.375.179

3. Ejendomsskat og forsikringer

Ejendomsskatter	1.482.548	1.391.834
Forsikringer	278.527	281.627
I alt	1.761.075	1.673.461

	2025	2024
	DKK	DKK

4. Forbrugsafgifter

El	47.369	37.947
Vand	439.419	405.537
Varme	3.963	3.508
I alt	490.751	446.992

5. Driftsomkostninger

Løn	9.600	9.600
ATP og andre omkostninger til social sikring	1.414	2.052
Feriepenge	6.444	3.861
Løn til vicevært m.v. i alt	17.458	15.513
Viceværtsservice	376.045	299.570
Rengøringsartikler m.v.	201	6.040
Trappevask	236.848	251.136
Gård og have	15.261	51.165
Renholdelse i alt	628.355	607.911
I alt	645.813	623.424

6. Øvrige ejendomsomkostninger

Forbrugsmålere m.v.	31.234	30.445
Abonnementer	17.925	17.238
Grundabonnement Bryggenet	38.160	38.400
Lagur vandbehandlingsanlæg, lejeaftale	65.460	32.730
Serviceaftaler, port og døre	17.581	0
I alt	170.360	118.813

	2025	2024
	DKK	DKK

7. Administrationsomkostninger

Telefon og internet	5.529	11.052
Kontorartikler, porto m.v.	251	3.287
Generalforsamling og bestyrelsesmøder m.v.	20.048	19.150
Beboerarrangementer	3.343	7.371
Administration	192.187	173.797
Revision og regnskabsmæssig assistance	50.250	48.500
Mindre anskaffelser	2.753	2.297
Advokathonorar	37.303	44.369
Bankgebyr og andre gebyrer	27.788	21.435
Administrationssystemer	14.985	14.235
Diverse	0	400
Personaleomkostninger	3.546	5.857
I alt	357.983	351.750

8. Øvrige foreningsomkostninger

Konsulent	14.038	30.625
Valuarvurdering	20.000	20.000
Bestyrelseshonorar	85.000	82.500
I alt	119.038	133.125

9. Finansielle omkostninger

Renter, realkreditinstitutter	8.847	9.505
Renter, realkreditinstitutter altanlån	510.289	137.712
Renter, bankkonto	35.011	19.153
Ikke-fradragsberettigede renter og procenttillæg	0	-144
Andre finansielle omkostninger	3.381	0
Kurstab på lån	0	128.280
I alt	557.528	294.506

	31.12.25 DKK	31.12.24 DKK
10. Ejendom		
Kostpris pr. 01.01	42.170.416	31.038.484
Tilgang i året	0	11.131.932
Kostpris pr. 31.12.25	42.170.416	42.170.416
Opskrivninger pr. 01.01	360.629.584	360.061.516
Opskrivninger i året	15.200.000	568.068
Opskrivninger pr. 31.12.25	375.829.584	360.629.584
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.25	418.000.000	402.800.000

Foreningens ejendom er indregnet til dagsværdi på baggrund af en valuarvurdering af 9. januar 2026 af valuar Stig Plon Kjeldsen og investeringsanalytiker Thorbjørn Rifbjerg Erichsen, Savills.

Valuarvurderingen anvender en afkastbaseret model (DCF-modellen) til at opgøre dagsværdien, og er baseret på en afkastsats på 3,5 %. En ændring i den anvendte afkastsats kan have væsentlig betydning for værdiansættelsen. Ved en stigning i afkastkravet på 0,25%-point vil værdien af ejendommen, alt andet lige, falde med DKK 36,2 mio. Tilsvarende vil et fald i afkastkravet på 0,25%-point, alt andet lige, medføre en værdistigning på DKK 42,0 mio.

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, vedligeholdelsesstand og øvrige risikoprofil.

11. Gæld til kreditinstitutter

Beløb i DKK	Regnskabs- mæssig værdi 31.12.25	Regnskabs- mæssig værdi 31.12.24
BRFKredit, F5, -0,19%, 2038, rentetilpasing 01.04.26	2.300.209	2.423.422
Totalkredit, Kontant, 4,3152%	11.016.064	12.364.314
Gæld til realkreditinstitutter i alt	13.316.273	14.787.736

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	13.316.273	346.129	12.970.144	11.125.000
I alt	13.316.273	346.129	12.970.144	11.125.000

31.12.25	31.12.24
DKK	DKK

12. Leverandører af varer og tjenesteydelser

Afsat revisor	55.000	55.000
Skyldige omkostninger	719.297	489.929
I alt	774.297	544.929

	31.12.25 DKK	31.12.24 DKK
13. Anden gæld		
Indeværende års varmeregnskab:		
Opkrævet acontovarme	1.259.296	1.287.103
Afholdte udgifter til opvarmning	-1.111.628	-1.075.901
Varmeregnskab i alt	147.668	211.202
A-skat og arbejdsmarkedsbidrag	6.656	6.312
ATP og andre sociale ydelser	754	735
Feriepengeforpligtelse til funktionærer	24.681	20.971
Medarbejderrelaterede forpligtelser i alt	32.091	28.018
Andelsoverdragelse m.v.	5.641.504	7.535.272
Øvrig anden gæld i alt	5.641.504	7.535.272
Anden gæld, kortfristet i alt	5.821.263	7.774.492

14. Eventualforpligtelser

Der er ikke afsat udskudt skat af den del af ejendomsopskrivningen, der kan henføres til erhvervslejemålene.

15. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Der er tinglyst ejerpantebrev på nominelt t.DKK 5.000, der giver pant i foreningens ejendom, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 418.000. Ejerpantebrevet ligger til sikkerhed for kassekredit i Arbejdernes Landsbank.

Der er tinglyst realkreditpantebreve, der giver pant i foreningens ejendom, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 418.000. Realkreditpantebrevene ligger til sikkerhed for realkreditforeningen for prioritetsgæld, t.DKK 13.316, med oprindelig hovedstol på t.DKK 15.561.

Foreningen har ikke stillet garanti for andelshavernes køb af andele.

16. Beregning af andelsværdi

Bestyrelsen foreslår følgende værdiansættelse i henhold til andelsboligloven § 5, stk. 2, litra b, (den kontante handelsværdi som udlejningsejendom jf. valuarvurdering).

	31.12.25 DKK
Foreningens egenkapital før andre reserver	359.284.152
Enheder i alt	888
Værdi pr. enhed	404.599,27
Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning (vedtaget på generalforsamlingen d. 17.03.25)	402.666,51

17. Fordeling af andelsværdi m.v.

Fordeling af andelsværdien på typer af andele:

Type	Beskrivelse	01.01.2026	01.01.2025	01.01.2024
4	Andelsbolig, 2 værelser, 4 enheder	1.618.397	1.610.666	1.615.344
5	Andelsbolig, 2½ værelser, 5 enheder	2.022.996	2.013.333	2.019.180
6	Andelsbolig, 3 værelser, 6 enheder	2.427.596	2.415.999	2.423.016
7	Andelsbolig, 3½ værelser, 7 enheder	2.832.195	2.818.666	2.826.852

Boligselskabet er ejer af et kontor og 4 erhvervslejemål

18. Lovkrævede nøgleoplysninger om foreningens økonomi*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	163	163	13.711	13.711	13.711
B2 Erhvervsandele	1	1	63	63	63
B3 Boliglejemål	0	0	0	0	0
B4 Erhvervslejemål	4	4	491	491	491
B5 Øvrige lejemål (kældre, garager m.v.)	0	0	0	0	0
B6 I alt	168	168	14.265	14.265	14.265

C1 Benyttet fordelingstal ved opgørelse af andelsværdien:
Andet

C2 Benyttet fordelingstal ved opgørelse af boligafgiften:
Andet

C3 *Hvis andet, beskrives fordelingsnøglen her:*
888 enheder. 1 enhed = 1/2 værelser

D1 Foreningens stiftelsesår:
1926.

D2 Ejendommens opførelsesår:
1926-27.

Ja Nej

E1 Hæfter andelshaverne for mere end deres indskud?

X

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

Foreningens medlemmer hæfter for foreningens forpligtelser med deres indskud

18. Lovkrævede nøgleoplysninger om foreningens økonomi - fortsat -

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

F1b Tidspunkt for værdiansættelse 09-01-2026

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, jf.
note 16 418.000.000 402.800.000 29.302 28.237

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 44.000.000 32.500.000 3.084 2.278

31.12.25 31.12.24

F4 Generalforsamlingsbestemte reserver i procent af
ejendomsværdi 11 8

18. Lovkrævede nøgleoplysninger om foreningens økonomi - 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	6.244.416	5.972.688	453	434
H2 Erhvervslejeindtægter	879.271	853.661	64	62
H3 Boliglejeindtægter	0	0	0	0

	DKK pr. andelskvm	
Beløb i DKK	31.12.25	31.12.24

Værdier på balancedagen/andelsboligernes areal på balancedagen (B1 + B2):			
K1	Andelsværdi	26.084	25.960
K2	Gældsforpligtelser – omsætningsaktiver	1.068	924
K3	Teknisk andelsværdi (K1 + K2)	27.152	26.884

18. Lovkrævede nøgleoplysninger om foreningens økonomi - fortsat -

Beløb i DKK	DKK pr. andelskvm		
	2025	2024	2023
Værdier for regnskabsåret/andelsboligernes areal på balancedagen (B1+B2):			
J Årets resultat	-144	50	169
R Årets afdrag	27	21	13

Beløb i DKK	DKK pr. kvm		
	2025	2024	2023
Vedligeholdelse/ejendommens samlede areal på balancedagen (B6):			
M1 Vedligeholdelse, løbende	57	30	20
M2 Vedligeholdelse, genopretning og renovering	352	167	57
M3 Vedligeholdelse i alt	409	197	77

19. 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.

Boligafgifter, lejeindtægter m.v.

Boligafgifter og lejeindtægter m.v., der vedrører regnskabsperioden, er indtægtsført i resultatopgørelsen.

Omkostninger

Omkostninger, der vedrører regnskabsperioden, indgår i resultatopgørelsen.

Finansielle poster

Under finansielle poster indregnes renteindtægter og renteomkostninger samt gevinster og tab på prioritetsgæld.

Skat af årets resultat

Årets skat udgør årets aktuelle skat. Skatten er beregnet med den for året gældende skatteprocent.

19. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -**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.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti samt kontante beholdninger.

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.

19. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -**Gældsforpligtelser**

Gældsforpligtelser måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet.

Prioritetsgæld måles til kursværdi på statusdagen. Kursreguleringer indregnes i resultatopgørelsen.

Øvrige gældsforpligtelser måles til nominel værdi (restgæld).

Modtagne forudbetalinger og deposita

Modtagne forudbetalinger og deposita omfatter indbetalte deposita og forudbetalt husleje fra lejere.

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.”

Anders Bo Petersen

Bestyrelse

Serienummer: d66968fa-906b-4fe3-8a6d-69db5a6b8550

IP: 89.23.xxx.xxx

2026-02-18 12:26:10 UTC



Michael Freiber Henriksen

Bestyrelse

Serienummer: beb2967b-062d-417d-b468-6fd0d04e21f7

IP: 89.23.xxx.xxx

2026-02-18 15:06:41 UTC



Julie Bay Wedebye

Bestyrelse

Serienummer: b8558746-63ec-4128-b4df-58b9cf1f5d3a

IP: 89.23.xxx.xxx

2026-02-18 17:32:48 UTC



Morten Alsted

Beierholm Godkendt Revisionspartnerselskab CVR: 32895468

Revisor

På vegne af: Beierholm

Serienummer: a5c89c47-c29f-4324-badf-6032c3e8dba8

IP: 212.98.xxx.xxx

2026-02-19 10:11:34 UTC



Anne Malene Nissen

Bestyrelse

Serienummer: 32f6884a-0201-432c-91d8-acc7145c2a84

IP: 62.198.xxx.xxx

2026-02-19 10:22:11 UTC



Maria Lønnerup McNamara

Bestyrelse

Serienummer: 098de69f-5c37-4585-984e-e6c9e0cd037c

IP: 87.49.xxx.xxx

2026-02-19 10:40:26 UTC



Penneo dokumentnøgle: INEZ5-07C6Q-X00X3-NO1Y6-72G43-PYZ4M

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. De underskrevne data er valideret vha. den matematiske hashværdi af det originale dokument. Alle kryptografiske beviser er indlejret i denne PDF for validering i fremtiden.

Dette dokument er forseglet med et kvalificeret elektronisk segl. For mere information om Penneos kvalificerede tillidstjenester, se <https://eutl.penneo.com>.

Sådan kan du verificere, at dokumentet er originalt

Når du åbner dokumentet i Adobe Reader, kan du se, at det er certificeret af **Penneo A/S**. Dette beviser, at indholdet af dokumentet er uændret siden underskriftstidspunktet. Bevis for de individuelle underskrivers digitale underskrifter er vedhæftet dokumentet.

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