

ANDELSBOLIGFORENINGEN MATOSA MATR NR 1153 AF UTTERSLEV

ÅRSRAPPORT

1. JULI 2024 - 30. JUNI 2025

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
foreningens ordinære generalforsamling,
den

9/12-25

Dirigent



INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Foreningsoplysninger	
Foreningsoplysninger.....	3
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning.....	5-6
Ledelsesberetning	
Hoved- og nøgletal.....	7
Ledelsesberetning.....	8
Årsregnskab 1. juli 2024 - 30. juni 2025	
Anvendt regnskabspraksis.....	9-11
Resultatopgørelse.....	12
Balance.....	13-14
Egenkapitalopgørelse.....	15
Noter.....	16-24
Andelsværdiberegning.....	23-24

FORENINGSOPLYSNINGER

Foreningen	ANDELSBOLIGFORENINGEN MATOSA MATR NR 1153 AF UTTERSLEV c/o Skovgaard Alsig Advokater Overgaden Neden Vandet 9A, 3. 1414 København K Telefon: 33 13 11 30 Hjemmeside: www.matosa.dk E-mail: info@skovgaardalsig.dk CVR-nr.: 16 11 17 16 Stiftet: 1. januar 1970 Hjemsted: København Regnskabsår: 1. juli 2024 - 30. juni 2025
Bestyrelse	Kirsten Leth, formand Camilla Riche Koch Herluf Christensen Anders B. Mikkelsen Lars Jørgensen Filip Jacobi
Revision	BDO Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Thors Bakke 4, 2. 8900 Randers C
Pengeinstitut	Danske Bank Bernstorffsgade 40 1577 København V

LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2024 - 30. juni 2025 for ANDELSBOLIGFORENINGEN MATOSA MATR NR 1153 AF UTTERSLEV.

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

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2025 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2024 - 30. juni 2025.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 24. november 2025

Bestyrelse:

Kirsten Leth
Formand

Camilla Riche Koch

Herluf Christensen

Anders B. Mikkelsen

Lars Jørgensen

Filip Jacobi

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til andelshaverne i ANDELSBOLIGFORENINGEN MATOSA MATR NR 1153 AF UTTERSLEV

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for ANDELSBOLIGFORENINGEN MATOSA MATR NR 1153 AF UTTERSLEV for regnskabsåret 1. juli 2024 - 30. juni 2025, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven, andelsboligloven samt foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2025 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2024 - 30. juni 2025 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligloven samt foreningens vedtægter.

Grundlag for konklusion

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

Fremhævelse af forhold vedrørende revisionen

Foreningen har i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens vejledning om årsregnskaber for andelsboligforeninger, der aflægger årsregnskab efter årsregnskabsloven, medtaget budgettal som sammenligningstal i resultatopgørelsen. 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 samt foreningens vedtægter. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

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

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

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

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

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

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

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

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen 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 ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Randers, den 24. november 2025

BDO Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 45 71 93 75

Søren Busch
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne46256

HOVED- OG NØGLETAL

Nøgletallene viser centrale dele af foreningens økonomi og er primært udregnet på baggrund af arealer. I ANDELSBOLIGFORENINGEN MATOSA MATR NR 1153 AF UTTERSLEV anvendes som fordelingsnøgle, og de arealbaserede nøgletal for andelsværdi og boligafgift svarer derfor ikke til de, der konkret gælder for den enkelte andelshaver. Ejendommens areal som er anvendt i årsregnskabet, udgør følgende:

Ejendom	Antal	Areal m ²
Andelsboliger	54	3.738
Boliglejemål	2	120
	56	3.858

Nøgletal	Kr. pr. m ² andel	Kr. pr. m ² total
Offentlig ejendomsvurdering	9.898	9.590
Indekseret offentlig ejendomsvurdering	12.086	11.710
Valuarvurdering	30.284	29.342
Anskaffelsessum (kostpris)	24.670	23.903
Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver	11.064	10.720
Reserver uden for andelsværdi	305	295

	Kr. pr. m ²
Boligafgift i gennemsnit pr. m ² andelsbolig	641
Boliglejeindtægt pr. m ² udlejet bolig	1.100

Omkostninger mv. i %	
Vedligeholdelsesomkostninger	6 %
Øvrige omkostninger	36 %
Finansielle poster, netto	58 %
Afdrag	0 %
	100 %

Boligafgift i % af samlede ejendomsindtægter	85 %
--	------

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Foreningens aktivitet består i at eje og drive ejendommen beliggende Statsholdevej 13, kld.

Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for foreningens finansielle stilling.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for ANDELSBOLIGFORENINGEN MATOSA MATR NR 1153 AF UTTERSLEV for 2024/25 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i 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, oplysning om andelenes værdi og oplysninger om tilbagebetalingspligt vedrørende modtaget støtte.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

RESULTATOPGØRELSEN

Opstillingsform

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

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

Indtægter

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

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

Omkostninger

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

Finansielle indtægter og omkostninger

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

Finansielle omkostninger består af regnskabsårets renteomkostninger og bidrag vedrørende prioritetsgæld, amortiserede kurstab og låneomkostninger fra optagelse af lån (prioritetsgæld), indeksregulering af restgælden vedrørende indekslån samt renter af bankgæld.

Skat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS**Likviditetsresultat**

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

BALANCEN**Materielle anlægsaktiver**

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

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

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

Der afskrives ikke på foreningens ejendom.

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

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar..... 5 - 10 år 0 %

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

Finansielle anlægsaktiver

Finansielle anlægsaktiver omfatter egne andele i foreningen, som er erhvervet mhp videresalg. Egne andele indregnes og måles til kostpris. Hvor kostprisen overstiger genindvindingsværdien, nedskrives til denne lavere værdi.

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver samt finansielle anlægsaktiver, der ikke måles til dagsværdi, vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

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

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

Tilgodehavender

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

Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Egenkapital

Under foreningens egenkapital indregnes medlemmers andelsindskud.

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

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

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.

Skyldig skat og udskudt skat

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

Den skat, der forfalder, når og hvis foreningens skattepligt ophører ved salg af det andelsbevis, der vedrører den sidste udlejede lejlighed, er ikke afsat i årsregnskabet, men er oplyst i noterne. Skatten forventes ikke at blive aktuel, da foreningen har vedtaget, at de altid skal have udlejning.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

Gældsforpligtelser

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

Gæld i øvrigt måles til nominel værdi.

ØVRIGE NOTER

Nøgleoplysninger

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

De lovkrævede oplysninger, anført i note 23, er udarbejdet i overensstemmelse med bilag 1 til bekendtgørelsen og har til formål at give regnskabsbrugeren et bedre grundlag for at analysere foreningens økonomiske situation samt sammenligne foreningens økonomiske situation med andre foreningers økonomiske forhold. Nøgletallene i noten indgår som en del af "Nøgleoplysningsskema for andelsboligforeningen", som skal udleveres til købere af en andel i foreningen.

Andelskroneopgørelse

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 24. Beregningen af andelskronens værdi foretages i overensstemmelse med § 5 stk. 2 i andelsboligloven samt foreningens vedtægter § 15.

Vedtægterne bestemmer desuden i § 15, stk. 2, at selv om der lovligt kan vedtages en højere andelsværdi, er det den på generalforsamlingen vedtagne andelsværdi, der er gældende.

RESULTATOPGØRELSE 1. JULI - 30. JUNI

	Note	<i>Er ikke underlagt revision</i>		Regnskab 2023/24 kr.
		Regnskab 2024/25 kr.	Budget 2024/25 kr.	
Boligafgift.....		2.397.103	2.405.000	2.131.837
Lejeindtægter.....	1	132.000	132.000	132.000
Vaskeriindtægter.....	2	13.353	24.000	24.505
Øvrige indtægter.....	3	291.939	135.000	139.654
INDTÆGTER.....		2.834.395	2.696.000	2.427.996
Ejendomsskat og forsikringer.....	4	-645.088	-644.000	-706.511
Forbrugsafgifter.....	5	-110.079	-180.000	-198.646
Renholdelse.....	6	-134.559	-155.000	-150.649
Vedligeholdelse, løbende.....	7	-200.390	-100.000	-57.710
Administrationsomkostninger.....	9	-247.576	-246.000	-118.213
Øvrige foreningsomkostninger.....	10	-1.511	-10.000	0
Afskrivninger.....	11	-9.222	-10.000	-9.222
OMKOSTNINGER.....		-1.348.425	-1.345.000	-1.240.951
RESULTAT FØR FINANSIELLE POSTER.....		1.485.970	1.351.000	1.187.045
Andre finansielle indtægter.....	12	11.119	0	80.994
Andre finansielle omkostninger.....	13	-1.895.762	-1.871.000	-1.517.581
Finansielle poster.....		-1.884.643	-1.871.000	-1.436.587
RESULTAT FØR SKAT.....		-398.673	-520.000	-249.542
Skat af årets resultat.....	14	-8.228	-10.000	-12.826
ÅRETS RESULTAT.....		-406.901	-530.000	-262.368
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING				
Overført restandel af årets resultat.....		-406.901	-530.000	-262.368
DISPONERET I ALT.....		-406.901	-530.000	-262.368
LIKVIDITETSRESULTAT				
Årets resultat.....		-406.901	-530.000	-262.368
Afdrag på prioritetsgæld.....		-262.160	-254.000	-73.190
Regnskabsmæssige afskrivninger på inventar....		9.222	10.000	9.222
LIKVIDITETSRESULTAT.....		-659.839	-774.000	-326.336

BALANCE 30. JUNI

AKTIVER	Note	2025 kr.	2024 kr.
Grunde og bygninger.....		113.200.000	103.100.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....		36.886	46.108
Materielle anlægsaktiver.....	15	113.236.886	103.146.108
Andre værdipapirer.....		0	1.266.512
Finansielle anlægsaktiver.....		0	1.266.512
ANLÆGSAKTIVER.....		113.236.886	104.412.620
Tilgodehavende boligafgift og leje.....		14.647	8.573
Andre tilgodehavender.....		1.490.180	0
Periodeafgrænsningsposter.....		71.267	56.475
Varmeregnskab.....	16	96.786	0
Tilgodehavender.....		1.672.880	65.048
Likvide beholdninger.....	17	5.000	11.861.741
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		1.677.880	11.926.789
AKTIVER.....		114.914.766	116.339.409

BALANCE 30. JUNI

PASSIVER	Note	2025 kr.	2024 kr.
Andelsindskud.....		1.752.315	1.652.221
Reserve for opskrivning af foreningens ejendom.....		20.981.981	26.054.288
Overført resultat.....		49.144.254	46.157.207
EGENKAPITAL.....		71.878.550	73.863.716
Prioritetsgæld.....	18	41.687.259	41.962.644
Selskabsskat.....		8.228	12.826
Langfristede gældsforpligtelser.....		41.695.487	41.975.470
Prioritetsgæld.....	18	275.385	262.166
Gæld til pengeinstitutter.....	19	495.186	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		557.332	39.336
Selskabsskat.....		12.826	42.151
Anden gæld.....	20	0	156.570
Kortfristede gældsforpligtelser.....		1.340.729	500.223
GÆLDSFORPLIGTELSE.....		43.036.216	42.475.693
PASSIVER.....		114.914.766	116.339.409
Eventualposter mv.	21		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	22		
Nøgleoplysninger	23		
Andelsværdiberegning	24		

EGENKAPITALOPGØRELSE 30. JUNI

EGENKAPITAL	2025 kr.	2024 kr.
Andelsindskud		
Primo.....	1.652.221	1.652.221
Tilgang nye andele.....	100.094	0
	1.752.315	1.652.221
Reserve for opskrivning af foreningens ejendom		
Primo.....	26.054.288	26.054.288
Årets tilgang.....	-5.072.307	0
	20.981.981	26.054.288
Overført resultat mv.		
Primo.....	46.157.207	46.419.575
Tillægsværdi nye andele.....	3.393.948	0
Rest af årets resultat.....	-406.901	-262.368
	49.144.254	46.157.207
EGENKAPITAL FØR ANDRE RESERVER.....	71.878.550	73.863.716
EGENKAPITAL.....	71.878.550	73.863.716

NOTER

	2024/25	2023/24	Note
	kr.	kr.	
Lejeindtægter			
Lejeindtægt, udlejede lejligheder.....	132.000	132.000	1
	132.000	132.000	
Vaskeriindtægter			
Vaskeriindtægter.....	13.353	24.505	2
	13.353	24.505	
Øvrige indtægter			
Gebyrer.....	0	33.000	3
Hoveridag.....	2.425	31.800	
Leje af have.....	2.880	2.880	
Opkrævet internet.....	62.964	62.964	
Andre indtægter.....	2	9.010	
Salg af egne andele.....	223.668	0	
	291.939	139.654	
Ejendomsskat og forsikringer			
Ejendomsskat.....	566.628	553.503	4
Forsikringer.....	78.460	153.008	
	645.088	706.511	
Forbrugsafgifter			
Elforbrug.....	37.071	127.595	5
Fibia.....	67.716	70.191	
Gas.....	935	860	
Varme.....	4.357	0	
	110.079	198.646	
Renholdelse			
Ejendomsservice.....	114.750	128.719	6
Vinduespolering.....	3.425	825	
Snerydning, grus og saltning.....	16.384	21.105	
	134.559	150.649	

NOTER

	2024/25	2023/24	Note
	kr.	kr.	
Vedligeholdelse, løbende			7
VVS.....	74.105	4.718	
Elektriker.....	2.500	9.367	
Varmeanlæg.....	29.676	0	
Låseservice.....	5.560	0	
Blødgøringsanlæg.....	12.375	0	
Vaskeriudgifter.....	9.190	0	
Kloarkarbejde.....	16.230	0	
Brandalarm anlæg.....	18.563	0	
Gartner.....	13.494	0	
Diverse vedligeholdelse.....	18.697	43.625	
	200.390	57.710	
Vedligeholdelse, genopretning og renovering			8
Udgifter, entrepriseaftale.....	8.424.216	15.889.229	
Altan-renovering.....	6.451.985	351.176	
Byggesagsstyring og rådgivning.....	177.872	291.415	
Teknisk rådgivning.....	118.233	124.159	
Overført til ejendommens anlægssum.....	-15.172.306	-16.655.979	
	0	0	
Administrationsomkostninger			9
Administration.....	110.842	21.408	
Revision.....	77.894	31.125	
Anden rådgivning.....	18.750	24.649	
Kontingenter/abonnementer.....	18.974	18.155	
Kontorartikler mv.....	390	0	
Porto/gebyrer/stempel.....	15.958	9.194	
Handelsværdiurdering.....	3.750	0	
Møder.....	630	13.067	
Repræsentation.....	0	615	
Diverse omkostninger.....	388	0	
	247.576	118.213	
Øvrige foreningsomkostninger			10
Øvrige foreningsudgifter.....	1.511	0	
	1.511	0	

NOTER

	2024/25	2023/24	Note
	kr.	kr.	
Afskrivninger			11
Afskrivning driftsmidler.....	9.222	9.222	
	9.222	9.222	
Andre finansielle indtægter			12
Renteindtægter bank.....	10.930	80.994	
Diverse renteindtægter.....	189	0	
	11.119	80.994	
Andre finansielle omkostninger			13
Renteomkostninger bank.....	807	0	
Låneomkostninger.....	33.325	305.172	
Prioritetsrenter.....	1.861.630	1.207.457	
Renter, SKAT.....	0	3.013	
Diverse renteomkostninger.....	0	1.939	
	1.895.762	1.517.581	
Skat af årets resultat			14
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	8.228	12.826	
	8.228	12.826	
Materielle anlægsaktiver			15
	Grunde og bygninger	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	
Kostpris 1. juli 2024.....	77.045.712	1.045.280	
Tilgang.....	15.172.307	0	
Kostpris 30. juni 2025.....	92.218.019	1.045.280	
Opskrivninger 1. juli 2024.....	26.054.288	0	
Årets opskrivninger.....	-5.072.307	0	
Opskrivninger 30. juni 2025.....	20.981.981	0	
Af- og nedskrivninger 1. juli 2024.....	0	999.172	
Årets afskrivninger.....	0	9.222	
Af- og nedskrivninger 30. juni 2025.....	0	1.008.394	
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2025.....	113.200.000	36.886	

Hvis ejendommen ikke var opskrevet til dagsværdi, ville den regnskabsmæssige værdi i balancen have udgjort 92.218.019 kr.

NOTER

	2025 kr.	2024 kr.	Note
Anden gæld			20
Vand og varme regnskab.....	0	156.570	
	0	156.570	
 Eventualposter mv.			21
Eventualforpligtelser			
Foreningens medlemmer hæfter for foreningens forpligtelser med deres indskud. Hæftelsesforholdene er ligeledes oplyst i note 23 om nøgleoplysninger, feltnr. E1 og E2.			
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, da det ikke vurderes som sandsynligt, at der vil blive udløst ejendomsavancebeskatning.			
 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser			22
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 41.963 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2025 udgør 103.100 tkr.			

NOTER

Note

Nøgleoplysninger

23

1. GRUNDLÆGGENDE OPLYSNINGER OM ANDELSBOLIGFORENINGEN

	30-06-2025		30-6-2024	30-6-2023
	Antal	BBR Areal m ²	BBR Areal m ²	BBR Areal m ²
B1	Andelsboliger	54	3.738	3.714
B2	Erhvervsandele	0	0	0
B3	Boliglejemål	2	120	120
B4	Erhvervslejemål	0	0	0
B5	Øvrige lejemål, kældre, garager mv.	0	0	0
B6	I alt	56	3.858	3.834

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

D1	Foreningens stiftelsesår	1970
D2	Ejendommens opførelsesår	1935

	Ja	Nej
E1	Hæfter andelshaverne for mere end deres indskud?	
E2		<input checked="" type="checkbox"/>
	Hvis ja, beskriv hvilken hæftelse der er i foreningen:	

	Sæt kryds	Anskaffelsesprisen	Valuarvurdering	Offentlig vurdering	Indekseret offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip ved beregning af andelsværdien		<input checked="" type="checkbox"/>		
F1b	Tidspunkt for værdiansættelse	30. juni 2025			
	Sæt kryds	Ja	Nej		
F1a	Er vurderingen fastholdt fra før 1. juli 2020?			<input checked="" type="checkbox"/>	
		kr.	Gns. kr. pr. m ²		
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	113.200.000	29.342		
F2b	- Heraf forbedringer, jf. andelsboliglovens § 5, stk. 4	0	0		
F2c	Hvis det ikke er muligt at oplyse værdien af eventuelle forbedringer, anføres årsagen her:				
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	1.138.400	295		
			%		
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	1			

NOTER

Note

Nøgleoplysninger (fortsat)

23

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

2. ANDELSBOLIGFORENINGENS DRIFT, HERUNDER UDLEJNINGSVIRKSOMHED

	Gns. kr. pr. andels-m ² pr. år
H1 Boligafgift	641
H2 Erhvervslejeindtægter	0
H3 Boliglejeindtægter	35

	2023 kr. pr. m ²	2024 kr. pr. m ²	2025 kr. pr. m ²
J Årets resultat pr. andels-m ² (sidste 3 år)	190	-71	-109

	Gns. kr. pr. andels-m ²
K1 Andelsværdi	18.738
K2 Gæld - omsætningsaktiver	11.064
K3 Teknisk andelsværdi	29.802

3. BYGGETEKNIK OG VEDLIGEHOLDELSE

	2023 kr. pr. m ²	2024 kr. pr. m ²	2025 kr. pr. m ²
M1 Vedligeholdelse, løbende	29	15	52
M2 Vedligeholdelse, genopretning og renovering	0	0	0
M3 Vedligeholdelse i alt	29	15	52

4. FINANSIELLE FORHOLD

	2023 kr. pr. m ²	2024 kr. pr. m ²	2025 kr. pr. m ²
R Årets afdrag pr. andels-m ² (sidste 3 år)	154	20	70

NOTER

Note

Andelsværdiberegning

24

I henhold til andelsboligloven § 5, stk. 2 skal vi oplyse, at foreningens formue på grundlag af de bogførte værdier udgør kr. 71.878.550.

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

1. Anskaffelsesprisen (jf. note 15).....	92.218.019
2. Handelsværdi som udlejningsejendom.....	113.200.000
3. Offentlig ejendomsvurdering.....	37.000.000
4. Indekseret offentlig ejendomsvurdering.....	45.176.171

Ejendommen blev den 6. september 2025 vurderet af ejendomsmægler og valuarfirmaet til en kontant handelspris på kr. 113.200.000 pr. 30. juni 2025.

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

Den offentlige ejendomsvurdering af foreningens ejendom udgør pr. 1. oktober 2012 kr. 37.000.000. Denne offentlige ejendomsvurdering kan i henhold til Andelsboliglovens § 5, stk. 2, litra d indekseres fra den 1. oktober 2012 til den 1. oktober 2024 med nettoprisindekset.

Ejendomsvurdering ved nettoprisindeks for oktober 2012.....	98,2	37.000.000
Ejendomsvurdering ved nettoprisindeks for oktober 2024.....	119,9	45.176.171
Indeksering.....		8.176.171

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

Bogført egenkapital 30. juni 2025.....		71.878.550
Handelsværdi som udlejningsejendom.....	113.200.000	
- Bogført værdi af ejendom.....	<u>113.200.000</u>	0
Bogført værdi prioritetsgæld.....	41.962.644	
- Kursværdi prioritetsgæld.....	<u>42.660.155</u>	-697.511
Politisk reserve.....		-1.138.400
Foreningens formue pr. 30. juni 2025.....		70.042.639

Hver andelshaver kan herefter i henhold til vedtægterne opgøre sin andel af foreningens formue (andelskronen) ved at indsætte fordelingstallet i følgende brøk:

$$\frac{70.042.639}{3.738} \times \text{fordelingstal}$$

Bestyrelsen indstiller, af hensyn til fremtidige vedligeholdelsesarbejder, den foretagne opskrivning af ejendommen samt kursudviklingen på prioritetsgælden, at andelskronen sættes til 18.738 kr. pr. fordelingstal.

NOTER

Note

Fordelingen af andelsværdien på typer af andele:

Antal andele	Fordelingstal pr andelstype	Fordelings ialt	Andelsværdi pr. andelstype (kr.)	
3	50	150	936.900	2.810.700
8	59	472	1.105.542	8.844.335
24	60	1.440	1.124.280	26.982.718
4	65	260	1.217.970	4.871.880
1	78	78	1.461.564	1.461.564
4	79	316	1.480.302	5.921.208
1	87	87	1.630.206	1.630.206
4	92	368	1.723.896	6.895.584
3	120	360	2.248.560	6.745.680
1	124	124	2.323.512	2.323.512
1	83	83	1.555.254	1.555.254
54	897	3.738		70.042.639

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."

Herluf Verner Christensen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: db26589f-37ee-4f28-85fd-6db499a0078a

IP: 89.239.xxx.xxx

2025-11-27 15:10:09 UTC



Lars Johnsen Jørgensen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 66ce5660-3a90-4ae2-b3b2-eb8fbb69e3ae

IP: 5.103.xxx.xxx

2025-11-29 08:52:57 UTC



Anders Bohsen Mikkelsen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: cd743fa4-6936-4e8c-8c8a-f5ac3b74a95f

IP: 77.241.xxx.xxx

2025-11-29 11:34:31 UTC



Filip Andreas Jacobi

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 94d769a1-d725-40b7-97e4-71ff40193971

IP: 2.111.xxx.xxx

2025-11-29 16:51:56 UTC



Camilla Riche Koch

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: camillariche@hotmail.com

IP: 89.239.xxx.xxx

2025-12-04 13:50:02 UTC

Kirsten Leth

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: bf81095f-c0c9-41fe-b345-d6a5072dab51

IP: 2.128.xxx.xxx

2025-12-05 08:06:56 UTC



Dette dokument er underskrevet digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De underskrevne data er valideret vha. den matematiske hashværdi af det originale dokument. Alle kryptografiske beviser er indlejret i denne PDF for validering i fremtiden.

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

Sådan kan du verificere, at dokumentet er originalt

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

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

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

"Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument."

Søren Busch

BDO Statsautoriseret Revisionspartnerselskab CVR: 45719375

Statsautoriseret revisor

Serienummer: bfd0a06c-38ff-4197-ac6c-d833786ba6d5

IP: 77.243.xxx.xxx

2025-12-05 09:19:45 UTC



Dette dokument er underskrevet digitalt via [Penneo.com](https://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://euhl.penneo.com>.

Sådan kan du verificere, at dokumentet er originalt

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

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