BEIERHOLM
VI SKABER BALANCE

Penneo dokumentnøgle: CL2UC-JUGKP-O3HJL-3YBN6-HPME7-TZ6AT

AB Jæger

c/o Cobblestone A/S, Gammel Køge Landevej 57, 3., 2500 Valby
CVR-nr. 18 19 05 91

Årsrapport for 2025

Årsrapporten er godkendt på den
ordinære generalforsamling, d. 21.05.26

Patrick Jan Kuklinski
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Andelsboligforeningsoplysninger m.v.	3
Bestyrelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	5 - 7
Resultatopgørelse	8 - 9
Balance	10 - 11
Egenkapitalopgørelse	12
Noter	13 - 36

Penneo dokumentnøgle: CL2UC-JUGKP-O3HJL-3YBN6-HPME7-TZ6AT

Andelsboligforeningsoplysninger m.v.

Andelsboligforeningen

AB Jæger
c/o Cobblestone A/S
Gl. Køge Landevej 57 3
2500 Valby
Telefon: 70 22 22 15
Hjemsted: Valby
CVR-nr.: 18 19 05 91
Regnskabsår: 01.01 - 31.12

Bestyrelse

Kim Boesen
Ilan Scheftelowitz
Johan Jacobsen
Thor Gosbjørn
Anna Kristiane Mortensen
Simone Lykke Vestergaard
Marc Cedenius
Andreas Holck Høeg-Petersen

Administrator

Cobblestone A/S

Revision

Beierholm
Godkendt Revisionspartnerselskab

Pengeinstitut

Nordea

Penneo dokumentnøgle: CL2UC-JUGKP-O3HJL-3YBN6-HPME7-TZ6AT

Bestyrelsespåtegning

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.25 - 31.12.25 for AB Jæger.

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.

Valby, den 21. maj 2026

Bestyrelse

Kim Boesen	Ilan Scheftelowitz	Johan Jacobsen
Thor Gosbjørn	Anna Kristiane Mortensen	Simone Lykke Vestergaard
Marc Cedenius	Andreas Holck Høeg-Petersen	

Penneo dokumentnøgle: CL2UC-JUGKP-O3HJL-3YBN6-HPME7-TZ6AT

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til medlemmerne i AB Jæger

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for AB Jæger 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.

Fremhævelse af forhold vedrørende revisionen

Andelsboligforeningen har medtaget budgettal som sammenligningstal i resultatopgørelse og tilhørende noter. Disse budgettal har, som det også fremgår af resultatopgørelse og tilhørende noter, ikke været underlagt revision, hvorfor vi ikke udtrykker nogen sikkerhed herom.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligloven samt andelsboligforeningens vedtægter. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

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

Penneo dokumentnøgle: CL2UC-JUGKP-O3HJL-3YBN6-HPME7-TZ6AT

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.

- 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.

Penneo dokumentnøgle: CL2UC-JUGKP-O3HJL-3YBN6-HPME7-TZ6AT

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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 21. maj 2026

Beierholm

Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 89 54 68

Jan Nygaard

Statsaut. revisor
MNE-nr. mne11743

Penneo dokumentnøgle: CL2UC-JUGKP-O3HJL-3YBN6-HPME7-TZ6AT

Resultatopgørelse

Note		2025 DKK	Ikke revideret budget 2025 DKK	2024 DKK	Ikke revideret budget 2026 DKK
	Boligafgifter, beboelse	20.529.614	20.622.635	19.077.805	21.591.000
1	Lejeindtægter, beboelse	82.695	-29.000	461.847	24.000
2	Lejeindtægter, erhverv	5.099.213	5.104.000	5.101.469	5.379.000
3	Andre lejeindtægter	443.617	443.000	428.607	488.000
4	Vaskeri og badeanstalt	95.976	20.000	117.742	85.000
5	Andre indtægter	1.497.149	24.160.000	1.258.549	793.500
	Indtægter i alt	**27.748.264**	**50.320.635**	**26.446.019**	**28.360.500**
6	Vedligeholdelse, løbende	-1.826.046	-1.405.000	-1.629.842	-1.130.000
7	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	-16.685.877	-20.300.000	-2.182.173	-46.250.000
8	Indvendig vedligeholdelse for lejere	-381.537	-10.000	-225.023	-462.500
9	Ejendomsskat og forsikringer	-2.940.025	-2.954.000	-2.689.781	-3.223.000
10	Forbrugsafgifter	-1.784.392	-1.767.400	-1.698.872	-1.792.400
11	Drift og renholdelse	-2.647.792	-3.111.000	-3.005.530	-2.739.000
12	Øvrige ejendomsomkostninger	-563.687	-558.000	-530.802	-154.500
13	Administrationsomkostninger	-4.465.626	-5.745.300	-4.033.985	-3.008.300
14	Øvrige foreningsomkostninger	-1.012.520	-1.205.000	-1.325.427	-990.000
	Omkostninger i alt	**-32.307.502**	**-37.055.700**	**-17.321.435**	**-59.749.700**
	Resultat før af- og nedskrivninger	**-4.559.238**	**13.264.935**	**9.124.584**	**-31.389.200**
	Resultat før finansielle poster	**-4.559.238**	**13.264.935**	**9.124.584**	**-31.389.200**
15	Finansielle indtægter	385.835	0	9.779	250.000
16	Finansielle omkostninger	-4.474.087	-4.149.000	-3.103.742	-5.495.900
	Finansielle poster i alt	**-4.088.252**	**-4.149.000**	**-3.093.963**	**-5.245.900**
	Resultat før skat	**-8.647.490**	**9.115.935**	**6.030.621**	**-36.635.100**
	Skat af årets resultat	-4.683	0	-56.430	0
	Årets resultat	**-8.652.173**	**9.115.935**	**5.974.191**	**-36.635.100**

Penneo dokumentnøgle: CL2UC-JUGKP-O3HJL-3YBN6-HPME7-TZ6AT

Resultatopgørelse

	2025 DKK	Ikke revideret budget 2025 DKK	2024 DKK	Ikke revideret budget 2026 DKK
Forslag til resultatdisponering				
Overført til "Overført resultat":				
Afdrag på gæld til kreditinstitutter (ordinære afdrag)	7.111.655	7.351.428	7.111.655	8.121.196
Overført restandel af årets resultat	-15.763.828	1.764.507	-1.137.464	-44.756.296
Overført til "Overført resultat" i alt	-8.652.173	9.115.935	5.974.191	-36.635.100
I alt	**-8.652.173**	**9.115.935**	**5.974.191**	**-36.635.100**

Penneo dokumentnøgle: CL2UC-JUGKP-O3HJL-3YBN6-HPME7-TZ6AT

Balance

AKTIVER

Note		31.12.25 DKK	31.12.24 DKK
17	Ejendom	855.150.000	891.050.000
	Materielle anlægsaktiver i alt	**855.150.000**	**891.050.000**
	Midlertidigt ejede lejligheder	754.277	12.681.619
	Finansielle anlægsaktiver i alt	**754.277**	**12.681.619**
	Anlægsaktiver i alt	**855.904.277**	**903.731.619**
	Tilgodehavende hos beboere	63.273	190.851
	Indestående, Grundejernes Investeringsfond § 120	3.949.913	4.077.516
19	Andre tilgodehavender	12.902.788	514.578
	Periodeafgrænsningsposter	88.464	54.024
	Tilgodehavender i alt	**17.004.438**	**4.836.969**
20	**Likvide beholdninger**	**51.944.359**	**24.117**
	Omsætningsaktiver i alt	**68.948.797**	**4.861.086**
	Aktiver i alt	**924.853.074**	**908.592.705**

Penneo dokumentnøgle: CL2UC-JUGKP-O3HJL-3YBN6-HPME7-TZ6AT

Balance

PASSIVER

Note		31.12.25 DKK	31.12.24 DKK
	Indskudskapital	247.814.421	247.814.421
	Reserve for opskrivninger	439.458.237	446.767.733
	Overført resultat	-210.030.728	-227.040.702
	Egenkapital før andre reserver	**477.241.930**	**467.541.452**
	Reserveret til vedligeholdelse / værdiregulering af ejendommen	90.727.502	128.179.036
	Reserveret til kursregulering prioritetsgæld	47.426.829	48.674.034
	Andre reserver i alt	**138.154.331**	**176.853.070**
	Egenkapital i alt	**615.396.261**	**644.394.522**
21	Gæld til realkreditinstitutter	284.930.263	220.996.379
22	Modtagne forudbetalinger og deposita	1.831.784	1.783.527
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	**286.762.047**	**222.779.906**
21	Gæld til realkreditinstitutter	8.122.191	7.902.301
21	Gæld til øvrige kreditinstitutter	1.851	21.993.624
22	Modtagne forudbetalinger og deposita	470	10.147
	Selskabsskat	0	56.430
23	Grundejernes Investeringsfond § 120	3.949.913	4.077.516
24	Anden gæld	10.531.077	7.114.425
25	Periodeafgrænsningsposter	89.264	263.834
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	**22.694.766**	**41.418.277**
	Gældsforpligtelser i alt	**309.456.813**	**264.198.183**
	Passiver i alt	**924.853.074**	**908.592.705**

26 Eventualaktiver
27 Eventualforpligtelser
28 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser
29 Beregning af andelsværdi
31 Lovkrævede nøgleoplysninger om foreningens økonomi og supplerende nøgletal

Penneo dokumentnøgle: CL2UC-JUGKP-O3HJL-3YBN6-HPME7-TZ6AT

Egenkapitalopgørelse

Beløb i DKK	Indskuds-kapital	Reserve for opskriv-ninger	Overført resultat	Andelskrone (egenkapital uden reserver) i alt	Reserveret til vedlige-holdelse / værdi-regulering af ejendommen	Reserveret til kursregulering prioritetsgæld	Egenkapital i alt
Egenkapitalopgørelse for 01.01.24 - 31.12.24							
Saldo pr. 01.01.24	246.964.421	442.917.733	-233.660.785	456.221.369	128.504.622	48.674.034	633.400.025
Årets indskud fra nye andelshavere	850.000	0	0	850.000	0	0	850.000
Regulering, opskrivning af ejendom	0	3.850.000	0	3.850.000	0	0	3.850.000
Indløsning solgte andele	0	0	320.306	320.306	0	0	320.306
Regulering andre reserver	0	0	325.586	325.586	-325.586	0	0
Årets resultat	0	0	5.974.191	5.974.191	0	0	5.974.191
Saldo pr. 31.12.24	247.814.421	446.767.733	-227.040.702	467.541.452	128.179.036	48.674.034	644.394.522
Egenkapitalopgørelse for 01.01.25 - 31.12.25							
Saldo pr. 01.01.25	247.814.421	446.767.733	-227.040.702	467.541.452	128.179.036	48.674.034	644.394.522
Regulering, opskrivning af ejendom	0	-7.309.496	0	-7.309.496	0	0	-7.309.496
Indløsning solgte andele	0	0	-13.036.592	-13.036.592	0	0	-13.036.592
Regulering andre reserver	0	0	38.698.739	38.698.739	-37.451.534	-1.247.205	0
Årets resultat	0	0	-8.652.173	-8.652.173	0	0	-8.652.173
Saldo pr. 31.12.25	247.814.421	439.458.237	-210.030.728	477.241.930	90.727.502	47.426.829	615.396.261

Penneo dokumentnøgle: CL2UC-JUGKP-O3HJL-3YBN6-HPME7-TZ6AT

	2025 DKK	Ikke revideret budget 2025 DKK	2024 DKK	Ikke revideret budget 2026 DKK
1. Lejeindtægter, beboelse				
Lejeindtægter, beboelse	61.900	104.000	440.433	62.000
Opkrævning vedr. indvendig vedligeholdelse §117	8.215	8.000	8.060	8.000
Opkrævning vedr. udvendig vedligeholdelse § 119	12.710	12.500	12.555	12.500
Opkrævning vedr. udvendig vedligeholdelse § 120	11.470	11.500	11.315	11.500
Opkrævning vedr. modernisering	0	5.000	5.134	0
Tomgang vedr. Kld.lejer/pulterrumsgebyr	-11.600	-170.000	-15.650	-70.000
I alt	82.695	-29.000	461.847	24.000
2. Lejeindtægter, erhverv				
Lejeindtægter, erhverv	5.557.022	5.543.000	5.142.879	5.746.000
Lejereduktion, erhverv	-55.127	-50.000	-53.780	0
Skatter og afgifter	35.746	11.000	12.370	33.000
Lejetab - Erhverv	-438.428	-400.000	0	-400.000
I alt	5.099.213	5.104.000	5.101.469	5.379.000
3. Andre lejeindtægter				
Kælderleje/pulterrum	443.617	443.000	428.607	488.000

Penneo dokumentnøgle: CL2UC-JUGKP-O3HJL-3YBN6-HPME7-TZ6AT

	2025 DKK	Ikke revideret budget 2025 DKK	2024 DKK	Ikke revideret budget 2026 DKK
4. Vaskeri og badeanstalt				
Indtægter, vaskeri	528.641	500.000	509.957	500.000
Indtægter, badeanstalt	47.804	50.000	47.872	50.000
Udgifter, vaskeri	-408.008	-430.000	-340.459	-430.000
Udgifter, badeanstalt	-72.461	-100.000	-99.628	-35.000
I alt	95.976	20.000	117.742	85.000
5. Andre indtægter				
Internet og telefonabonnement	416.262	422.000	428.239	43.000
Ventelistegebyrer	143.010	230.000	230.760	110.000
Gebyrer ved salg af andele	57.000	80.000	78.000	60.000
Forbrugs- og ejendomsregnskab	359.921	410.000	393.752	381.000
Skilt & lysarmatur	66.720	72.000	71.880	72.000
Fremlejeafgift	11.250	10.000	9.375	10.000
Øvrige indtægter, ejendom	10.536	4.000	8.470	117.500
Salg af Ndr. Fasanvej	0	22.500.000	0	0
Afståelsesbeløb af lejekontrakt	432.450	432.000	38.073	0
I alt	1.497.149	24.160.000	1.258.549	793.500

Penneo dokumentnøgle: CL2UC-JUGKP-O3HJL-3YBN6-HPME7-TZ6AT

	2025 DKK	Ikke revideret budget 2025 DKK	2024 DKK	Ikke revideret budget 2026 DKK
6. Vedligeholdelse, løbende				
Maler	22.119	0	11.595	0
Glarmester	4.961	0	1.566	0
Tag	0	0	73.936	0
Materiale udgifter	74.552	0	95.232	0
Murer	294.489	0	276.315	0
Tømrer	22.239	0	16.303	0
Blikkenslager og VVS	375.732	0	168.677	0
Varmeanlæg	271.599	130.000	386.475	130.000
Elektriker	74.075	0	157.769	0
Faldstammer og kloak	74.018	0	94.635	0
Have, gårdanlæg samt gade	22.330	0	-5.909	0
Drift af maskiner	14	0	12.935	0
Låseservice	71.568	0	55.595	0
Løbende vedligeholdelse	0	1.000.000	0	750.000
Vandmåler	12.651	0	9.820	0
Reparation af erhverv	446.189	250.000	220.603	200.000
Container	0	0	3.094	0
Selvrisiko på forsikringer	59.510	25.000	51.201	50.000
I alt	1.826.046	1.405.000	1.629.842	1.130.000

7. Vedligeholdelse, genopretning og renovering				
Ny byfornyelse	-198.343	0	267.330	0
Kloakprojekt	38.153	50.000	408.866	0
Byggesag - JBG 34 stuen / 1.sal	175.198	0	0	1.200.000
Salg Ndr. Fasanvej	4.993.631	250.000	562.445	0
Byfornyelse (Byggesag)	11.677.238	20.000.000	943.532	45.000.000
Stikledninger	0	0	0	50.000
I alt	16.685.877	20.300.000	2.182.173	46.250.000

Penneo dokumentnøgle: CL2UC-JUGKP-O3HJL-3YBN6-HPME7-TZ6AT

	2025 DKK	Ikke revideret budget 2025 DKK	2024 DKK	Ikke revideret budget 2026 DKK
8. Indvendig vedligeholdelse for lejere				
Grundejernes Investeringsfond § 120	373.322	0	216.963	462.500
Indvendig vedligeholdelse, hensættelse	8.215	10.000	8.060	0
I alt	381.537	10.000	225.023	462.500
9. Ejendomsskat og forsikringer				
Ejendomsskatter	1.620.751	1.621.000	1.403.200	1.850.000
Forsikringer	1.319.274	1.333.000	1.286.581	1.373.000
I alt	2.940.025	2.954.000	2.689.781	3.223.000
10. Forbrugsafgifter				
Elforbrug fællesarealer	196.329	196.000	180.772	190.000
Ejd. andel/tomgang vand og varme	35.134	33.000	29.037	37.000
Renovation m.v.	1.552.929	1.538.400	1.489.063	1.565.400
I alt	1.784.392	1.767.400	1.698.872	1.792.400

Penneo dokumentnøgle: CL2UC-JUGKP-O3HJL-3YBN6-HPME7-TZ6AT

	2025 DKK	Ikke revideret budget 2025 DKK	2024 DKK	Ikke revideret budget 2026 DKK
11. Drift og renholdelse				
Løn til ansatte viceværter og håndværkere	1.920.848	2.257.000	2.206.447	1.912.000
ATP og andre omkostninger til social sikring	31.779	48.000	41.219	30.000
Pension	178.061	180.000	198.087	175.000
Løntilskud og lønrefusioner	-116.588	-15.000	-66.950	0
Uddannelse og kurser	0	20.000	0	20.000
Telefon, vicevært	29.863	28.000	26.485	30.000
Arbejdstøj	3.524	25.000	13.858	5.000
Gaver til personale	12.045	10.000	17.828	10.000
Andre personaleomkostninger	9.900	27.000	18.593	27.000
Løn til vicevært m.v. i alt	2.069.432	2.580.000	2.455.567	2.209.000
Rengøringsartikler m.v.	47.694	36.000	27.740	40.000
Skadedyrsbekæmpelse	3.049	55.000	110.265	10.000
Gårdlaug	506.913	430.000	406.137	460.000
Bortkørsel af affald	16.192	5.000	3.926	15.000
Snerydning	4.512	5.000	1.895	5.000
Renholdelse i alt	578.360	531.000	549.963	530.000
I alt	2.647.792	3.111.000	3.005.530	2.739.000

12. Øvrige ejendomsomkostninger				
Fibia/Waoo internet	429.763	445.000	432.696	43.000
Abonnementer	108.984	111.000	98.106	111.500
Øvrige ejendomsomkostninger	24.940	2.000	0	0
I alt	563.687	558.000	530.802	154.500

Penneo dokumentnøgle: CL2UC-JUGKP-O3HJL-3YBN6-HPME7-TZ6AT

	2025 DKK	Ikke revideret budget 2025 DKK	2024 DKK	Ikke revideret budget 2026 DKK
13. Administrationsomkostninger				
Internet Domæner	6.388	3.000	2.522	4.000
Kontorartikler, porto m.v.	38.660	53.000	37.049	53.000
Generalforsamling og bestyrelsesmøder m.v.	54.501	75.000	40.817	55.000
Fælleslokaler og fælles aktiviteter	50.514	75.000	79.342	50.000
Administrationshonorar	1.025.775	1.028.000	987.436	1.050.000
Revision og regnskabsmæssig assistance	135.985	125.000	142.350	130.000
Online løsning	5.736	6.000	0	6.000
Advokathonorar	146.320	160.000	38.656	160.000
Advokathonorar erhverv	66.780	100.000	42.341	75.000
Advokathonorar byggeudvalg	9.680	50.000	0	50.000
Advokathonorar, Karl Poulsen retssagen	2.787.210	3.915.000	2.554.800	1.250.000
Bankgebyr og andre gebyrer	59.194	62.300	58.314	62.300
Kursus Bestyrelsen	40.996	40.000	416	10.000
Administrationshonorar, øvrige	35.253	50.000	49.063	50.000
Repræsentation	2.634	3.000	879	3.000
I alt	4.465.626	5.745.300	4.033.985	3.008.300

14. Øvrige foreningsomkostninger				
Valuarvurdering	49.067	50.000	46.980	50.000
Teknisk rådgivning, erhverv	28.620	100.000	154.270	50.000
Teknisk rådgivning byggeudvalg	324.176	250.000	520.215	50.000
Teknisk rådgivning AB Jæger	114.860	100.000	132.294	300.000
Tab debitorer, konstateret	110.994	150.000	161.859	150.000
Udgifter ved salg af lejligheder	0	5.000	0	0
Ventelistegebyr	141.803	230.000	223.209	110.000
Bestyrelsesgodtgørelse	243.000	270.000	86.600	270.000
Frikøb bestyrelsesmedlemmer	0	50.000	0	10.000
I alt	1.012.520	1.205.000	1.325.427	990.000

Penneo dokumentnøgle: CL2UC-JUGKP-O3HJL-3YBN6-HPME7-TZ6AT

	2025 DKK	Ikke revideret budget 2025 DKK	2024 DKK	Ikke revideret budget 2026 DKK
15. Finansielle indtægter				
Renter bankkonto	61.948	0	9.779	250.000
Renter, byggekonto	323.886	0	0	0
Renter, andre tilgodehavender	1	0	0	0
I alt	385.835	0	9.779	250.000
16. Finansielle omkostninger				
Renter, realkreditinstitutter	4.246.527	3.874.000	3.072.692	5.495.900
Renter, bankkonto	109.635	200.000	28.456	0
Renter, kreditorer	0	0	19	0
Låneomkostninger	117.925	75.000	2.575	0
I alt	4.474.087	4.149.000	3.103.742	5.495.900

Penneo dokumentnøgle: CL2UC-JUGKP-O3HJL-3YBN6-HPME7-TZ6AT

	31.12.25 DKK	31.12.24 DKK

17. Ejendom

Kostpris pr. 01.01	448.692.626	448.692.626
Tilgang i året	1.083.588	0
Afgang i året	-29.674.092	0
Kostpris pr. 31.12.25	420.102.122	448.692.626
Opskrivninger pr. 01.01	446.767.734	442.917.734
Tilbageførsel af opskrivninger fra tidligere år	-7.309.496	0
Opskrivninger i året	0	3.850.000
Opskrivninger pr. 31.12.25	439.458.238	446.767.734
Nedskrivninger pr. 01.01	-4.410.360	-4.410.360
Nedskrivninger pr. 31.12.25	-4.410.360	-4.410.360
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.25	855.150.000	891.050.000

Foreningens ejendom er indregnet til dagsværdi på baggrund af en valuarvurdering af 2.2.2026 af ejendomsmægler og valuar Kenneth Engberg fra Danbolig.

Valuarvurderingen er baseret på en afkastsats på 5,45% ved anvendelse af en DCF-model.

Afkastkravet svarer til det forrentningskrav, en køber ville stille til ejendommens afkast. Jo højere krav der stilles til afkastet, jo lavere bliver ejendommens dagsværdi. Afkastkravet er fastlagt under hensyntagen til ejendommens beliggenhed, alder og vedligeholdelsesstand.

Penneo dokumentnøgle: CL2UC-JUGKP-O3HJL-3YBN6-HPME7-TZ6AT

	31.12.25 DKK	31.12.24 DKK

18. Driftsmateriel og inventar

Kostpris pr. 01.01	205.667	205.667
Kostpris pr. 31.12.25	205.667	205.667
Af- og nedskrivninger pr. 01.01	-205.667	-205.667
Af- og nedskrivninger pr. 31.12.25	-205.667	-205.667
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.25	0	0

19. Andre tilgodehavender

A/B Victoria - Vand- og varmeregnskab	2.001	0
Forsikringssager, igangværende	29.391	54.001
Mellemværende ejere altansager	17.032	25.862
Tilgodehavende byfornyelsesprojekt	12.436.941	0
Andre tilgodehavender	417.423	434.715
I alt	12.902.788	514.578

20. Likvide beholdninger

Beløb i DKK	Indestående 31.12.25	Indestående 31.12.24
Driftskonto, 6482 0002 716 623	6.528.094	0
Jyske Bank, byfornyelsesprojekt	45.416.265	0
Jyske Bank, 6482 0002 721 112	0	24.117
I alt	51.944.359	24.117

Penneo dokumentnøgle: CL2UC-JUGKP-O3HJL-3YBN6-HPME7-TZ6AT

21. Gæld til kreditinstitutter

Beløb i DKK	Hovedstol	Rest-løbetid	Løbetid rente-tilpasning	Betalte afdrag i året	Kursværdi 31.12.25	Regnskabs-mæssig værdi 31.12.25	Regnskabs-mæssig værdi 31.12.24
Jyske RK lån nr. 0040-688-990, kontantlån, 1,00%	2.105.000	7,50	0	139.128	1.061.827	1.106.252	1.245.381
Jyske RK lån nr. 0039-314-327, rentetilpasningslån, 1,00%	19.343.000	0	0	3.590	0	0	19.299.871
Jyske RK lån nr. 0041-312-883, kontantlån, 0,50%	223.412.000	24,00	0	7.004.074	133.996.821	182.005.355	189.009.428
Jyske RK lån nr. 0039-314-369, rentetilpasningslån, 1,00%	19.344.000	0	0	0	0	0	19.344.000
Nordea Kredit lån nr. 1349597, rentetilpasningslån S3	19.358.000	29,25	2,25	0	19.449.703	19.358.000	0
Nordea Kredit lån nr. 1356210, kontantlån, 4%	52.310.000	29,50	0	394.153	52.256.295	51.915.847	0
Nordea Kredit lån nr. 1349598, rentetilpasningslån S3	19.311.000	29,25	2,25	0	19.402.481	19.311.000	0
Nordea Kredit lån nr. 1343383, rentetilpasningslån S3	19.356.000	28,75	1,75	0	19.458.498	19.356.000	0
Gæld til realkreditinstitutter i alt				7.540.945	245.625.625	293.052.454	228.898.680
Nordea driftskonto			0	0	0	0	2.641.818
Nordea omprioriteringskonto			0	0	1.851	1.851	0
Nordea omprioriteringskonto			0	0	0	0	19.351.806
Gæld til øvrige kreditinstitutter, kortfristet i alt			0	0	1.851	1.851	21.993.624
I alt				7.540.945	245.627.476	293.054.305	250.892.304

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	293.052.454	8.122.191	284.930.263	232.217.966
Gæld til øvrige kreditinstitutter	1.851	1.851	0	0
I alt	293.054.305	8.124.042	284.930.263	232.217.966

Penneo dokumentnøgle: CL2UC-JUGKP-O3HJL-3YBN6-HPME7-TZ6AT

	31.12.25 DKK	31.12.24 DKK

22. Modtagne forudbetalinger og deposita

Forudbetalt husleje fra lejere	470	10.147
Modtagne deposita fra lejere	1.831.784	1.783.527

23. Grundejernes Investeringsfond § 120

JBG Grundejernes Investeringsfond § 120	3.949.913	3.550.334
Ndr.F. 138B Grundejernes Investeringsfond §120	0	527.182
I alt	3.949.913	4.077.516

24. Anden gæld

Sidste års varmeregnskab	190.511	23.505
Varmeregnskab i alt	190.511	23.505
Sidste års vandregnskab	29.160	207.699
Vandregnskab i alt	29.160	207.699
A-skat og arbejdsmarkedsbidrag	60.541	58.484
ATP og andre sociale ydelser	7.227	6.237
Pensionsbidrag	9.937	9.937
Feriepengeforpligtelse til funktionærer	52.797	73.770
Medarbejderrelaterede forpligtelser i alt	130.502	148.428
Moms og afgifter	193.365	212.320
Andelsoverdragelse m.v.	3.376.538	3.782.989
Skyldige omkostninger byggesager	4.924.960	0
Skyldige omkostninger	1.531.156	2.626.388
Mellemregning administrator	43.050	9.475
Indvendig vedligeholdelse, § 117	111.835	103.621
Øvrig anden gæld i alt	10.180.904	6.734.793
Anden gæld, kortfristet i alt	10.531.077	7.114.425

Penneo dokumentnøgle: CL2UC-JUGKP-O3HJL-3YBN6-HPME7-TZ6AT

25. Periodeafgrænsningsposter

Periodiseret leje-/boligafgift, indbetaling fra indflyttere og fraflyttere	89.264	263.834

26. Eventualaktiver

Grundejernes Investeringsfond § 18b

Foreningen har pr. 16. december 2024 modtaget tilsagn om byfornyelsesstøtte. De støtteberettigede ombygningsudgifter på tkr. 92.472 støttes med tkr. 50.286.

Foreningen har optaget realkreditlån hvor den samlede nominelle restgæld udgør t.DKK 293.052. Kursværdien af den samlede prioritetsgæld udgør t.DKK 245.626.
Forskellen på t.DKK 47.426 anses som et eventualaktiv, som korrigeres ved beregningen af andelskronen.

Penneo dokumentnøgle: CL2UC-JUGKP-O3HJL-3YBN6-HPME7-TZ6AT

27. Eventualforpligtelser

Foreningen har endvidere tinglyst indekslån med hovedstol t.DKK 106.871 med fuld offentlig ydelsesstøtte. Indekslånene har en restgæld på t.DKK 60.268.

Udskudt skat

I henhold til lov om ejendomsavancebeskatning påhviler der foreningen en udskudt skat.

Den udskudte skat bliver aktuel ved salg af den sidste lejelejlighed til andelslejlighed, såfremt der i øvrigt ikke er erhvervsmæssige udlejningsindtægter til ikke-andelshavere.

Bestyrelsen vil, i overensstemmelse med foreningens vedtægter, fremover opretholde udlejning til ikke-andelshavere, hvorfor udskudt skat ikke er indregnet, da det betragtes som en eventualforpligtelse.

Bestyrelsesansvarsforsikring

Foreningen har tegnet betyrelsesansvarsforsikring med dækning på t. DKK 2.500 og underslæbsforsikring med dækning på t. DKK 2.500.

Medlemmerne hæfter for foreningens forpligtelser med deres foreningsindskud, der indgår i foreningens formue som ansvarlig kapital.

Hæftelsesforholdene er ligeledes oplyst i noten vedrørende nøgleoplysninger, feltnr. E1 og E2.

Siden 2008 har foreningen haft en retssag kørende med Karl Poulsen Murermester Greve A/S, som har stævnet foreningen for ubetalte regninger samt renter på ca. 44 mio. kr. Hidtil har retssagen handlet om hvorvidt det var det rette firma der sagsøgte foreningen og om sagen i det hele taget var forældet.

I 2014 fik foreningen medhold i byretten, men i 2015 tabte foreningen ankesagen i landsretten. Sagen vil dreje sig om hvorvidt foreningen skal betale de ubetalte regninger. Sagen ved byretten er påbegyndt i 2017. Der er i sommeren 2020 afgivet en skønserklæring, som taler i entreprenørens favør.

Den 27. april 2021 traf byretten afgørelse om at foreningen ikke må stille supplerende spørgsmål til skønsretten og byretten blev derfor anmodet om nyt syn og skøn ved nye skønsmænd. Denne anmodning fik foreningen afslag på ved byrettens kendelse af 4. april 2022. Den 13. april blev Procesbevillingsnævnet ansøgt om tilladelse til at kære afgørelsen, men også her fik foreningen afslag den 14. september 2022.

Ved dom afsagt af Københavns Byret den 28. november 2023 blev der givet Karl Poulsen Muremester Greve A/S medhold i påstanden.

Sagen blev anket i december 2023 til Østre Landsret med påstand dels om frifindelse, dels om domfældelse for en selvstændig påstand (modkrav) om Karl Poulsen Muremester Greve A/S'

Penneo dokumentnøgle: CL2UC-JUGKP-O3HJL-3YBN6-HPME7-TZ6AT

tilbagebetaling til A/B Jæger af tidligere betalte (overfakturerede) fakturaer på i alt ca. 56,2 mio kr. A/B Jæger har efterfølgende besluttet at frafalde den selvstændige påstand om betaling af det overfakturerede beløb.

Hvis A/B Jæger vinder sagen ved landsretten og dermed frifindes i forhold til de beløb, som Karl Poulsen Muremester Greve A/S fik medhold i ved byretten, vil der blive tillagt A/B Jæger sagsomkostninger på groft anslået ca. 2. mio. kr. med tillæg af moms for selve ankesagens behandling, mens der til egen advokat desuden må forventes et samlet omkostningsbeløb for ankesagen på ca. 5. mio. kr. med tillæg af moms. Vinder A/B Jæger ankesagen, vil Karl Poulsen Muremester Greve A/S desuden blive pålagt at betale sagsomkostninger til A/B Jæger for dennes udgifter ved byretten, dels til syn og skøn dels til egen advokat i alt groft anslået til ca. 5-6 mio. kr. med tillæg af moms.

Hvis sagen tabes i landsretten, vil der ud over det beløb, som blev tilkendt Karl Poulsen Muremester Greve A/S i byretten, herunder fortsatte procesrenter under landsretssagen, blive pålagt A/B Jæger betaling af sagsomkostninger til Karl Poulsen Muremester Greve A/S's advokat i landsretten på skønsmæssigt ca. 2 mio. kr. med tillæg af moms. Der skal også tillægges omkostninger til syn og skøn under landsretssagen, som groft anslået forventes til at ligge på ca. 2,0 mio. kr. inkl. moms.

Foreningens anlagte retssag anlagt mod foreningens tidligere rådgiver i forlængelse af ovennævnte sag er hævet af A/B Jæger.

Penneo dokumentnøgle: CL2UC-JUGKP-O3HJL-3YBN6-HPME7-TZ6AT

28. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Der er tinglyst ejerpantebreve på nominelt t.DKK 15.000, der giver pant i foreningens ejendom. Ejerpantebrevet ligger til sikkerhed for gæld til Nordea.

Der er tinglyst realkreditpantebreve, der giver pant i foreningens ejendom. Realkreditpantebrevene ligger til sikkerhed for gæld med realkreditforeningen Jyske Realkredit og Nordea Kredit Realkreditselskab.

Foreningen har ikke stillet garanti for andelshavernes køb af andele.

29. Beregning af andelsværdi

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

	31.12.25 DKK
Foreningens egenkapital før andre reserver	477.241.930
Ejendommen, regnskabsmæssig værdi	-855.150.000
Ejendommen, fastholdt vurdering	781.711.241
Gæld til kreditinstitutter, regnskabsmæssig værdi	293.054.305
Gæld til kreditinstitutter, kursværdi	-245.627.476
Korrektioner i henhold til andelsboligloven i alt	-26.011.930
Samlet andelsværdi	451.230.000

Bestyrelsen gør opmærksom på, at valuarvurdering er indhentet før 1. juli 2020 og således omfattet af § 5 stk. 3 i andelsboligloven (fastholdt af valuarvurdering). Jævnfør denne bestemmelse kan ejendommens værdi på baggrund af en gyldig vurdering foretaget inden den 1. juli 2020 fastholdes i en ubegrænset periode, dog kun indtil foreningen den 1. juli 2020 eller senere vælger at anvende en ny valuarvurdering som grundlag for fastsættelsen af andelsværdier. Fastholdt vurdering gælder alene beregning af andelsværdi efter andelsboligloven og ikke for værdiansættelse af ejendommen i årsrapporten, som udarbejdes efter bestemmelserne i årsregnskabsloven.

De samlede kvadratmeter på andelsboliger udgør i alt	30.082
Værdi pr. indskudt andelskrone	15.000,00
Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning (vedtaget på generalforsamlingen d. 26.5.2025)	13.500,00

Penneo dokumentnøgle: CL2UC-JUGKP-O3HJL-3YBN6-HPME7-TZ6AT

30. Ikke-revideret likviditetsbudget

	Budget 2025	Resultat 2025	Budget 2026
Årets resultat	**9.115.935**	**-8.652.173**	**-36.635.100**
Likviditetsbudget (arbejdskapital)			
Afskrivninger	0	0	0
Driftens bidrag til likviditet	**9.115.935**	**-8.652.173**	**-36.635.100**
Til- og afgang ejendom	0	28.590.504	0
Til/afgang på midlertidig ejede lejligheder	0	-1.109.250	0
Regulering deposita og forudbetalt leje	0	48.257	0
Omprioritering prioritetsgæld	0	71.694.719	
Afdrag på gæld til kreditinstitutter	-7.351.428	-7.540.945	-8.121.196
Ændring i arbejdskapitalen	**1.764.507**	**83.031.112**	**-44.756.296**
Arbejdskapital primo	-28.654.890	-28.654.890	54.376.222
Arbejdskapital ultimo	**-26.890.383**	**54.376.222**	**9.619.926**
Arbejdskapitalen kan specifiseres således:			
Omsætningsningsaktiver		68.948.797	
Kortfristet gæld		-22.694.766	
Kortfristet afdrag realkreditlån		8.122.191	
		54.376.222	

Penneo dokumentnøgle: CL2UC-JUGKP-O3HJL-3YBN6-HPME7-TZ6AT

31. Lovkrævede nøgleoplysninger om foreningens økonomi og supplerende nøgletal

Lovkrævede nøgleoplysninger om foreningens økonomi

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

		Antal	BBR-areal, kvm	
		31.12.25	31.12.25	31.12.24
B1	Andelsboliger	424	30.082	30.914
B2	Erhvervsandele	0	0	0
B3	Boliglejemål	3	166	166
B4	Erhvervslejemål	60	4.512	3.960
B5	Øvrige lejemål (kældre, garager m.v.)	0	0	0
B6	I alt	487	34.760	35.040

C1 Benyttet fordelingstal ved opgørelse af andelsværdien:
Andet

C2 Benyttet fordelingstal ved opgørelse af boligafgiften:
Andet

C3 *Hvis andet, beskrives fordelingsnøglen her:*
Der har været sammenlægninger og udvidelser over en længere periode, hvorfor foreningens opgjorte areal er lagt til grund for opgørelsen af andelsværdien og boligafgiften. Foreningen arbejder på at få korrigeret BBR oplysningerne.

D1 Foreningens stiftelsesår:
1994.

D2 Ejendommens opførelsesår:
1888-1921

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

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

F1 Anvendt vurderingsprincip for foreningens ejendom til beregning af andelsværdien:
Valuarvurdering (fastholdt vurdering).

F1b	Tidspunkt for værdiansættelse	31-12-2025

Penneo dokumentnøgle: CL2UC-JUGKP-O3HJL-3YBN6-HPME7-TZ6AT

Noter

		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 29	781.711.241	798.550.000	22.489	22.790
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	138.154.331	176.853.070	3.975	5.047

		31.12.25	31.12.24
F4	Generalforsamlingsbestemte reserver i procent af ejendomsværdi	18	22

		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	20.529.614	19.077.805	682	617
H2	Erhvervslejeindtægter	5.099.213	5.101.469	170	165

Penneo dokumentnøgle: CL2UC-JUGKP-O3HJL-3YBN6-HPME7-TZ6AT

H3	Boliglejeindtægter	82.695	461.847	3	15

Beløb i DKK		DKK pr. andelskvm 31.12.25	31.12.24
	Værdier på balancedagen/andelsboligernes areal på balancedagen (B1 + B2):		
K1	Andelsværdi	15.000	13.502
K2	Gældsforpligtelser – omsætningsaktiver	7.995	8.389
K3	Teknisk andelsværdi (K1 + K2)	22.995	21.891

Beløb i DKK		DKK pr. andelskvm 2025	2024	2023
	Værdier for regnskabsåret/andelsboligernes areal på balancedagen (B1+B2):			
J	Årets resultat	-288	193	18
R	Årets afdrag	236	230	229

Beløb i DKK		DKK pr. kvm 2025	2024	2023
	Vedligeholdelse/ejendommens samlede areal på balancedagen (B6):			
M1	Vedligeholdelse, løbende	64	53	59
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	480	62	54
M3	Vedligeholdelse i alt	544	115	113

Supplerende nøgletal

Ud over de lovkrævede nøgleoplysninger er der beregnet følgende nøgletal:

	DKK pr. andelskvm	DKK pr. kvm total
Ejendom:		
Offentlig ejendomsvurdering	14.404	12.465
Valuarvurdering	28.427	24.602
Anskaffelsesværdi (kostpris)	13.929	12.055
Foreslået andelsværdi	15.000	12.981

Penneo dokumentnøgle: CL2UC-JUGKP-O3HJL-3YBN6-HPME7-TZ6AT

Noter

Reserver uden for andelsværdi	4.593	3.975

	DKK pr. kvm
Nøgletal, resultatopgørelse:	
Boligafgift, beboelse i gennemsnit pr. andelsbolig-kvadratmeter	682
Beboelseslejeindtægt i gennemsnit pr. beboelses-kvadratmeter	498
Erhvervslejeindtægt pr. erhvervsleje-kvadratmeter	1.130

Boligafgift i procent af samlede ejendomsindtægter	74%	72%

Penneo dokumentnøgle: CL2UC-JUGKP-O3HJL-3YBN6-HPME7-TZ6AT

32. Anvendt regnskabspraksis

GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med bestemmelserne i årsregnskabsloven for regnskabsklasse A, andelsboligloven samt foreningens vedtægter.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående år.

RESULTATOPGØRELSEN

Opstillingsform

Resultatopgørelsen er opstillet, så denne bedst viser foreningens aktivitet i det forløbne regnskabsår.

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

Boligafgifter, lejeindtægter m.v.

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

Modtagne tilskud

Tilskud indregnes, når der er rimelig sikkerhed for, at tilskudsbetingelserne er opfyldt, og at tilskuddet vil blive modtaget.

Tilskud til dækning af afholdte omkostninger indregnes forholdsmæssigt i resultatopgørelsen over den periode, hvori de tilskudsberettigede omkostninger omkostningsføres.

Omkostninger

Omkostninger, der vedrører regnskabsperioden, indgår i resultatopgørelsen.

Finansielle poster

Under finansielle poster indregnes renteindtægter og renteomkostninger, herunder renter vedrørende renteswapaftaler og renter vedrørende ombygningslån, samt gevinster og tab på værdipapirer og kapitalandele.

Amortisering af kurstab og låneomkostninger vedrørende optagelse af lån indregnes løbende som

Penneo dokumentnøgle: CL2UC-JUGKP-O3HJL-3YBN6-HPME7-TZ6AT

32. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

finansiel omkostning.

Resultatdisponering

Under resultatdisponering indgår bestyrelsens forslag til disponering af regnskabsperiodens resultat, herunder eventuelle forslag om overførsel til "Andre reserver", f.eks. reservation af beløb til dækning af fremtidige vedligeholdelsesomkostninger på foreningens ejendom. Forslag om overførsel af beløb til "Overført resultat m.v." er alene specificeret af hensyn til at kunne vurdere, hvorvidt den opkrævede boligafgift er tilstrækkelig til at dække betalte prioritetsafdrag med fradrag af ikke likvide omkostninger (regnskabsmæssige afskrivninger, amortisering af kurstab, indeksregulering vedrørende indekslån m.v.).

BALANCEN

Ejendom

Ejendommen indregnes på anskaffelsestidspunktet til kostpris. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil ejendommen er klar til brug, samt efterfølgende forbedringer.

Ejendommen måles efterfølgende i balancen til dagsværdi på grundlag af en ekstern valuarvurdering. Opskrivninger til dagsværdi føres direkte på egenkapitalen under "Reserve for opskrivninger". Der afskrives ikke på ejendommen.

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

Driftsmateriel og inventar

Driftsmateriel og inventar måles i balancen til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

	Brugstid, år
Driftsmateriel og inventar	5-10

Penneo dokumentnøgle: CL2UC-JUGKP-O3HJL-3YBN6-HPME7-TZ6AT

32. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til nominel værdi med fradrag for skønnede tabsrisici efter en individuel vurdering.

Periodeafgrænsningsposter

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

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti 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.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet.

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

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

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

Penneo dokumentnøgle: CL2UC-JUGKP-O3HJL-3YBN6-HPME7-TZ6AT

32. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Forpligtelser vedrørende Grundejernes Investeringsfond § 120 indregnes under gældsforpligtelser. Forpligtelsen opgøres på basis af foreningens vedligeholdelsesforpligtelse vedrørende foreningens lejligheder. Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen som vedligeholdelsesudgift.

Det indregnede beløb svarer til den under aktiver indregnede post indeståender i Grundejernes Investeringsfond § 120 med tillæg/fradrag af årets reguleringer baseret på grundlag for regnskabsskema til Grundejernes Investeringsfond, herunder reguleringer vedrørende frasolgte lejelejligheder m.v.

Øvrige gældsforpligtelser måles til nominel værdi (restgæld).

Modtagne forudbetalinger og deposita

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

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under forpligtelser, omfatter modtagne indbetalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende regnskabsår.

PENGESTRØMSOPGØRELSE

Pengestrømsopgørelsen opstilles efter den indirekte metode og viser pengestrømme fra driften, investeringer og finansiering samt likvider ved årets begyndelse og slutning.

Pengestrømme fra driften opgøres som årets resultat, reguleret for ikke kontante driftsposter, betalte selskabsskatter og ændringer i driftskapitalen.

Pengestrømme fra investeringer omfatter betalinger i forbindelse med køb og salg af anlægsaktiver.

Pengestrømme fra finansiering omfatter ændringer i foreningens indskudskapital og omkostninger forbundet hermed, samt finansiering fra optagelse af og afdrag på langfristede gældsforpligtelser.

Likviditeten ved årets begyndelse og slutning sammensætter sig af likvide beholdninger.

Penneo dokumentnøgle: CL2UC-JUGKP-O3HJL-3YBN6-HPME7-TZ6AT

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."

Jan Nygaard
Beierholm Godkendt Revisionspartnerselskab CVR: 32895468
Revisor
På vegne af: Beierholm
Serienummer: ae310070-0b86-413c-a122-233e7a9c4980
IP: 212.98.xxx.xxx
2026-05-28 11:41:55 UTC

Mit ID

Marc Cedenius
Bestyrelse
Serienummer: 2e5c2b4a-1d62-4204-889f-fc40a0f5a1c6
IP: 87.104.xxx.xxx
2026-05-28 11:46:43 UTC

Mit ID

Patrick Jan Kuklinski
Dirigent
Serienummer: pak@cobblestone.dk
IP: 188.178.xxx.xxx
2026-05-28 22:07:29 UTC

Kim Rom Lange Boesen
Bestyrelse
Serienummer: fd5fc7b9-1abd-44df-a0c6-c8df791043e0
IP: 80.208.xxx.xxx
2026-05-30 14:24:29 UTC

Mit ID

Johan Jacobsen
Bestyrelse
Serienummer: 5522b7bd-9552-4bd0-9f47-3c250d56d5c7
IP: 80.208.xxx.xxx
2026-05-31 07:12:24 UTC

Mit ID

Ilan David Scheftelowitz
Bestyrelse
Serienummer: c19861e2-db58-455d-ac18-5757b24de3e4
IP: 37.96.xxx.xxx
2026-05-31 21:25:37 UTC

Mit ID

Penneo dokumentnøgle: CL2UC-JUGKP-O3HJL-3YBN6-HPME7-TZ6AT

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

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

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

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

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."

Andreas Holck Høeg-Petersen
Bestyrelse
Serienummer: ab330998-eecf-4d72-a468-754c9fc7f3cf
IP: 80.208.xxx.xxx
2026-06-01 08:40:18 UTC

Mit ID

Anna Kristiane Mortensen
Bestyrelse
Serienummer: e3d76eb8-cddd-447b-ae17-c2dd0db87fad
IP: 130.226.xxx.xxx
2026-06-01 11:50:24 UTC

Mit ID

Simone Lykke Vestergaard
Bestyrelse
Serienummer: 7dd7a9fc-5b2a-41ef-8434-69b28d25b0a3
IP: 94.189.xxx.xxx
2026-06-03 12:20:18 UTC

Mit ID

Illian Thor Gosbjørn
Bestyrelse
Serienummer: 902900a7-9f51-4855-a5e6-2112972bbab8
IP: 109.58.xxx.xxx
2026-06-09 11:40:06 UTC

Mit ID

Penneo dokumentnøgle: CL2UC-JUGKP-O3HJL-3YBN6-HPME7-TZ6AT

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

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

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

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