A/B Jutlandia Hus
Erik Eriksens Gade 7-11
2300 København S

CVR-nr. 27 89 47 71

Årsrapport 2025

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på foreningens generalforsamling
den / 2026

_____
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	side
Påtegninger og foreningsoplysninger	
Ledelsespåtegning	2
Administratorerklæring	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
Foreningsoplysninger	7
Årsregnskab	
Regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	11
Balance 31. december	13
Egenkapitalopgørelse	15
Noter	16

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen har dags dato aflagt årsrapporten for A/B Jutlandia Hus for regnskabsåret 1. januar-31. december 2025.

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

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

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 22. januar 2026

Bestyrelse

Thomas Kjellberg Christensen, formand

Per Anders Holm

Karsten Sporup

Eli Skop

Amdi Otto Pedersen

Administratorerklæring

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

Valby, den 22. januar 2026

Administrator:

_____

DEAS A/S

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til medlemmerne i A/B Jutlandia Hus

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

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

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

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskabet
Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med Årsregnskabsloven, Andelsboligloven og foreningens vedtægter. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

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

Den uafhængige revisors revisionspåtegning - fortsat

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

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

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.

- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af foreningens interne kontrol.

- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.

- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om foreningens evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at foreningen ikke længere kan fortsætte driften.

- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning - fortsat

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet - fortsat
Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Roskilde, den 22. januar 2026

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

John Cubbin
Registreret revisor
MNE-nr.: mne3105

Foreningsoplysninger

Foreningen	A/B Jutlandia Hus Matr.nr. 597, Amagerbros Kvarter, København Beliggende Erik Eriksens Gade 7-11 2300 København S CVR-nr.: 27 89 47 71 Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Bestyrelse	Thomas Kjellberg Christensen, formand Per Anders Holm Karsten Sporup Eli Skop Amdi Otto Pedersen
Administrator	DEAS A/S Bellidavej 20 2500 Valby
Revision	Trekroner Revision A/S Godkendte Revisorer Universitetsparken 2 4000 Roskilde
Bankforbindelse	Danske Bank Strødamvej 46 2100 København Ø

Regnskabspraksis

Årsrapporten for A/B Jutlandia Hus er aflagt i overensstemmelse med Årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, med tilvalg af enkelte bestemmelser fra regnskabsklasse B og C, Andelsboligloven samt foreningens vedtægter.

Formålet med årsrapporten er at give et retvisende billede af foreningens aktiviteter for regnskabsperioden og vise, om den budgetterede og hos medlemmerne opkrævede boligafgift er tilstrækkelig.

Endvidere er formålet at give krævede nøgleoplysninger, at give oplysning om andelenes værdi og at give oplysninger om tilbagebetalingspligt vedrørende modtaget støtte.

Regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

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

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

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

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

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

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

Indtægter
Boligafgift fra andelshavere og parkeringsleje vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

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

Regnskabspraksis - fortsat

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

Skat af årets resultat
Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst. Der indregnes ikke negativ udskudt skat (skatteaktiv) af eventuelt underskud til fremførsel.

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

Materielle anlægsaktiver
Foreningens ejendom (grund og bygning) værdiansættes til kostpris på anskaffelsestidspunket med tillæg af senere forbedringer og med fradrag af eventuelle nedskrivninger.

Hvis der er indikationer på, at ejendommen er faldet i værdi, udarbejdes en nedskrivningstest. Ejendommen nedskrives til genindvindingsværdi, som er den højeste værdi af en forventet nettosalgspris og en beregnet kapitalværdi. Kapitalværdi er nutidsværdien af de fremtidige nettoindbetalinger, som ejendommen på balancedagen forventes at indbringe ved fortsat benyttelse i den nuværende funktion.

Der afskrives ikke på foreningens ejendom.

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

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

Likvider
Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitutter.

Egenkapital
Andelsindskud fra foreningens medlemmer indregnes direkte på foreningens egenkapital.

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

Regnskabspraksis - fortsat

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

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

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

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

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

Nøgleoplysninger
Nøgleoplysningerne, der fremgår af note 13, er opgjort i henhold til bekendtgørelsen om oplysningspligt ved salg af andelsboliger m.v.

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

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

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

Andre reserver i årsregnskabets balance omfatter reserve til vedligeholdelse af foreningens ejendom og reserve til imødegåelse af værdiforringelse af ejendommen. I henhold til vedtægternes § 32 indgår disse reserver ikke i beregningen af andelsværdien.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

Note		Budget (ej revideret) 2025 kr.	2025 kr.	2024 kr.
	Boligafgift	3.268.200	3.268.219	3.173.028
	Parkering	198.500	197.475	188.450
	El-ladestandere	10.000	10.625	5.375
	Parkering, tomgang	-26.500	-26.460	-26.600
	INDTÆGTER	**3.450.200**	**3.449.859**	**3.340.253**
	Ejendomsomkostninger			
	Ejendomsskatter, afgifter og renovation	850.500	849.999	896.648
	Forsikringer og abonnementer	197.500	196.444	190.327
	Grundejerforening	60.000	58.352	58.352
	El	100.000	88.581	80.129
2	Reparation og vedligeholdelse	479.000	244.856	1.253.598
3	Ejendomsservice/renholdelse	208.000	191.184	200.503
		1.895.000	**1.629.416**	**2.679.557**
	Administrationsomkostninger			
	Administration	51.500	51.315	50.630
	Revision	29.000	29.625	28.250
4	Andre honorarer	29.500	28.586	28.184
5	Møde- og foreningsomkostninger	25.500	24.614	24.556
9	Afskrivning, kurstab	42.000	41.796	41.796
		177.500	**175.936**	**173.416**
	OMKOSTNINGER	**2.072.500**	**1.805.352**	**2.852.973**

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december - fortsat

Note		Budget (ej revideret) 2025 kr.	2025 kr.	2024 kr.
	RESULTAT FØR RENTER	**1.377.700**	**1.644.507**	**487.280**
	Finansielle indtægter	0	354	3.129
6	Finansielle omkostninger	463.500	463.789	471.471
	DRIFTSRESULTAT	**914.200**	**1.181.072**	**18.938**
	Forslag til resultatdisponering:			
9	Betalte prioritetsafdrag	662.500	662.408	657.505
	Hensat til fremtidig vedligeholdelse	196.000	430.144	-620.915
	Overført resultat	55.700	88.520	-17.652
		914.200	**1.181.072**	**18.938**

Balance 31. december

Aktiver

Note		2025 kr.	2024 kr.
7	Ejendom	104.783.469	104.783.469
	Materielle anlægsaktiver	**104.783.469**	**104.783.469**
8	Andre tilgodehavender	34.872	63.273
	Tilgodehavender	**34.872**	**63.273**
	Bankbeholdning	552.616	2.109
	Likvide beholdninger	**552.616**	**2.109**
	OMSÆTNINGSAKTIVER	**587.488**	**65.382**
	AKTIVER	**105.370.957**	**104.848.851**

Balance 31. december

Passiver

Note		2025 kr.	2024 kr.
	Andelsindskud	56.395.115	56.395.115
	Overført resultat m.v.	1.622.226	871.298
	Egenkapital ekskl. reserver	**58.017.341**	**57.266.413**
	Andre reserver **(jf. forslag til generalforsamlingsbeslutning)**		
	Reserve for vedligeholdelse af ejendommen	430.144	0
	Andre reserver	**430.144**	**0**
	EGENKAPITAL	**58.447.485**	**57.266.413**
9	Prioritetsgæld	46.153.599	46.779.151
	Langfristede gældsforpligtelser	**46.153.599**	**46.779.151**
9	Prioritetsgæld	667.348	662.408
	Bankgæld	0	39.750
10	Varme- og vandregnskab 2025	27.376	23.335
11	Skyldige omkostninger	75.149	77.794
	Kortfristede gældsforpligtelser	**769.873**	**803.287**
	GÆLDSFORPLIGTELSER	**46.923.472**	**47.582.438**
	PASSIVER	**105.370.957**	**104.848.851**

12 Eventualforpligtelser
13 Nøgleoplysninger
14 Beregning af andelsværdi

Egenkapitalopgørelse

	Egenkapital primo kr.	Periodens resultat-fordeling kr.	I alt Ultimo kr.
Andelsindskud	56.395.115	0	56.395.115
Overført resultat m.v.	871.298	750.928	1.622.226
Reserve for vedligeholdelse af ejendommen	0	430.144	430.144
	57.266.413	**1.181.072**	**58.447.485**

Noter

1 Hovedaktiviteter

Foreningens formål er at erhverve, eje og drive ejendommen matr.nr. 597, Amagerbros Kvarter, København, beliggende Erik Eriksens Gade 7, 9 og 11, 2300 København S.

	2025 kr.	2024 kr.
2 Reparation og vedligeholdelse		
Løbende:		
Døre, vinduer og vægge	12.723	0
Nøgler, skilte m.v.	0	3.954
El-anlæg	9.885	32.205
VVS-anlæg	114.359	52.321
Kloakanlæg	0	13.912
Låger og porte	1.794	1.938
Beplantning	750	819
Elevatorer	5.513	0
Dørtelefonanlæg	10.741	0
Forsikringsskader, manglende dækning	0	18.256
Malerarbejde m.v. efter vandskade	37.973	0
Gennemgang af facade/tag for utæthed m.m.	33.546	0
Udskiftning af terrassestrører	16.107	0
Diverse	1.465	0
	244.856	**123.405**
Genopretning og renovering:		
Udbedring af inddækninger/råd, tag	0	38.101
Udskiftning af vinduesfuger	0	848.625
Grundinstallation til ladestander	0	133.406
Nye dørelåse i kælder	0	64.898
Udskiftning af parketgulv	0	45.163
	0	**1.130.193**
Vedligeholdelse i alt	**244.856**	**1.253.598**

Noter

		2025 kr.	2024 kr.
3	**Ejendomsservice/renholdelse**		
	Rengøring, storskrald m.v.	89.305	90.088
	Vinduespolering	99.553	95.705
	Videoovervågning, parkeringskælder	0	10.697
	Diverse	2.326	4.013
		191.184	**200.503**
4	**Andre honorarer**		
	Varme- og vandregnskab, inkl. honorar DEAS A/S	28.586	28.184
		28.586	**28.184**
5	**Møde- og foreningsomkostninger**		
	Gebyrer	9.180	9.362
	Mødeudgifter m.v., inkl. bestyrelsesmiddag	12.227	11.940
	Beboeraktiviteter	2.676	1.334
	Udlejningsannoncer	0	1.920
	Gaver	531	0
		24.614	**24.556**
6	**Finansielle omkostninger**		
	Renteudgifter bank	20	360
	Prioritetsrenter og bidrag	463.769	471.111
		463.789	**471.471**

Noter

		2025 kr.	2024 kr.
7	**Ejendom**		
	Anskaffelsessum 1. januar	104.783.469	104.783.469
	Tilgang til anskaffelsessum	0	0
	Anskaffelsessum 31. december	**104.783.469**	**104.783.469**
	Offentlig ejendomsvurdering for 2020 udgør kr. 227.000.000.		
8	**Andre tilgodehavender**		
	Udlæg beboere	0	8.600
	Årsopgørelser varme og vand	34.122	53.410
	Andre tilgodehavender	750	1.263
		34.872	**63.273**

Noter

9 Prioritetsgæld

	Renteomk. kr.	Betalte afdrag kr.	Restgæld kr.	Kursværdi kr.
RD, obl.lån, 0,50%, restløbetid 24 år og 3 mdr.	262.609	0	30.185.000	21.099.315
RD kontantlån, 0,7436% restløbetid 24 år og 3 mdr.	201.160	662.408	17.649.505	13.172.945
Kurstab nom. 30.185.000	-	-	-1.013.558	-
	463.769	**662.408**	**46.820.947**	**34.272.260**

	2025 kr.	2024 kr.
Kurstab		
Kurstab lån nom. 30.185.000, kurs 95,846	1.253.885	1.253.885
Afskrivning 30 år	-240.327	-198.531
Saldo pr. 31. december	**1.013.558**	**1.055.354**
Specifikation af prioritetsgæld i balancen:		
Kort del af gæld (under 1 år)	667.348	662.408
Lang del af gæld (mere en 1 år)	46.153.599	46.779.151
	46.820.947	**47.441.559**
Restgæld efter 5 år, afrundet	43.369.200	45.135.100

10 Varme- og vandregnskab 2025

Aconto varme- og vandbidrag	486.000	478.245
Forbrug	-458.624	-454.910
	27.376	**23.335**

Noter

		2025 kr.	2024 kr.
11	**Skyldige omkostninger**		
	Revision	29.000	27.500
	Rengøring	7.171	6.921
	VVS m.v.	11.782	17.686
	El	17.500	15.991
	Nøgledepositum	9.293	9.418
	Diverse	403	278
		75.149	**77.794**

12 Eventualforpligtelser

Sikkerhedsstillelser
Til sikkerhed for mellemværende med Grundejerforeningen Havnestad er der tinglyst ejerpantebrev for i alt t.kr. 97 på foreningens ejendom.

Til sikkerhed for prioritetsgæld er deponeret pantebreve store t.kr. 30.185 og t.kr. 21.406, med sikkerhed i foreningens ejendom.

Hæftelsesforhold
Foreningens medlemmer hæfter for foreningens forpligtelser med deres indskud.

Ansvarsforsikring
Der er tegnet en bestyrelsesansvarsforsikring med en forsikringssum på t.kr. 1.000.

Afgivne garantier
Der er ikke stillet garanti for andelshaverne.

Noter

13 Nøgleoplysninger

		31.12.25 Antal	31.12.25 BBR Areal	31.12.24 BBR Areal
B1	Andelsboliger	40	4.935	4.935
B2	Erhvervsandele	0	0	0
B3	Boliglejemål	0	0	0
B4	Erhvervslejemål	0	0	0
B5	Øvrige lejemål (kælder, garager m.v.)	0	1.153	1.153
B6	**I alt**	**40**	**6.088**	**6.088**

	Sæt kryds	Boligernes areal (BBR)	Boligernes areal (anden kilde)	Det oprinde-lige indskud	Andet
C1	Hvilket fordelingstal benyt-tes ved opgørelse af andels-værdien			x	
C2	Hvilket fordelingstal benyt-tes ved opgørelse af bolig-afgiften			x	
C3	Hvis andet eller flere fordelingsnøgler/fordelingsprincipper, beskrives det her:				

		År
D1	Foreningens stiftelsesår	2003
D2	Ejendommens opførelsesår	2004

	Sæt kryds	Ja	Nej
E1	Hæfter den enkelte andelshaver for mere, end der er betalt for andelen?		x
E2	Foreningens medlemmer hæfter for foreningens forpligtelser med deres indskud.		

Noter

13 Nøgleoplysninger - fortsat

	Sæt kryds	Anskaffelses-prisen	Valuar-vurdering	Offentlig vurdering	Indekseret offentlig vurdering
F1	Anvendt værdiansættelsesprincip til beregning af andelsværdien				x
	Sæt kryds	Nej		Ja	
F1a	Er vurdering fastholdt pr. 1. juli 2020			x	
F1b	Tidspunkt for værdiansæt-telse	Offentlig vurdering 2012 - indeksreguleret			

	Forklaring på udregning	Anvendt værdi pr. 31.12.25 kr.	Værdi divideret med m² ultimo året i alt kr. pr. m²
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	283.403.259	46.551
F2b	- Heraf forbedringer, jf. Andelsboliglovens § 5, stk. 4.	0	0
F2c	Hvis det ikke er muligt at oplyse værdien af eventuelle forbedringer, anføres årsagen her:		

	Forklaring på udregning	Anvendt værdi pr. 31.12.25 kr.	Andre reserver divideret med m² ultimo året i alt kr. pr. m²
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	430.144	71

	Forklaring på udregning	Andre reserver divideret med ejendomsværdi x 100
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	0,15%

Noter

13 Nøgleoplysninger - fortsat

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

	Forklaring på udregning	Ultimo månedens indtægt (uden fradrag for tomgang, tab m.v.) x 12 og divideret med andelsboligernes areal på balancedagen			kr. pr. m²
H1	Boligafgift	272.352	x 12	/ 4.935	662
H2	Erhvervslejeindtægter	0	x 12	/ 4.935	0
H3	Boliglejeindtægter	0	x 12	/ 4.935	0

	Forklaring på udregning	Årets resultat divideret med det samlede areal for andele på balancedagen		
		2025 kr. pr. m²	2024 kr. pr. m²	2023 kr. pr. m²
J	Årets overskud (før afdrag), gns. pr. andels-m² de sidste 3 år	239	4	-28

		kr. pr. m²	Forklaring på udregning
K1	Andelsværdi	50.494	Andelsværdi på balancedagen divideret med det samlede areal for andele på balancedagen
K2	Gæld - omsætningsaktiver	9.389	Gældsforpligtelser (jf. balancen) minus omsætningsaktiver (jf. balancen) divideret med det samlede areal for andele på balancedagen
K3	Teknisk andelsværdi	59.883	

Noter

13 Nøgleoplysninger - fortsat

	Forklaring på udregning	Vedligehol (hhv. løbende og genopretning og renovering) jf. resultatopgørelsen divideret med det samlede areal ultimo året		
		2025 kr. pr. m²	2024 kr. pr. m²	2023 kr. pr. m²
M1	Vedligeholdelse, løbende	40	20	20
M2	Vedligeholdelse, genopretning/renovering	0	186	186
M3	Vedligeholdelse i alt	40	206	206

	Forklaring på udregning	Årets afdrag divideret med det samlede areal for andele på balancedagen		
		2025 kr. pr. m²	2024 kr. pr. m²	2023 kr. pr. m²
R	Årets afdrag pr. andels-m² de sidste 3 år	134	133	132

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

Beregnede nøgletal	**Kr. pr. kvm. andel**
Anskaffelsessum	21.233
Offentlig ejendomsvurdering	45.998
Foreslået andelsværdi	50.494
Gæld	9.508
Boligafgift	662

	I pct.
Drift af totale udgifter	61,58%
Renter af totale udgifter	15,82%
Afdrag af totale udgifter	22,60%

Noter

14 Beregning af andelsværdi

Bestyrelsen foreslår følgende værdiansættelse i henhold til Andelsboligforeningslovens § 5, stk. 2, litra D, (indekseret offentlig ejendomsvurdering), samt vedtægternes § 14:

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

		2025 kr.	2024 kr.
Egenkapital pr. 31. december iflg. balancen		58.017.341	57.266.413
Ejendom til offentlig ejendomsvurdering, fastholdt	227.000.000		227.000.000
Indeksering 122,6/98,2	56.403.259		50.161.914
Bogført værdi af ejendom	-104.783.469	178.619.790	-104.783.469
Bogført værdi af prioritetsgæld	46.820.947		47.441.559
Kontantværdi	-34.272.260	12.548.687	-35.819.159
		249.185.818	**241.267.258**

Beregnet værdi pr. andelskrone:

Reguleret egenkapital =	249.185.818		
Samlet andelsindskud	56.395.115	**4,42**	**4,28**

Den enkelte andels værdi fås ved at gange andelsindskuddet med en faktor 4,42. Den fremkomne værdi er inkl. det oprindelige indskud.

Noter

14 Beregning af andelsværdi - fortsat

Fordeling af andelsværdi

Nr.	Adresse	Oprindeligt indskud kr.	Andelsværdi 2025 kr.
1	Erik Eriksens Gade 7, st. tv.	1.372.038	6.062.445
2	Erik Eriksens Gade 7, st. th.	991.211	4.379.735
3	Erik Eriksens Gade 7, 1. tv.	1.400.079	6.186.346
4	Erik Eriksens Gade 7, 1. th.	1.022.039	4.515.954
5	Erik Eriksens Gade 7, 2. tv.	1.428.034	6.309.867
6	Erik Eriksens Gade 7, 2. th.	1.050.080	4.639.855
7	Erik Eriksens Gade 7, 3. tv.	1.484.116	6.557.673
8	Erik Eriksens Gade 7, 3. th.	1.103.290	4.874.967
9	Erik Eriksens Gade 7, 4. tv.	1.540.113	6.805.097
10	Erik Eriksens Gade 7, 4. th.	1.159.286	5.122.389
11	Erik Eriksens Gade 7, 5. tv.	1.596.109	7.052.519
12	Erik Eriksens Gade 7, 5. th.	1.218.069	5.382.124
13	Erik Eriksens Gade 7, 6 - penthouse	2.444.499	10.801.193
14	Erik Eriksens Gade 9, st. tv.	1.139.692	5.035.809
15	Erik Eriksens Gade 9, st. th.	1.229.303	5.431.763
16	Erik Eriksens Gade 9, 1. tv.	1.139.692	5.035.809
17	Erik Eriksens Gade 9, 1. th.	1.229.303	5.431.763
18	Erik Eriksens Gade 9, 2. tv.	1.167.647	5.159.330
19	Erik Eriksens Gade 9, 2. th.	1.257.258	5.555.284
20	Erik Eriksens Gade 9, 3. tv.	1.195.688	5.283.231
21	Erik Eriksens Gade 9, 3. th.	1.285.299	5.679.185
22	Erik Eriksens Gade 9, 4. tv.	1.251.684	5.530.655
23	Erik Eriksens Gade 9, 4. th.	1.313.254	5.802.708
24	Erik Eriksens Gade 9, 5. tv.	1.307.680	5.778.077
25	Erik Eriksens Gade 9, 5. th.	1.369.250	6.050.130
26	Erik Eriksens Gade 9, 6 - penthouse	1.719.248	7.596.621
27	Erik Eriksens Gade 9, 6 - penthouse	1.719.248	7.596.621
28	Erik Eriksens Gade 11, st. tv.	1.139.692	5.035.809
29	Erik Eriksens Gade 11, st. th.	1.635.297	7.225.676
30	Erik Eriksens Gade 11, 1. tv.	1.139.692	5.035.809
31	Erik Eriksens Gade 11, 1. th.	1.660.465	7.336.884
32	Erik Eriksens Gade 11, 2. tv.	1.167.647	5.159.330
33	Erik Eriksens Gade 11, 2. th.	1.691.293	7.473.098
34	Erik Eriksens Gade 11, 3. tv.	1.195.688	5.283.231
35	Erik Eriksens Gade 11, 3. th.	1.716.461	7.584.306
36	Erik Eriksens Gade 11, 4. tv.	1.251.684	5.530.655
37	Erik Eriksens Gade 11, 4. th.	1.747.289	7.720.523
38	Erik Eriksens Gade 11, 5. tv.	1.307.680	5.778.077
39	Erik Eriksens Gade 11, 5. th.	1.828.454	8.079.153
40	Erik Eriksens Gade 11, 6. tv. - penthouse	2.780.563	12.286.113
	Afrunding	1	4
		56.395.115	**249.185.818**