KRESTON CM
Statsautoriseret Revisionsinteressentskab

ANDELSBOLIGFORENINGEN DAMSØHUSENE

CVR-NR. 10 41 63 37

ÅRSRAPPORT 2025

Årsrapportens godkendelse:

Således forelagt og vedtaget på foreningens ordinære generalforsamling den 10. marts 2026

Dirigent:

INDHOLD

	Side
Ledelsesberetning	
Foreningsoplysninger	2
Bestyrelsesberetning	3
Påtegninger	
Bestyrelsespåtegning	4
Administratorerklæring	5
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	6
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2025	
Anvendt regnskabspraksis	9
Resultatopgørelse	12
Balance	13
Noter	15
Diverse opgørelser	
Lovkrævede nøgleoplysninger	21
Opgørelse af andelens værdi	23
Værdi andelsbeviser	24
Skattepligtig indkomst	29

FORENINGSOPLYSNINGER

Foreningen	Andelsforeningen Damsøhusene Vinkelager 16-28, 30-42 og 44-56 2720 Vanløse.	
	CVR-nr.	10 41 63 37
	Stiftet:	1986
	Regnskabsår:	1. januar - 31. december
Administrator	Wantzin Ejendomsadvokater Adelgade 15, 5. sal 1304 København K	
Bestyrelse	Anders Lillesø, formand Thomas Rasmussen Martin Rosenberg Melvin Ahmadi	
Revision	KRESTON CM Statsautoriseret Revisionsinteressentskab Islands Brygge 43, 2. 2300 København	

BESTYRELSESBERETNING

Hovedaktivitet

Andelsboligforenings aktiviteter består i at drive andelsboligforeningen samt at eje og administrere foreningens ejendom, beliggende Vinkelager 16-28, 30-42 og 44-56, 2720 Vanløse.

Det regnskabsmæssige resultat

Årets resultat anses for tilfredsstillende. Foreningens resultat for året udviser et overskud på t.kr. 872.765 samt en egenkapital pr. 31. december 2025 på t.kr. 229.416.312.

Usikkerhed ved indregning og måling

Beregning af andelskronen er sket på baggrund af reglerne i Lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber. Beregningen kan enten tage udgangspunkt i anskaffelsesprisen, handelsværdien som udlejningsejendom (valuarvurdering) eller kontant ejendomsværdi. I den udstrækning markedsrenter ændrer sig eller ejendommenes forhold i øvrigt ændres, kan ejendommenes 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.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter 31. december 2025 indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for foreningens finansielle stilling.

BESTYRELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2025 for Andelsboligforeningen Damsøhusene.

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 foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2025.

Ingen af andelsboligforeningens aktiver er pantsat eller behæftet med ejendomsforbehold udover de i årsrapporten anførte, og der påhviler ikke andelsboligforeningen eventualforpligtelser, som ikke fremgår af årsrapporten.

Vanløse, den 18. februar 2026

Bestyrelse

Anders Lillesø formand	Thomas Rasmussen
Martin Rosenberg	Melvin Ahmadi

ADMINISTRATORERKLÆRING

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

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

København, 18. februar 2026

Administrator

Wantzin Ejendomsadvokater

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til medlemmerne i Andelsforening Damsøhusene

Konklusion med forbehold

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Damsøhusene for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2025, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven, andelsboligloven og foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet bortset fra indvirkningerne af det forhold, der er beskrevet i afsnittet "Grundlag for konklusion med forbehold" giver et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2025 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2025 – 31. december 2025 i overensstemmelse med årsregn-skabsloven, andelsboligforeningsloven og foreningens vedtægter.

Grundlag for konklusion med forbehold

Foreningens ejendom er optaget til valuarvurdering af 16. januar 2025, der er ikke indhentet ny valuarvurdering i forbindelse med udarbejdelsen af årsrapporten for 2025 hvorfor vi ikke har et tilfredsstillende revisionsbevis. Vi tager derfor forbehold for værdiansættelsen af ejendommen.

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

Årsregnskabet indeholder i overensstemmelse med foreningens sædvanlige praksis det af bestyrelsen godkendte resultatbudget for 2025 samt budgettet for 2026. Budgettallene, som fremgår i en særskilt kolonne i tilknytning til resultatopgørelsen og noter, har 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. 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.

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 kon-

klusioner 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 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.

Udtalelse om bestyrelsesberetningen
Bestyrelsen er ansvarlig for bestyrelsesberetningen.

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

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse bestyrelsesberetningen 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 bestyrelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

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

København, den 18. februar 2026

KRESTON CM
Statsautoriseret Revisionsinteressentskab
CVR-nr. 39 46 31 13

Bent Kofoed
Statsautoriseret revisor
mne11664

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Regnskabsgrundlaget

Årsrapporten for 2025 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse A- virksomheder, andelsboliglovens §5 stk. 6 samt §6 stk. 2 samt foreningens vedtægter. Herudover har foreningen valgt at følge reglerne for klasse B om bestyrelsesberetningen, jf. årsregnskabslovens § 77.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som foregående år. Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

Om den anvendte regnskabspraksis kan i øvrigt oplyses følgende:

Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt. Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, 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 som oprindelig kostpris med fradrag af afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede afskrivning af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordels kurstab og –gevinst over løbetiden.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og be- eller afkræfter forhold, der eksisterer på balancedagen.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

RESULTATOPGØRELSEN

Indtægter

Boligafgifter og lejeindtægter er indregnet i resultatopgørelsen til det på generalforsamlingen fastsatte bidrag. Alle indtægter vedrørende regnskabsåret er medtaget.
Øvrige indtægter er indregnet med fuld periodisering.

Omkostninger

Omkostninger består af ejendomsomkostninger, vedligeholdelsesomkostninger, renholdelsesomkostninger, administrationsomkostninger m.v. Omkostningerne i resultatopgørelsen vedrører regnskabsperioden.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og udgifter indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og renteudgifter.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets skattepligtige indkomst. Skatten er beregnet med den for året gældende skatteprocent.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Foreningens ejendom (grund og bygning) indregnes på anskaffelsestidspunktet og værdiansættes ved første indregning til kostpris.

Ved efterfølgende indregninger værdiansættes foreningens ejendom til dagsværdien på balancedagen. Opskrivninger i forhold til seneste indregning føres direkte på foreningens egenkapital på en særskilt opskrivningshenlæggelse. Ejendommen Optages i henhold til valuarvurderingen af 16. januar 2025 foretaget af Joanna Niesiolowska og Kenneth Engberg fra Danbolig Erhverv.

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.

Driftsmidler og inventar måles i balancen til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Driftsmidler og inventar afskrives lineært over 5 år.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til nominel værdi med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Egenkapital (andelskroneværdi)

Egenkapitalen er opgjort efter gældende regler om Lov om Andelsboligforeninger.

Andelskroneværdien er opgjort efter Lov om Andelsboligforeninger §5 stk. 2 b, kontant handelsværdi

Under hensyn til de særlige regler for andelsforeninger er følgende poster reguleret direkte på egenkapitalen.

- Værdiregulering vedrørende ejendom til kontantværdi
- Fortjenester vedrørende overdragelser af lejligheder til nye andelshavere

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser indregnes til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet.

Prioritetsgæld optages til nominel værdi på statusdagen. Regulering til kursværdi foretages i opgørelsen af andelskroneværdien.

Eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelser

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

RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR – 31. DECEMBER

	Note	Realiseret 2025	Budget 2025 (ej revideret)	Budget 2026 (ej revideret)	Realiseret 2024
Boligafgifter	1	4.541.036	4.482.825	4.560.000	4.404.661
Lejeindtægter	2	520.574	568.592	540.000	521.741
Diverse indtægter	3	67.880	73.600	72.500	68.520
INDTÆGTER I ALT		**5.129.490**	**5.125.017**	**5.172.500**	**4.994.922**
Ejendomsomkostninger	4	-2.003.972	-1.951.269	-2.055.000	-1.997.944
Administrationsomkostninger m.v.	5	-473.768	-460.500	-518.000	-471.979
Vedligeholdelsesomkostninger	6	-502.174	-600.000	-600.000	-749.812
Vaskeriregnskab	7	3.721	50.000	0	68.195
Viceværtsomkostninger og renholdelse	8	-804.843	-807.000	-837.500	-777.055
Renter kassekredit		0	0	0	4.302
Finansielle indtægter	9	2.725	0	0	0
Finansielle omkostninger	10	-451.466	-483.450	-458.450	-466.749
Afskrivninger	11	-26.948	-22.000	-22.000	-21.823
UDGIFTER I ALT		**-4.256.725**	**-4.274.219**	**-4.490.950**	**-4.412.866**
DRIFTSRESULTAT		**872.765**	**850.798**	**681.550**	**582.056**
Afsat skat		0	0	0	0
ÅRETS RESULTAT		**872.765**	**850.798**	**681.550**	**582.056**
Resultatdisponering					
Årets afdrag på prioritetsgæld		957.278	957.123	969.099	945.614
Generalforsamlingsbestemte reserver		16.700.000	0	0	0
Overført resultat		-16.784.513	-106.325	-287.549	-363.557
ÅRETS RESULTAT		**872.765**	**850.798**	**681.550**	**582.056**

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER

	Note	2025	2024
Ejendommen matr.nr. 3111, 3112, 3113 af Vanløse		254.050.000	214.700.000
(Offentlig vurdering 1. oktober 2020, kr. 150.000.000)		**254.050.000**	**214.700.000**
Driftsmidler		60.776	36.474
Materielle anlægsaktiver	11	**254.110.776**	**214.736.474**
ANLÆGSAKTIVER		**254.110.776**	**214.736.474**
Restancer		7.215	7.804
Tilgodehavender	12	80.268	24.415
Udlæg flyttesager		13.850	31.903
Periodeafgrænsningsposter		177.286	177.023
Tilgodehavender		**278.619**	**241.145**
Likvide beholdninger	13	**1.954.793**	**2.830.197**
OMSÆTNINGSAKTIVER		**2.233.412**	**3.071.342**
AKTIVER		**256.344.188**	**217.807.816**

BALANCE 31. DECEMBER

PASSIVER

	Note	2025	2024
Andelskapital		2.775.300	2.775.300
Reserve for opskrivning af ejendom		228.889.780	189.539.780
Generalforsamlingsbestemte reserver		16.700.000	0
Reserver		-18.948.768	-3.121.533
EGENKAPITAL	14	**229.416.312**	**189.193.547**
Hensættelse til indvendig vedligeholdelse		31.422	28.824
Hensatte forpligtigelser		**31.422**	**28.824**
Prioritetsgæld	15	25.106.663	26.067.338
Langfristede gældsforpligtelser		**25.106.663**	**26.067.338**
Kortfristet del af langfristet gæld	15	969.099	957.278
Forudbetalinger		239.194	92.971
Andelshandler, netto		0	1.192.777
Depositum		63.748	62.087
Nøgledepositum		45.400	45.400
Varmeregnskab		103.579	47.172
Anden gæld	16	368.771	120.422
Kortfristede gældsforpligtelser		**1.789.791**	**2.518.107**
GÆLDSFORPLIGTELSER		**26.896.454**	**28.585.445**
PASSIVER		**256.344.188**	**217.807.816**
Pantsætninger og eventualforpligtelser	17		

NOTER

		Realiseret 2025	Budget 2025	Budget 2026	Realiseret 2024
1	**BOLIGAFGIFTER**				
	Boligafgifter	4.502.061	4.442.825	4.520.000	4.365.686
	Kælderleje	38.975	40.000	40.000	38.975
		4.541.036	**4.482.825**	**4.560.000**	**4.404.661**
2	**LEJEINDTÆGTER**				
	Lejeindtægter, boliger	33.613	68.592	45.000	55.002
	Tab på lejeindtægter, B.136	0	0	0	-11.866
	Lejeindtægter, erhverv	489.558	500.000	495.000	482.882
	Hensættelse til indvendig vedligeholdelse, boliger	-2.597	0	0	-4.277
		520.574	**568.592**	**540.000**	**521.741**
3	**DIVERSE INDTÆGTER**				
	Ventelistegebyr	380	3.600	2.500	3.520
	Vurderingsgebyrer	67.500	70.000	70.000	65.000
		67.880	**73.600**	**72.500**	**68.520**
4	**EJENDOMSOMKOSTNINGER**				
	Ejendomsskat	1.397.977	1.306.269	1.400.000	1.352.754
	Vandafgifter	380.571	320.000	385.000	351.298
	Forsikringer	182.345	250.000	220.000	247.046
	El	43.079	75.000	50.000	46.846
		2.003.972	**1.951.269**	**2.055.000**	**1.997.944**

NOTER

		Realiseret 2025	Budget 2025	Budget 2026	Realiseret 2024
5	**ADMINISTRATIONSOMKOSTNINGER M.V.**				
	Administrationshonorar	292.657	290.000	298.000	285.097
	Revisionshonorar	48.000	50.000	50.000	48.000
	Telefoni og kontorholds godtgørelse	9.708	16.000	12.000	15.800
	Tilskud til fester, gaver m.v.	5.991	2.500	6.000	1.238
	Bankgebyrer m.v.	21.125	21.000	22.000	20.063
	Kontorartikler m.v.	12.236	3.500	10.000	1.511
	Telefon og internet	5.078	5.500	5.500	4.561
	Møder og generalforsamling	24.644	20.000	60.000	13.815
	Varmeregnskab	43.579	45.000	45.000	41.136
	Valuarvurdering	0	0	0	31.575
	Hjemmeside	5.745	5.500	6.000	5.370
	Diverse	5.005	1.500	3.500	3.813
		473.768	**460.500**	**518.000**	**471.979**
6	**VEDLIGEHOLDELSESOMKOSTNINGER**				
	VVS og centralvarmeanlæg	95.609,00	0	0	35.128
	Murer	49.468,00	0	0	54.969
	Reparation af dørtelefoner	0,00	0	0	13.892
	EL- installatør	50.156,00	0	0	11.985
	Tømrer og snedker	127.058,00	0	0	82.684
	Låseservice	100,00	0	0	2.505
	Fællesarealer, diverse	32.871,00	0	0	30.437
	Varmeanlæg	38.109,00	0	0	10.348
	Blødgøringsanlæg	30.718,00	0	0	0
	Maler	46.838,00	0	0	16.231
	Nye hoveddøre	0,00	0	0	0
	Kloakarbejde	1.306	0	0	2.281
	Glarmester	938	0	0	0
	Klimaanlæg lejer	0	0	0	0
	Dørtelefoner	0	0	0	462.500
	Diverse	29.003	600.000	600.000	26.851
		502.174	**600.000**	**600.000**	**749.812**

NOTER

		Realiseret 2025	Budget 2025	Budget 2026	Realiseret 2024
7	**VASKERIREGNSKAB**				
	Indbetaling beboere	-131.804	-135.000	-135.000	-133.412
	Omkostninger vaskeri	127.283	85.000	135.000	67.317
	Vaskekort	800	0	0	-2.100
		-3.721	**-50.000**	**0**	**-68.195**
8	**VICEVÆRTOMKOSTNINGER OG RENHOLDELSE**				
	Vicevært	596.062	565.000	600.000	563.999
	Vicevært afløser	8.100	20.000	15.000	18.429
	Sociale ydelser	4.205	5.000	5.000	4.568
	Trappevask og vinduespolering	184.385	200.000	200.000	175.705
	Kørsel af affald og snerydning	3.413	7.000	7.000	5.983
	Telefon, Ejendomsfunktionær	0	1.500	1.500	1.264
	Anden renholdelse	8.678	8.500	9.000	7.107
		804.843	**807.000**	**837.500**	**777.055**
9	**FINANSIELLE INDTÆGTER**				
	Renter bank	2.725	0	0	0
		2.725	**0**	**0**	**0**
10	**FINANSIELLE OMKOSTNINGER**				
	Renter prioritetslån	443.041	475.000	450.000	458.326
	Amortisering	8.425	8.450	8.450	8.423
		451.466	**483.450**	**458.450**	**466.749**

NOTER

		2025	2024
11	**MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER**		
	Ejendommen		
	Anskaffelsespris	25.160.220	25.160.220
	Opskrivning til ejendomsvurdering	228.889.780	189.539.780
	Regnskabsmæssig værdi 31. december	**254.050.000**	**214.700.000**

Ejendommen er indregnet til dagsværdi i henhold til valuarvurdering af. 9. februar 2026 foretaget af Per-Henrik Schultz-Jensen, Danbolig Erhverv Helsingør.
Den offentlige ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2020 udgør kr. 150.000.000

Valuaren har foretaget vurderingen i henhold til "Vejledning til branchenorm for vurdering af andelsboligejendomme iht. Andelsboligforeningsloven §5, stk. 2, litra b" som er udarbejdet af Dansk Ejendomsmæglerforening og har anvendt en DCF-model der tager udgangspunkt i en analyse af ejendommens pengestrømme over en periode på 10 år og en terminalværdi. Pengestrømmene kapitaliseres ved en tilbagediskontering til nutidsværdi med en diskonteringsrente.
Valuaren oplyser, at beregningerne er baseret på en DCF-afkast rente på 3,35% (2,0% i inflation).

Dagsværdiberegningen er meget følsom over udsving i de anvendte parametre i DCF-modellen, og en stigning i DCF-renten vil alt andet lige reducere dagsværdien af ejendommen og tilsvarende medføre et fald i andelskronen.

Af valuarvurderingen fremgår det, at en stigning i afkastrenten fra 3,35% til 3,85%, alt andet lige, vil reducere dagsværdien af ejendommen med 41,7 mio. kr. En sådan ændring, vil alt andet lige reducere dagsværdien pr. kvm fra kr. 25.516 med kr. 4.428 til kr. 21.088.

Driftsmidler		
Anskaffelsessum 1. januar	284.161	284.161
Årets tilgang	51.250	0
	335.411	**284.161**
Afskrivninger primo	247.687	225.864
Årets afskrivninger	26.948	21.823
	274.635	**247.687**
Regnskabsmæssig værdi 31. december	**60.776**	**36.474**

NOTER

		2025	2024
12	**TILGODEHAVENDER**		
	Vaskeriindtægter	0	21.940
	Affald 2025	0	2.475
	Andre tilgodehavender lejere andelshavere	2.824	0
	Tilgodehavende forsikringserstatning	57.425	0
	Andre tilgodehavender	20.019	0
		80.268	**24.415**
13	**LIKVIDE BEHOLDNINGER**		
	Bank og kassebeholdning, formand og vicevært	7.501	28.327
	Danske Bank 2485362	1.947.292	2.801.869
		1.954.793	**2.830.197**
14	**EGENKAPITAL**		
	Andelskapital		
	Saldo primo	2.775.300	2.775.300
		2.775.300	**2.775.300**
	Reserver for opskrivning af ejendom		
	Saldo primo	189.539.780	189.539.780
	Årets regulering	0	0
		189.539.780	**189.539.780**
	Generalforsamlingsbestemte reserver		
	Saldo primo	0	10.172.158
	Årets regulering	16.700.000	-10.172.158
		16.700.000	**0**
	Reserver		
	Saldo primo	-3.121.533	-14.922.992
	Førstegangssalg af lejelejlighed	0	1.047.245
	Overført fra/til generalforsamlingsbestemte reserver	0	10.172.158
	Årets resultat	-15.827.235	582.056
		-18.948.768	**-3.121.533**

NOTER

15 PRIORITETSGÆLD

	Restgæld	Kursværdi	Renter
Realkredit Danmark, 1,1372%. Kontantlån	24.156.788	18.913.657	375.080
Restløbetid 23 år 3 mdr.			
Realkredit Danmark, 2,7452%. Kontantlån	2.126.637	1.983.217	67.961
Restløbetid 26 år 4 mdr.			
Amortisering	-207.663	0	0
Heraf kortfristet del	-969.099	0	0
	25.106.663	**20.896.874**	**443.041**
Forfaldent efter 5 år	21.316.483		

	2025	2024
16 ANDEN GÆLD		
Revisionshonorar	48.875	48.000
Electrolux	51.250	0
Ejendomsforsikring	172.785	0
Stryhn Electric	1.500	0
Skyldig el og vand	8.815	22.967
Flora rengøring	13.997	0
A-skat m.v.	17.797	17.507
Atp	1.782	1.782
Feriepenge forpligtigelse	39.246	24.395
Diverse	12.724	5.770
	368.771	**120.422**

17 PANTSÆTNINGER OG EVENTUALFORPLIGTIGELSER

Andelsboligforeninger skal beskattes efter ejendomsavancebeskatningsloven, når der sker overgang af foreningens sidste lejemål fra erhvervsmæssig anvendelse (udlejet lejlighed) til skattefri anvendelse

(andelslejlighed). Skattepligten omfatter den del af ejendomsavancen, som forholdsmæssigt kan henføres til de lejligheder, som i perioden fra foreningens stiftelse til udgangen af det indkomstår, hvori det sidste lejemål skifter status og kan således udgøre et væsentligt skattetilsvar, som ikke fremgår af
årsregnskabets balance og derved ikke er indregnet i beregningen af andelenes værdi.

LOVKRÆVEDE NØGLEOPLYSNINGER

Fordeling boliger og areal	Antal	BBR areal m2
B1 Andelsboliger	152	9.216
B2 Erhvervsandele	1	35
B3 Boliglejemål	1	49
B4 Erhvervslejemål	3	690
B5 Øvrige lejemål (kælder mv)	0	80
B6 I alt	**157**	**10.070**

C1 Fordelingstal benyttet ved opgørelse af andelsværdien:	Det oprindelige indskud
C2 Fordelingstal benyttet ved opgørelse af boligafgiften:	Det oprindelige indskud
C3 Der benyttes ikke andre fordelingsnøgler	

D1 Foreningens stiftelsesår	1986
D2 Ejendommenes opførelsesår	1938

E1 Hæfter den enkelte andelshaver for mere, end der er betalt for andelen: Nej.
E2 I henhold til vedtægterne hæfter andelshaverne alene med deres indskud for foreningens forpligtigelser, dog hæfter en fratrædende andelshaver eller dennes bo for forpligtigelsen indtil en ny godkendt andelshaver har overtaget andelen og dermed er indtrådt i forpligtigelsen.
For lån der er sikret med pantebrev eller håndpant i ejerpantebreve i foreningens ejendom, hæfter andelshaverne kun personligt og solidarisk, såfremt kreditor har taget forbehold herom.

F1 Foreningen bruger valuarvurdering af ejendommen til beregning af andelsværdien.
F1a Vurderingen er ikke fastholdt pr. 1. juli 2020
F1b Vurderingen er foretaget den 16. januar 2024.
Der er ikke foretaget forbedringer på ejendommen siden 16. januar 2024.

F2 Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	254.050.000	kr.
Gns. kr. pr. m2	25.228	kr. / m2

F3 Generalforsamlingsbestemte reserver udgør	16.700.000	kr.
Gns. kr. pr. m2 (andelsboligareal)	1.658	kr. / m2
F4 Reserver i procent af ejendomsværdi	6,57%	

G1 Ifølge de oplysninger vi er i besiddelse af, har foreningen ikke modtaget offentlige tilskud, der skal tilbagebetales ved foreningens opløsning.
G2 Ifølge de oplysninger vi er i besiddelse af, er foreningens ejendom ikke pålagt tilskudsbestemmelser, jf. lov om frigørelse for visse tilskudsbestemmelser m.v. (lovbekendtgørelse nr. 978 af 19. oktober 2009)
G3 Der er ikke tinglyst en tilbagekøbsklausul (hjemfaldspligt) på foreningens ejendom.

LOVKRÆVEDE NØGLEOPLYSNINGER

	gns. kr. pr. andels m2 pr. år	
H1 Boligafgift	491	kr. / m2
H2 Erhvervslejeindtægter	53	kr. / m2
H3 Boliglejeindtægter	3	kr. / m2

J Årets overskud (før afdrag) i gns. kr. pr. andels-m2 (sidste 3 år) :

	Hele kr.	Gns. kr. andels m2
2025	872.765	94
2024	582.056	63
2023	838.722	91

	Hele kr.	gns. kr. pr. andels m2
K1 Andelsværdi	217.895.200	23.554
K2 Gæld - omsætningsaktiver	24.663.042	2.711
K3 Teknisk andelsværdi	**242.558.242**	**26.265**

Vedligeholdelse, løbende samt genopretning og renovering sidste 3 regnskabsår:

2025	Hele kr.	Gns. kr. samlet m2
M1 Vedligeholdelse	502.174	50
M2 Genopretning og renovering	0	0
M3 Vedligeholdelse i alt	**502.174**	**50**

2024	Hele kr.	Gns. kr. samlet m2
M1 Vedligeholdelse	749.812	74
M2 Genopretning og renovering	0	0
M3 Vedligeholdelse i alt	**749.812**	**74**

2023	Hele kr.	Gns. kr. samlet m2
M1 Vedligeholdelse	572.898	57
M2 Genopretning og renovering	0	0
M3 Vedligeholdelse i alt	**572.898**	**57**

	Hele kr.	Procent
P Ejendommens friværdi (ejendommen - gældsforpligtigelser) :	227.153.546	89,41%

R Årets afdrag pr . andels m2 :

	Hele kr.	Gns. kr. andels m2
2025	957.278	104
2024	945.614	103
2023	934.104	101

OPGØRELSE AF ANDELENS VÆRDI

Egenkapital pr. 31. december 2025		**229.416.312**
Generalforsamlingsbestemte reserver		-16.700.000
Valuarvurdering af 9. februar 2026	254.050.000	
Bogført værdi pr. 31. december 2025	-254.050.000	0
Bogført værdi realkredit gæld pr. 31. december 2025	26.075.762	
Kursværdi prioritetsgæld pr. 31. december 2025	-20.896.874	5.178.888
REGULERET FORMUE PR. 31. DECEMBER 2025		**217.895.200**
M2 til fordeling		9.194
Andelskronen pr. 31. december 2025 udgør		**23.699,72**
Andelskronen pr. 31. december 2024 udgjorde		21.077,84

VÆRDI ANDELSBEVISER

Adresse	Indskud	Areal	Andelsværdi
Vinkelager 42, 1. tv.		41	971.689
Vinkelager 42, st. mf.		41	971.689
Vinkelager 42, 1. tv		44	1.042.788
Vinkelager 42, 1. th.		55	1.303.485
Vinkelager 42, 1. mf.		41	971.689
Vinkelager 42, 2. tv.		44	1.042.788
Vinkelager 42, 2. th.		55	1.303.485
Vinkelager 42, 2. mf.		41	971.689
Vinkelager 42, 3. tv.		44	1.042.788
Vinkelager 42, 3. th.		55	1.303.485
Vinkelager 42, 3. mf.		41	971.689
Vinkelager 40, 1. tv.		55	1.303.485
Vinkelager 40, 1. th.		55	1.303.485
Vinkelager 40, 2. th.		110	2.606.969
Vinkelager 40, 3. tv.		55	1.303.485
Vinkelager 40, 3. th.		55	1.303.485
Vinkelager 38, 1. tv.		55	1.303.485
Vinkelager 38, 1. th.		55	1.303.485
Vinkelager 38, 2. tv.		55	1.303.485
Vinkelager 38, 2. th.		55	1.303.485
Vinkelager 38, 3. tv.		55	1.303.485
Vinkelager 38, 3. th.		55	1.303.485
Vinkelager 36, 1. tv.		55	1.303.485
Vinkelager 36, 1. th.		55	1.303.485
Vinkelager 36, 2. tv.		55	1.303.485
Vinkelager 36, 2. th.		55	1.303.485
Vinkelager 36, 3. tv.		55	1.303.485
Vinkelager 36, 3. th.		55	1.303.485
Vinkelager 34, 1. tv.		55	1.303.485
Vinkelager 34, 1. th.		55	1.303.485
transport		**1.602**	**37.966.963**

VÆRDI ANDELSBEVISER

Adresse	Indskud	Areal	Andelsværdi
transport		**1.602**	**37.966.963**
Vinkelager 34, 2. tv.		55	1.303.485
Vinkelager 34, 2. th.		55	1.303.485
Vinkelager 34, 3. tv.		55	1.303.485
Vinkelager 34, 3. th.		55	1.303.485
Vinkelager 32, st. th.		55	1.303.485
Vinkelager 32, 1. tv.		55	1.303.485
Vinkelager 32, 1. th.		55	1.303.485
Vinkelager 32, 2. tv.		55	1.303.485
Vinkelager 32, 2. th.		55	1.303.485
Vinkelager 32, 3. tv.		110	2.606.969
Vinkelager 30, st. tv.		65	1.540.482
Vinkelager 30. st. th.		70	1.658.980
Vinkelager 30, 1. tv.		65	1.540.482
Vinkelager 30, 1. th.		70	1.658.980
Vinkelager 30, 2. tv.		65	1.540.482
Vinkelager 30, 2. th.		70	1.658.980
Vinkelager 30, 3. tv.		65	1.540.482
Vinkelager 30, 3. th.		70	1.658.980
Vinkelager 28, st. tv.		60	1.421.983
Vinkelager 28. st. th.		83	1.967.077
Vinkelager 28, 1. tv.		60	1.421.983
Vinkelager 28. 2. th.		44	1.042.788
Vinkelager 28. 2. mf.		63	1.493.082
Vinkelager 28, 3. tv.		36	853.190
Vinkelager 28, 3. th.		44	1.042.788
Vinkelager 28. 3. mf.		63	1.493.082
Vinkelager 26, st. tv.		49	1.161.286
Vinkelager 26. st. th.		52	1.232.385
Vinkelager 26, 1. tv.		49	1.161.286
Vinkelager 26. 1. th.		52	1.232.385
Vinkelager 26, 2. tv.		49	1.161.286
Vinkelager 26. 2. th.		88	2.085.575
transport		**3.539**	**83.873.321**

VÆRDI ANDELSBEVISER

Adresse	Areal	Andelsværdi
transport	**3.539**	**83.873.321**
Vinkelager 26. 3. th.	52	1.232.385
Vinkelager 24, st. tv.	101	2.393.672
Vinkelager 24. 1. th.	52	1.232.385
Vinkelager 24, 2. tv.	49	1.161.286
Vinkelager 24. 2. th.	52	1.232.385
Vinkelager 24, 3. tv.	49	1.161.286
Vinkelager 24. 3. th.	101	2.393.672
Vinkelager 22, st.	101	2.393.672
Vinkelager 22, 1. tv.	49	1.161.286
Vinkelager 22. 1. th.	52	1.232.385
Vinkelager 22, 2. th.	101	2.393.672
Vinkelager 22. 2. th.	52	1.232.385
Vinkelager 22, 3. tv.	49	1.161.286
Vinkelager 22. 3. th.	52	1.232.385
Vinkelager 20, st. tv.	49	1.161.286
Vinkelager 20. st. th.	52	1.232.385
Vinkelager 20, 1. tv.	49	1.161.286
Vinkelager 20. 1. th.	52	1.232.385
Vinkelager 20, 2. tv.	49	1.161.286
Vinkelager 20, 3.	101	2.393.672
Vinkelager 18, st. tv.	98	2.322.573
Vinkelager 18. st. th.	52	1.232.385
Vinkelager 18, 1. tv.	49	1.161.286
Vinkelager 18, 1. th.	52	1.232.385
Vinkelager 18, 2. tv.	49	1.161.286
Vinkelager 18, 2. th.	52	1.232.385
Vinkelager 18, 3. tv.	49	1.161.286
Vinkelager 18, 3. th.	52	1.232.385
Vinkelager 16, st. tv.	49	1.161.286
Vinkelager 16, st. mf.	57	1.350.884
Vinkelager 16, 1. tv.	49	1.161.286
transport	**5.411**	**128.239.190**

VÆRDI ANDELSBEVISER

Adresse	Areal	Andelsværdi
transport	**5.411**	**128.239.190**
Vinkelager 16, 1. th.	49	1.161.286
Vinkelager 16, 1. mf.	57	1.350.884
Vinkelager 16, 2. tv.	49	1.161.286
Vinkelager 16, 2. th.	49	1.161.286
Vinkelager 16, 2. mf.	57	1.350.884
Vinkelager 16, 3. tv.	49	1.161.286
Vinkelager 16, 3. mf. + th.	106	2.512.170
Ålekistevej 26	35	829.490
Vinkelager 44, 1. tv.	65	1.540.482
Vinkelager 44, 1. th.	70	1.658.980
Vinkelager 44, 2. tv.	65	1.540.482
Vinkelager 44, 2. th.	70	1.658.980
Vinkelager 44, 3. tv.	122	2.891.366
Vinkelager 44, 3. th.	70	1.658.980
Vinkelager 46, st. tv.	114	2.701.768
Vinkelager 46, st. th.	57	1.350.884
Vinkelager 46, 1. tv.	57	1.350.884
Vinkelager 46, 2. tv.	57	1.350.884
Vinkelager 46, 2. th.	57	1.350.884
Vinkelager 46, 3. tv.	57	1.350.884
Vinkelager 48, st. tv.	57	1.350.884
Vinkelager 48, st. th.	57	1.350.884
Vinkelager 48, 1. tv.	57	1.350.884
Vinkelager 48, 1. th.	57	1.350.884
Vinkelager 48, 2. tv.	57	1.350.884
Vinkelager 48, 2. th.	57	1.350.884
Vinkelager 48, 3. tv.	57	1.350.884
Vinkelager 48, 3. th.	57	1.350.884
	7.122	**168.789.408**

Adresse	Areal	Andelsværdi
transport	**7.122**	**168.789.408**
Vinkelager 50, st. tv.	57	1.350.884
Vinkelager 50, st. th.	57	1.350.884
Vinkelager 50, 1. tv.	57	1.350.884
Vinkelager 50, 1. th.	57	1.350.884
Vinkelager 50, 2. tv.	57	1.350.884
Vinkelager 50, 2. th.	57	1.350.884
Vinkelager 50, 3. tv.	57	1.350.884
Vinkelager 50, 3. th.	57	1.350.884
Vinkelager 52, st. tv. + th.	114	2.701.768
Vinkelager 52, 1. tv.	114	2.701.768
Vinkelager 52, 2. th.	114	2.701.768
Vinkelager 52, 3. tv.	57	1.350.884
Vinkelager 52, 3. th.	57	1.350.884
Vinkelager 54, st. th.	114	2.701.768
Vinkelager 54, 1. tv.	57	1.350.884
Vinkelager 54, 1. th.	57	1.350.884
Vinkelager 54, 2. tv.	57	1.350.884
Vinkelager 54, 2. th.	57	1.350.884
Vinkelager 54, 3. tv.	57	1.350.884
Vinkelager 54, 3. th.	57	1.350.884
Vinkelager 56, st. tv.	44	1.042.788
Vinkelager 56, st. th.	57	1.350.884
Vinkelager 56, st. mf.	38	900.589
Vinkelager 56, 1. tv.	44	1.042.788
Vinkelager 56, 1. th.	57	1.350.884
Vinkelager 56, 1. mf.	38	900.589
Vinkelager 56, 2. tv.	44	1.042.788
Vinkelager 56, 2. mf.	95	2.251.473
Vinkelager 56, 3. tv.	44	1.042.788
Vinkelager 56, 3. th.	95	2.251.473
Vinkelager 44, st.	65	1.540.482
Vinkelager 28, 1. th	83	1.967.077
Øreafrundinger		-27
	9.194	**217.895.200**

Oplysninger om m2 pr. adresse er modtaget af administrator.

OPGØRELSE AF SKATTEPLIGTIG INDKOMST

Opgørelse af skattepligtig indkomst		
Samlede udgifter ifølge regnskab		4.256.725
Amortisering tilbageført		-8.425
Diverse indtægter		-67.880
Fradragsberettigede nettoudgifter til fordeling		**4.180.420**
Fordeling af nettoudgifter		
Boligafgift		4.541.036
Lejeindtægt		520.574
		5.061.610
Fordeling	$\frac{4.180.420 \text{ X } 520.574}{5.061.610}$	**429.946**
Lejeindtægt		520.574
Andel af fordelte udgifter		-429.946
SKATTEPLIGTIG INDKOMST FØR UNDERSKUD TIDLIGERE ÅR		**90.628**
Anvendt underskud fra tidligere år		-90.628
SKATTEPLIGTIG INDKOMST		**0**
Underskud til fremførsel		
Fremført fra tidligere år		954.470
Årets underskud		0
Anvendt i året		-90.628
		863.842

30258 flp