

Andelsboligforeningen

Henriettegården

Årsrapport for 2025

**Godkendt på foreningens ordinære generalforsamling,
den 29. april 2026**

Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Foreningsoplysninger	1
Bestyrelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2025	9
Balance pr. 31. december 2025	10
Egenkapitalopgørelse	12
Note, andelskroneberegning	13
Noter til årsrapporten	14
Nøgleoplysninger	20
Ikke revideret drifts- og likviditetsbudget for 2026	22
Lejlighedsspecifikation	23

Foreningsoplysninger

Andelsboligforening

Henriettegården
CVR-nr. 74 33 39 15

Adresse

Henriettevej 2-4
Ordrupvej 58
2920 Charlottenlund

Bestyrelse

Søren Fabricius (Formand)
Helga Bollingberg Sørensen
Otto Budde Jensen
Michael Østergaard Sørensen

Revisor

Grant Thornton
Godkendt Revisionspartnerselskab
Lautrupsgade 11
2100 København Ø
Tlf.nr. 33 110 220

Bestyrelsespåtegning

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

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens, 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.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 14. april 2026

Bestyrelse

Søren Fabricius

Helga Bollingberg Sørensen

Otto Budde Jensen

Michael Østergaard Sørensen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til medlemmerne i Andelsboligforeningen Henriettegården

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Henriettegården for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligloven og foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet 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 - 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.

Fremhævelser af forhold vedrørende revisionen

Andelsboligforeningen har i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens regnskabsvejledning for andelsboligforeninger, der aflægges årsregnskab efter årsregnskabsloven, medtaget budgettal som sammenligningstal i resultatopgørelse og noter. Resultatbudgettet for 2026 er tillige medtaget i årsrapporten. Resultatbudgetterne har, som det fremgår af årsregnskabet, ikke været underlagt revision.

Bestyrelsens ansvar for årsregnskabet

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

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er bestyrelsen 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 bestyrelsen enten har til hensigt at likvidere andelsboligforeningen, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

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

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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 bestyrelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som bestyrelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om bestyrelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, og 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.

Vi kommunikerer med bestyrelsen 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.

København, den 14. april 2026

Grant Thornton

Godkendt Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 34 20 99 36

Anders Holmgaard Christiansen

statsautoriseret revisor

MNE.nr. 34111

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Henriettegården for 2025 er aflagt i overensstemmelse 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, oplysning om andelenes værdi og oplysninger om tilbagebetalingspligt vedrørende modtaget støtte.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Resultatopgørelsen

De ureviderede budgettal for regnskabsåret, der fremgår af resultatopgørelsen, er medtaget for at vise afvigelser mellem budgetterede og realiserede beløb og dermed vise, hvorvidt de opkrævede boligafgifter i henhold til budgettet har været tilstrækkelige til at dække de realiserede omkostninger.

Indtægter

Boligafgift fra andelshavere og lejeindtægt vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Indtægter fra vaskeri mv. indtægtsføres løbende. Disse indtægter er ikke nødvendigvis periodiseret fuldt ud i regnskabsperioden.

Omkostninger

Omkostninger vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen. Omkostninger består af ejendoms- og forbrugsudgifter, renholdelse, vedligeholdelse, administrations- og foreningsomkostninger, afskrivninger på driftsmidler og inventar mv.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsperioden.

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

Anvendt regnskabspraksis

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, ligesom der ikke indregnes udskudt skat vedrørende ejendomsavancebeskatning ved salg af sidste udlejningslejlighed.

Forslag til resultatdisponering

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

Likviditetsresultat

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

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Foreningens ejendom (grund og bygning) værdiansættes til kostpris på anskaffelsestidspunktet 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 forsat benyttelse i den nuværende funktion.

Der afskrives ikke på foreningens ejendom.

Tilgodehavender

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

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter under aktiver, omfatter omkostninger afholdt vedrørende det efterfølgende regnskabsår.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger består af indestående i bank.

Anvendt regnskabspraksis

Egenkapital

”Andelsindskud” fra foreningens medlemmer indregnes direkte på foreningens egenkapital.

”Overført resultat mv.” indeholder akkumuleret resultat fra tidligere år samt den restandel af årets resultat, der ikke er disponeret til andre formål (fx reserve til vedligeholdelse). I posten fragår beløb, der er overført til andre reserver, herunder reserverede beløb til imødegåelse af værdiforringelse af foreningens ejendom mv. Posten kan også indeholde beløb, som er overført fra andre reserver.

”Andre reserver” omfatter reserverede beløb til formål, som generalforsamlingen har besluttet, herunder reserve til vedligeholdelse af foreningens ejendom og reserve til imødegåelse af værdiforringelse mv.

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

Prioritetsgæld

Prioritetsgæld indregnes ved låneoptagelse 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.

Andelsværdi

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 1. 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 årsregnskabs balance. Justeringen skyldes, at andelsværdien skal opgøres efter reglerne i andelsboligloven og foreningens vedtægter, mens årsregnskabs 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.

”Andre reserver” i årsregnskabs balance omfatter reserve til vedligeholdelse af foreningens ejendom, reserve til imødegåelse af værdiforringelse af ejendommen. I henhold til vedtægternes § 30 indgår disse reserver ikke i beregningen af andelsværdien.

Anvendt regnskabspraksis

Nøgletal og nøgleoplysninger

Nøgleoplysningerne, der fremgår af note 19, er opgjort i henhold til bekendtgørelsen om oplysningspligt ved salg af andelsboliger mv.

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

Resultatopgørelse for perioden 1. januar - 31. december 2025

Note	Indtægter	Ikke revideret		
		budget		
		2025	2025	2024
2	Boligafgift	741.384	741.000	741.384
3	Lejeindtægter	400.108	400.000	400.108
4	Øvrige indtægter	94.985	100.000	101.876
		<u>1.236.477</u>	<u>1.241.000</u>	<u>1.243.368</u>
	Omkostninger			
	Ejendomsskat	38.058	38.100	30.198
	Elforbrug	10.674	15.000	9.694
	Vandforbrug, 996 m ³ (1.280 m ³)	53.475	110.000	102.081
	Renovation	59.163	59.200	61.218
5	Forsikringer og abonnementer	46.262	50.000	45.141
6	Renholdelse og udenomsarealer	103.656	125.000	96.874
7	Antenneregnskab	70.335	78.000	71.035
8	Administrations- og foreningsomkostninger	215.912	230.000	210.378
9	Vedligeholdelse, løbende	48.182	200.000	131.905
		<u>645.717</u>	<u>905.300</u>	<u>758.524</u>
	Resultat før finansielle poster	590.760	335.700	484.844
	Finansielle indtægter	13.006	0	0
10	Finansielle omkostninger	-45.269	-45.300	-49.998
	Resultat før skat	558.497	290.400	434.846
11	Skat af årets resultat	-46.431	-50.000	-38.142
	Årets resultat	<u>512.066</u>	<u>240.400</u>	<u>396.704</u>
	Forslag til resultatdisponering:			
	Overført til/fra reserve, vedligeholdelse af ejendom	0	0	0
	Overført restandel af årets resultat	512.066	240.400	396.704
	Disponeret i alt	<u>512.066</u>	<u>240.400</u>	<u>396.704</u>
	Likviditetsresultat:			
	Årets resultat	512.066	240.400	396.704
	Betalte prioritetsafdrag	-368.057	-368.100	-364.609
		<u>144.009</u>	<u>-127.700</u>	<u>32.095</u>

Balance pr. 31. december 2025

Note	Aktiver	2025	2024
	Anlægsaktiver		
	Materielle anlægsaktiver		
12	Ejendommen matr. nr. 7n Odrup By, kostpris pr. 31. december 2025	9.923.806	9.923.806
	Anlægsaktiver i alt	9.923.806	9.923.806
	Omsætningsaktiver		
	Tilgodehavender		
	Restance	2.374	0
13	Tilgodehavender	590	590
	Forudbetalte omkostninger	16.523	16.153
		19.487	16.743
14	Likvide beholdninger	1.720.363	1.587.164
	Omsætningsaktiver i alt	1.739.850	1.603.907
	Aktiver i alt	11.663.656	11.527.713

Balance pr. 31. december 2025

Note	Passiver	2025	2024
	Andelsindskud	1.250.350	1.250.350
	Overført resultat mv.	3.528.415	3.016.349
		<u>4.778.765</u>	<u>4.266.699</u>
	Andre reserver (jf. forslag til generalforsamlingsbeslutning)		
	Reserve for imødegåelse af værdiforringelse af ejendom	3.293.854	3.293.854
	Reserve for vedligeholdelse af ejendommen	0	0
	Andre reserver	<u>3.293.854</u>	<u>3.293.854</u>
	Egenkapital	<u>8.072.619</u>	<u>7.560.553</u>
	Gældsforpligtelser		
	Langfristede gældsforpligtelser		
15	Prioritetsgæld	2.900.866	3.272.405
	Deposita og forudbetalt leje, lejere	106.425	106.425
		<u>3.007.291</u>	<u>3.378.830</u>
	Kortfristede gældsforpligtelser		
15	Kortfristet andel af langfristet gæld	371.538	368.057
16	Varmeregnskab	100.404	96.842
	Selskabsskat	6.226	38.154
17	Øvrig gæld	105.578	85.277
		<u>583.746</u>	<u>588.330</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>3.591.037</u>	<u>3.967.160</u>
	Passiver i alt	<u>11.663.656</u>	<u>11.527.713</u>
1	Andelskroneberegning		
18	Eventualforpligtelse		
19	Nøgleoplysninger og nøgletal		

Egenkapitalopgørelse pr. 31. december 2025

Andelsindskud	<u>Antal kvm</u>	<u>Pris</u>	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Boliger	1.471	850	1.250.350	1.250.350
Solgt i årets løb	<u>0</u>	850	<u>0</u>	<u>0</u>
	<u>1.471</u>		<u>1.250.350</u>	<u>1.250.350</u>
Overført resultat mv.				
Overført resultat mv. primo			3.016.349	2.619.645
Overført til andre reserver (værdiforringelse)			0	0
Overført restandel af årets resultat			<u>512.066</u>	<u>396.704</u>
			<u>3.528.415</u>	<u>3.016.349</u>
Egenkapital før andre reserver			<u>4.778.765</u>	<u>4.266.699</u>
Reserve for imødegåelse af værdiforringelse af ejendom				
Reserve primo			3.293.854	3.293.854
Årets hensættelse			0	0
Anvendt af årets hensættelse			<u>0</u>	<u>0</u>
			<u>3.293.854</u>	<u>3.293.854</u>
Reserve for vedligeholdelse af ejendommen				
Saldo primo			0	0
Årets hensættelse			0	0
Anvendt af årets hensættelse			<u>0</u>	<u>0</u>
			<u>0</u>	<u>0</u>
Andre reserver (ikke bunden) i alt			<u>3.293.854</u>	<u>3.293.854</u>
Andre reserver			<u>3.293.854</u>	<u>3.293.854</u>
Egenkapital i alt			<u>8.072.619</u>	<u>7.560.553</u>

Noter til årsrapporten

1. Andelskroneberegning pr. 31. december 2025

Til beregning af den størst mulige salgspris for andelsboligerne skal man, jf. lov om andelsboliger tage udgangspunkt i et af efterfølgende 4 værdiansættelsesprincipper for ejendommen:

a)	Anskaffelsessummen	9.923.806
b)	Handelsværdi som udlejningsejendom pr. 31. december 2025	52.250.000
c)	Offentlig vurdering pr. 1. oktober 2020	20.500.000
d)	Offentlig vurdering pr. 1. oktober 2012, indekseret (20.500.000 / 98,2 x 122,6)	25.593.686

--- 000 ---

Egenkapital jf. regnskabet 8.072.619

Andelsindskud -1.250.350

Andre reserver (jf. forslag til generalforsamlingsbeslutning), ikke fordelbare -3.293.854

Ejendommens værdi reguleres således:

Værdi jf. punkt b ovenfor	52.250.000	
Bogført værdi	<u>9.923.806</u>	<u>42.326.194</u>
		45.854.609

Regulering af prioritetsgæld:

Restgæld prioritetsgæld jf. årsrapporten	3.272.404	
Kursværdi prioritetsgæld	<u>3.044.041</u>	<u>228.363</u>

Merværdi til fordeling på solgte andele 46.082.972

Andelshavere antal kvm 1.471

Dette giver et tillæg på 31.328

Oprindelig andelsindskud 850

Andelskroneværdi pr. 31. december 2025 pr. m² 32.178

Bestyrelsen foreslår andelskronen fastsat til 32.178

Ejendommen er pr. 31. december 2025 vurderet af valuar STAD Valuar. Handelsværdien er beregnet ud fra et stabiliseret DCF-afkast på 5,20% inkl. inflation. Valuarvurderingen er gældende i 42 måneder.

Andelskronen har udviklet sig således:

Værdi pr. 31. december 2025	kr.	32.178
Værdi pr. 31. december 2024	kr.	28.448
Værdi pr. 31. december 2023	kr.	28.290
Værdi pr. 31. december 2022	kr.	28.000
Værdi pr. 31. december 2021	kr.	26.860

Noter til årsrapporten

		Ikke revideret		
		budget		
		2025	2025	2024
2. Boligafgifter				
Boligafgifter, boliger		741.384	741.000	741.384
		<u>741.384</u>	<u>741.000</u>	<u>741.384</u>
3. Lejeindtægter				
Lejeindtægter, erhverv		400.108	400.000	400.108
		<u>400.108</u>	<u>400.000</u>	<u>400.108</u>
4. Øvrige indtægter				
Honorar ved salgsaftaler		5.750	5.000	7.500
Ventelistegebyrer		2.850	0	0
Momsfradrag		21.148	30.000	31.354
Antennebidrag		65.237	65.000	63.022
		<u>94.985</u>	<u>100.000</u>	<u>101.876</u>
5. Forsikringer og abonnementer				
Ejendomsforsikring incl. glas		46.262	50.000	45.141
		<u>46.262</u>	<u>50.000</u>	<u>45.141</u>
6. Renholdelse og udenomsarealer				
Trappevask og vinduespolering		90.375	95.000	69.697
Rengøringsmaterialer, sække og snerydning		13.281	30.000	27.177
		<u>103.656</u>	<u>125.000</u>	<u>96.874</u>
7. Antenneregnskab				
Betalt YouSee Kabel-tv		70.335	78.000	71.035
		<u>70.335</u>	<u>78.000</u>	<u>71.035</u>

Noter til årsrapporten

		Ikke revideret	
		budget	
	2025	2025	2024
8. Administrations- og foreningsomkostninger			
Kontorhold, porto og gebyrer	8.067		9.331
Abonnement E-conomic	1.341		2.235
Hjemmeside	5.604		8.018
Omkostninger PBS	6.016		4.848
Revision, bogføring og regnskab	62.000		60.875
Ekstraarbejder jf. specificerede notaer	12.554		15.375
Nøgletal jf. Bekendtgørelse	1.250		1.250
Varmeregnskab	22.370		12.574
Administrationsomkostninger	119.202	120.000	114.506
Løn til formand og bestyrelsesmedlem	67.547		67.533
Bestyrelsesgodtgørelser	0		3.950
Vurdering af ejendommen	14.000		14.000
Abonnement ABF	6.357		6.097
Abonnement Waitly	4.638		0
Generalforsamling og møder	2.364		2.792
Gaver	1.804		1.500
	96.710	110.000	95.872
I alt	215.912	230.000	210.378
9. Vedligeholdelse, løbende			
Tømrer og snedker	0		2.125
Maler	0		9.585
Elektriker	3.434		19.645
VVS-sanitet	13.983		44.588
VVS-varmeinstallationer	22.463		24.080
Glarmester	0		23.963
Låsesmed	2.113		1.156
Vaskeri	5.633		6.763
Småanskaffelser	556		0
Budgetteret vedligeholdelse		200.000	
	48.182	200.000	131.905

Noter til årsrapporten

		Ikke revideret		
		budget		
		2025	2025	2024
10.	Finansielle omkostninger			
	Prioritetsrenter og bidrag	45.269	45.300	49.998
		<u>45.269</u>	<u>45.300</u>	<u>49.998</u>
11.	Skat af årets resultat			
	Skat af årets resultat	46.226	50.000	38.154
	Regulering af skat tidligere år	205	0	-12
		<u>46.431</u>	<u>50.000</u>	<u>38.142</u>

Foreningen er skattepligtig efter selskabsskattelovens § 1, stk. 1, nr. 6 af resultatet fra erhvervsmæssig udlejning.

Noter til årsrapporten

12. Ejendommen matr. nr. 7n Ordrup By, kostpris pr. 31. december 2025

	<u>Købspris</u>	<u>Forbedringer</u>	<u>Installationer</u>	<u>Ejendom i alt</u>
Kostpris primo	4.302.080	5.424.526	197.200	9.923.806
Tilgang	0	0	0	0
Afgang	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Kostpris ultimo	<u>4.302.080</u>	<u>5.424.526</u>	<u>197.200</u>	<u>9.923.806</u>
Regnskabsmæssig værdi	<u>4.302.080</u>	<u>5.424.526</u>	<u>197.200</u>	<u>9.923.806</u>

(Den offentlige ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2020 udgør kr. 20.500.000)

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
13. Tilgodehavender		
Salg af andele	<u>590</u>	<u>590</u>
	<u>590</u>	<u>590</u>
14. Likvide beholdninger		
Nordea, driftskonto	701.768	573.074
Lille foreningskonto	18.595	14.090
Nordea, aftaleindskud	<u>1.000.000</u>	<u>1.000.000</u>
	<u>1.720.363</u>	<u>1.587.164</u>

Noter til årsrapporten

15. Prioritetsgæld

Prioritetsgæld		Obligations-		
Nr.	Restgæld	restgæld	Kurs	Kursværdi
5 Nykredit, 0,9424% kontantlån	3.272.404	3.335.387	91,2650	3.044.041
	3.272.404	3.335.387		3.044.041
				Kortfristet andel af prioritetsgæld
Nr.	Renter og bidrag	Afdrag i året		
5 Nykredit, 0,9424% kontantlån	45.269	368.057		371.538
	45.269	368.057		371.538
			Resterende afdragsfrihed	Rente-tilpasning
Nr. Låneoplysninger	Restløbetid			
5 Nykredit, 0,9424% kontantlån	8,5 år		-	

16. Varmeregnskab

	2025	2024
Varme indbetalt aconto	228.400	219.600
Køb af varme	-190.190	-186.055
Uafregnet varmeregnskab tidligere år	62.194	63.297
	100.404	96.842

17. Øvrig gæld

Grant Thornton Statsautoriseret Revisionspartnerselskab	42.056	44.110
Skyldig A-skat	5.286	2.819
Momsafregning	14.951	20.942
Forudbetalt boligafgift	19.578	15.415
Diverse regninger	23.707	1.991
	105.578	85.277

Noter til årsrapporten

18. Eventualforpligtelser

Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for mellemværende med realkreditinstitut kr. 3.272.404, er der stillet sikkerhed på kr. 5.604.000 i andelsboligforeningens ejendom med bogført værdi pr. 31. december 2025 på kr. 9.923.806.

Ejerpantebreve i ejendommen matr. nr. 7n Ordrup By, kr. 1.000.000 til sikkerhed for kautioner der på statustidspunktet ikke er opgjort.

Hæftelsesforhold

Foreningens medlemmer hæfter jf. foreningens vedtægter § 5, stk. 1 alene for foreningens forpligtelser med deres indskud.

Hæftelsesforholdene er ligeledes oplyst i note 19 om nøgleoplysninger, feltnr. E1 og E2.

Ophørsbeskatning

Ifølge kendelse fra Østre Landsret og bindende forhåndsbesked fra Ligningsrådet vil andelsboligforeninger blive beskattet efter ejendomsavancebeskatningsloven i det indkomstår, hvor foreningen ophører med at drive erhvervsmæssig virksomhed. Ejendomsavancen vil blive opgjort på grundlag af ejendommens handelsværdi på tidspunktet, hvor andelsboligforeningen ophører med at drive erhvervsmæssig virksomhed, jfr. selskabsskattelovens § 5, stk. 6, og vil omfatte alle lejligheder, der siden 1994 er overgået fra udleje til et ikke-medlem og til benyttelse af et medlem på andelsbasis.

Foreningen driver fortsat erhvervsmæssig udlejningsvirksomhed for boliglejemål og erhverv. Såfremt udlejningsaktiviteten ophører vil det medføre, at eventualskatten udløses, hvilket vil nedbringe foreningens formue og andelskrone.

Eventualforpligtelsen er ikke opgjort og er således ikke medtaget i rapporten, eftersom der fortsat er udlejningsaktivitet i ejendommen og at det er besluttet at bevare disse udlejningsaktiviteter.

Noter til årsrapporten

19. Ref. Nøgleoplysninger og nøgletal

Nøgleoplysninger er udarbejdet i henhold til lov om andelsboliger og andre boligfællesskaber § 6, stk. 2 og 4 iht. bekendtgørelse nr. 336 af 20. marts 2025.

Nøgletallene viser centrale dele af foreningens økonomi og er udregnet på baggrund af arealer.

Grundlæggende oplysninger om andelsboligforeningen

		31.12.2023	31.12.2024	31.12.2025	31.12.2025
		<u>BBR areal m2</u>	<u>BBR areal m2</u>	<u>Antal</u>	<u>BBR areal m2</u>
B1	Andelsboliger	1.471	1.471	25	1.471
B2	Erhvervsandele	0	0	0	0
B3	Boliglejemål	0	0	0	0
B4	Erhvervslejemål	225	225	4	225
		<u>1.696</u>	<u>1.696</u>	<u>29</u>	<u>1.696</u>
B5	Øvrige lejemål, kældre, garage mm.	437	437	0	437
B6	I alt	<u>2.133</u>	<u>2.133</u>	<u>29</u>	<u>2.133</u>

	Fordelingstal	BBR	Opmålt areal	Indskud	Andet
C1	Fordelingstal benyttet opgørelse ande	x			
C2	Fordelingstal benyttet ved opgørelse t	x			
C3					
D1	Stiftelsesår				1984
D2	Ejendommens opførelsesår				1937

Hæftelser

E1	Hæfter andelshaverne for mere end deres andelsindskud?	Nej
E2	Foreningens medlemmer hæfter for foreningens forpligtelser med deres indskud.	

Anvendt

F1	værdiansættelsesprincip til beregning af andelsværdien	Valuarvurdering
F1b	Tidspunkt for værdiansættelse	31.12.2025
F1a	Er vurdering fastholdt pr. 1. juli 2020	Nej

		Kr.	Gns. kr. pr. kvm
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	52.250.000	24.496
F2b	- Heraf forbedringer, jf. andelsboliglovens §5, stk. 4	0	0
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	3.293.854	1.544
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	6,30%	

Eventualforpligtelser

G1	Foreningen har ikke modtaget offentlige tilskud, som skal tilbagebetales ved foreningens ophør.
G2	Foreningens ejendom er ikke pålagt tilskudsbestemmelser, jf. bekendtgørelse nr. 978 af 19/10 2009.
G3	Der er ikke tinglyst hjemfaldspligt på foreningens ejendom.

Noter til årsrapporten

19. Ref. Nøgleoplysninger og nøgletal

Andelsboligforeningens driftsoplysninger og nøgletal

	kr. / kvm
H1 Boligafgift i gennemsnit pr. andelskvm / andelskvm	504
Boligafgift erhvervsandel i gns. pr. andelskvm / erhvervsandelskvm	0
H2 Erhvervslejeindtægt i gennemsnit pr. andelskvm / erhvervslejekvm	1.778
H3 Boliglejeindtægt i gennemsnit pr. andelskvm / boligelejekvm	0

Omkostninger m.v. i pct. af (omkostninger + finansielle poster netto + afdrag):

	Kr.	I pct.
Vedligeholdelsesomkostninger	48.182	5%
Øvrige omkostninger	597.535	57%
Finansielle poster, netto	32.263	3%
Afdrag	368.057	35%
I alt	<u>1.046.037</u>	<u>100%</u>
Boligafgift i pct. af samlede ejendomsindtægter		<u>60%</u>

	Forrige år	Sidste år	I år
J Årets overskud (før afdrag), gns. kr. pr. andel kvm	<u>299</u>	<u>270</u>	<u>348</u>

Beregnete nøgletal for foreningen:

	Kr. pr. kvm andel	Kr. pr. kvm total
Offentlig ejendomsvurdering	13.936	9.611
Valuarvurdering	35.520	24.496
Anskaffelsessum (kostpris)	6.746	4.653
K1 Foreslået andelsværdi	32.178	
K2 Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver	1.258	
K3 Teknisk andelsværdi	33.436	
Reserver uden for andelsværdi	2.239	

	Forrige år	Sidste år	I år
M1 Vedligeholdelse løbende, gns. kr. pr. kvm	72	62	23
M2 Vedligeholdelse, genopretning, renovering gns. kr. pr. kvm (<i>Særlig vedligeholdelse</i>)	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
M3 Vedligeholdelse i alt, kr. pr. kvm	<u>72</u>	<u>62</u>	<u>23</u>

	Forrige år	Sidste år	I år
R Årets afdrag, gns. kr. pr. andel kvm	<u>246</u>	<u>248</u>	<u>250</u>

Noter til årsrapporten

20. Ikke revideret drifts- og likviditetsbudget for 2026

Driftsbudget	Budget	Resultat	Budget
Indtægter	2025	2025	2026
Boligafgift	741.000	741.384	741.000
Lejeindtægter	400.000	400.108	400.000
Andre indtægter	100.000	94.985	100.000
Indtægter i alt	1.241.000	1.236.477	1.241.000
Udgifter			
Ejendomsskatter	38.100	38.058	45.700
El-forbrug	15.000	10.674	15.000
Vandforbrug	110.000	53.475	60.000
Renovation	59.200	59.163	63.400
Forsikringer og abonnementer	50.000	46.262	50.000
Renholdelse og udenomsarealer	125.000	103.656	125.000
Antenneregnskab	78.000	70.335	78.000
Administrations- og foreningsomkostninger	230.000	215.912	230.000
Vedligeholdelse, løbende	200.000	48.182	200.000
	905.300	645.717	867.100
Renteindtægter, bank	0	-13.006	-10.000
Renteudgifter, prioritetslån	45.300	45.269	40.500
Skat af årets resultat	50.000	46.431	50.000
Udgifter i alt	1.000.600	724.411	947.600
Årets resultat	240.400	512.066	293.400
Likviditetsbudget (arbejdskapital)			
Andre ind- og udbetalinger			
Afdrag prioritetsgæld	-368.100	-368.057	-371.500
Ændring i arbejdskapitalen	-127.700	144.009	-78.100
Arbejdskapital primo	1.384.000	1.383.633	1.528.000
Arbejdskapital ultimo	1.256.300	1.527.642	1.449.900
Arbejdskapitalen kan specificeres således			
Omsætningsaktiver		1.739.850	
Kortfristet gæld		-212.208	
		1.527.642	

Lejlighedsspecikation for ejendommen Henriettegården, 2920 Charlottenlund

Lejl.nr. & etage/side			Areal m ²	Boligafgift og leje 01.01.2025	Aconto varme	Andelsværdi
Ordupvej 58:						
1.	st.	E	55+53	7.883,50	950,00	0,00
2.+3	st.	E	37+41	16.473,65	450,00	0,00
4.	st.	E	39	8.985,17	400,00	0,00
5.	1.tv.	A	64	2.688,00	400,00	2.059.369,55
6.	1.th.	A	58	2.436,00	700,00	1.866.303,65
7.	2.tv.	A	64	2.688,00	600,00	2.059.369,55
8.	2.th.	A	58	2.436,00	700,00	1.866.303,65
9.	3.tv.	A	64	2.688,00	700,00	2.059.369,55
10.	3.th.	A	58	2.436,00	700,00	1.866.303,65
11.	4.tv.	A	64	2.688,00	800,00	2.059.369,55
12.	4.th.	A	58	2.436,00	700,00	1.866.303,65
Henriettevej 2:						
14.	1.th.	A	98	4.116,00	1.300,00	3.153.409,62
15.	2.tv.	A	51	2.142,00	425,00	1.641.060,11
16.	2.th.	A	47	1.974,00	400,00	1.512.349,51
17.	3.tv.	A	51	2.142,00	425,00	1.641.060,11
18.	3.th.	A	47	1.974,00	400,00	1.512.349,51
19.	4.tv.	A	51	2.142,00	600,00	1.641.060,11
20.	4.th.	A	47	1.974,00	500,00	1.512.349,51
Henriettevej 4:						
21.	st.tv	A	46	1.922,00	500,00	1.480.171,86
22.	st.th.	A	45	1.900,00	450,00	1.447.994,21
23.	1.tv.	A	55	2.310,00	700,00	1.769.770,70
24.	1.th.	A	70	2.940,00	700,00	2.252.435,44
25.	2.tv.	A	55	2.310,00	800,00	1.769.770,70
26.	2.th.	A	70	2.940,00	850,00	2.252.435,44
27.	3.tv.	A	55	2.310,00	800,00	1.769.770,70
28.	3.th.	A	70	2.940,00	650,00	2.252.435,44
29.	4.tv.	A	55	2.310,00	750,00	1.769.770,70
30.	4.th.	A	70	2.940,00	900,00	2.252.435,44
I alt			<u>1.696</u>	<u>95.124,32</u>	<u>18.250,00</u>	<u>47.333.321,89</u>

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."

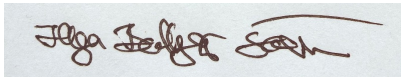
Helga Bollingberg Sørensen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: cbl693@alumni.ku.dk

IP: 185.236.xxx.xxx

2026-04-21 15:03:12 UTC



Otto Budde Jensen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: b9984239-53eb-4e71-9875-6bbf544ed85e

IP: 188.178.xxx.xxx

2026-04-22 09:27:37 UTC

Mit  

Søren Fabricius

Bestyrelsesformand

Serienummer: edb184a0-ca2c-467f-82ce-dd40789752f3

IP: 62.61.xxx.xxx

2026-04-22 12:58:14 UTC

Mit  

Michael Østergaard Sørensen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 6efc2200-a0f9-40c2-9d41-639e5d3196d4

IP: 172.225.xxx.xxx

2026-04-29 13:46:22 UTC

Mit  

Anders Holmgaard Christiansen

**Grant Thornton, Godkendt Revisionspartnerselskab CVR:
34209936**

Statsautoriseret revisor

Serienummer: 8bbbd46c-7c17-4a94-90cc-be53fedff2e6

IP: 62.243.xxx.xxx

2026-04-29 14:04:09 UTC

Mit  

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

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

Sådan kan du verificere, at dokumentet er originalt

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

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