

**Andelsboligforeningen  
Gentofte Boligforening**

**Årsrapport for 2025**

## Foreningsoplysninger

---

<b>Navn</b>	Andelsboligforeningen Gentofte Boligforening	
<b>Beliggenhed</b>	Gentoftegade 66-70 og Søgårdsvej 1-3 2820 Gentofte	
<b>Oplysninger</b>	CVR nr.	20 07 43 10
	Matr. nr.:	28k Gentofte
	Hjemsted:	Gentofte
	Regnskabsår:	1. januar - 31. december
	Andelshavere:	33 beboelsesandele og 12 erhvervsandele
<b>Bestyrelse</b>	Michael Nyborg	(formand)
	Richard John Horton	
	Birgit Wraae	
<b>Administrator</b>	CEJ Ejendomsadministration Meldahlsgade 5 1613 København V	
<b>Revision</b>	Redmark Godkendt Revisionspartnerselskab Dirch Passers Allé 76 2000 Frederiksberg	

## Bestyrelses- og administratorpåtegning

---

### Bestyrelsens påtegning:

Undertegnede har aflagt årsrapport for Andelsboligforeningen Gentofte Boligforening.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, andelsboliglovens § 5, stk. 12, og § 6, stk. 2 og 8, 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 aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025.

Samtlige aktiver, der tilhører foreningen, er indregnet i balancen og forsvarligt værdiansat. Foreningens aktiver er ikke pantsat eller behæftet med ejendomsforbehold udover de i årsrapporten anførte, og der påhviler ikke foreningen eventualforpligtelser, som ikke fremgår af årsrapporten.

Der er ikke indtil underskriftstidspunktet konstateret besvigelser eller formodning om besvigelser mod foreningen. Der er ligeledes ikke i perioden fra regnskabsårets udløb indtil dato indtruffet ekstraordinære forhold eller opstået tab eller tabsrisici af væsentlig betydning for bedømmelsen af foreningens indtjening eller finansielle stilling.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 6. marts 2026

---

Dette dokument underskrives digitalt. Underskrifterne fremgår af sidste side.

### Administrators påtegning:

Som administrator i Andelsboligforeningen Gentofte Boligforening skal vi hermed erklære, at vi har forestået administrationen af foreningen i regnskabsåret 2025. Ud fra vores administration og føring af bogholderi for foreningen er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiviteter i regnskabsåret samt af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2025.

København, den 6. marts 2026

---

Dette dokument underskrives digitalt. Underskrifterne fremgår af sidste side.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

---

### Til andelshaverne i Andelsboligforeningen Gentofte Boligforening

#### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Gentofte Boligforening 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 pr. 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 revisoreres etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

#### Fremhævelse af forhold vedrørende revisionen

Foreningen har som sammenligningstal i resultatopgørelsen medtaget generalforsamlingsgodkendt budget. Budget i resultatopgørelsen har, som det også fremgår af regnskabet, 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 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 bestyrelsen 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.

## 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 foreningens 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, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om foreningens evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at foreningen ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med 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 6. marts 2026  
Redmark  
Godkendt Revisionspartnerselskab  
CVR-nr.: 29 44 27 89

---

Jørn Munch  
statsautoriseret revisor  
MNE-nr.: 30156

Dette dokument underskrives digitalt. Underskrifterne fremgår af sidste side.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Gentofte Boligforening er aflagt i overensstemmelse med bestemmelserne i årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, andelsboliglovens § 5, stk. 12, § 6, stk. 2 og 8, samt foreningens vedtægter.

Formålet er at give de, efter bekendtgørelse nr. 336 af 20. marts 2025, jf. andelsboligforeningslovens § 6, stk. 2, krævede nøgleoplysninger og at give oplysning om andelenes værdi, jf. lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber (andelsboligforeningsloven), § 6, stk. 8.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

Om den anvendte regnskabspraksis kan i øvrigt oplyses følgende:

### RESULTATOPGØRELSEN:

#### Indtægter:

Boligafgift og lejeindtægt vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Øvrige indtægter, der tidsmæssigt vedrører regnskabsåret, indtægtsføres i resultatopgørelsen.

#### Omkostninger:

Omkostninger vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

#### Forslag til resultatdisponering:

Under resultatdisponering indgår bestyrelsens forslag til disponering af regnskabsperiodens resultat, herunder eventuelle forslag om overførsel til "Andre reserver", f.eks. reservation af beløb til dækning af fremtidige vedligeholdelsesomkostninger på foreningens ejendom.

### BALANCEN:

#### Materielle anlægsaktiver:

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

Ved efterfølgende målinger værdiansættes foreningens ejendom til dagsværdien på balancedagen. Opskrivninger i forhold til seneste indregning føres direkte på foreningens egenkapital.

Opskrivninger tilbageføres i det omfang, dagsværdien falder. I tilfælde hvor dagsværdien er lavere end den historiske kostpris, nedskrives ejendommen til denne lavere værdi.

Der afskrives ikke på ejendommen.

Gårdanlæg afskrives lineært over 30 år.

#### Tilgodehavender:

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

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Periodeafgrænsningsposter:

Periodeafgrænsningsposter er indregnet i balancen og omfatter afholdte indtægter og omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### Egenkapital:

Under foreningens egenkapital indregnes medlemmers andelsindskud.

Der føres en separat konto for opskrivning af foreningens ejendom til dagsværdi.

”Overført resultat m.v.” indeholder akkumuleret resultat, tillægsværdi ved nyudstedelse af andele samt resterende overførsel af årets resultat.

Under reserver indregnes beløb reserveret til fremtidig vedligeholdelse samt reservation til imødegåelse af værdiforringelse af foreningens ejendom, kursreguleringer m.v. i overensstemmelse med generalforsamlingsbeslutning. De reservede beløb indgår ikke i beregningen af andelsværdien.

### Prioritetsgæld:

Prioritetsgæld indregnes ved låneoptagelsen til kontant restgæld.

Ved efterfølgende målinger værdiansættes prioritetsgælden til kursværdi. Ændringer i kursregulering føres direkte på foreningens egenkapital.

### Øvrige gældsforpligtelser:

Øvrige gældsforpligtelser indregnes til nominel værdi.

### ØVRIGE NOTER:

#### Andelsværdi:

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 12. Andelsværdien opgøres i henhold til andelsboligforeningsloven samt vedtægternes § 6 stk. 1.

Vedtægterne bestemmer desuden i § 18 stk. 1, litra a, at selvom der lovligt kan vedtages en højere andelsværdi, er det den på generalforsamlingen vedtagne andelsværdi, der er gældende.

#### Nøgleoplysninger:

De i note 13 anførte nøgleoplysninger har til formål at leve op til de krav, der følger af § 3 i bekendtgørelse nr. 336 af 20. marts 2025 fra Social- og Boligministeriet om oplysningspligt ved salg af andelsboliger m.v.

## Resultatopgørelse for perioden

1. januar - 31. december

Note	2025 Regnskab	2025 Budget (ej revideret)	2024 Regnskab
<b>INDTÆGTER:</b>			
	1.278.603	1.279.000	1.278.603
	413.185	413.000	413.185
	430.920	431.000	430.920
	92.400	92.500	92.250
	28.543	30.000	27.935
	41.323	0	33.506
1	5.168	5.000	-17.541
	<b>2.290.142</b>	<b>2.250.500</b>	<b>2.258.858</b>
<b>OMKOSTNINGER:</b>			
	191.030	194.000	199.387
	148.141	149.000	120.288
	83.990	84.000	82.712
	67.530	70.000	65.425
	45.340	45.000	41.895
	25.541	30.000	26.890
2	210.632	205.000	200.045
3	123.229	200.000	212.619
4	381.552	285.000	546.346
	107.420	105.000	102.025
	21.000	21.000	20.000
5	37.767	150.000	82.982
	11.850	12.000	12.000
	15.629	16.000	15.157
	1.095	5.000	3.287
6	267.333	267.000	267.333
	<b>1.739.079</b>	<b>1.838.000</b>	<b>1.998.391</b>
	<b>551.063</b>	<b>412.500</b>	<b>260.467</b>
<b>Resultatdisponering:</b>			
	514.820	514.500	508.762
	36.243	-102.000	-248.295
	<b>551.063</b>	<b>412.500</b>	<b>260.467</b>

## Balance pr. 31. december

		<b>Aktiver</b>	
<u>Note</u>		<u>2025</u> kr.	<u>2024</u> kr.
7	Ejendommens værdi	120.300.000	116.000.000
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<u>120.300.000</u>	<u>116.000.000</u>
	Tilgodehavende vedr. loftsarealer	550.049	550.049
	Tilgodehavende boligafgift m.v.	9.711	4.672
	Tilgodehavende øvrige	1.642	370
	Udlæg vurderinger	3.375	10.125
8	Forudbetalte omkostninger	58.579	59.871
	Vandregnskab:		
	Afholdte udgifter	161.021	
	A conto indbetalinger	<u>-136.350</u>	8.642
	Antenne regnskab:		
	Saldo 1. januar	15.261	
	Afholdte udgifter	224.059	
	A conto indbetalinger	<u>-234.911</u>	15.261
	<b>Tilgodehavender</b>	<u>652.436</u>	<u>648.990</u>
	Nordea, driftskonto	1.254.493	1.109.960
	Nordea, driftskonto	2.510.765	0
	Nordea, aftalekonto	<u>0</u>	<u>2.500.000</u>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<u>3.765.258</u>	<u>3.609.960</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<u>4.417.694</u>	<u>4.258.950</u>
	<b>Aktiver i alt</b>	<u><u>124.717.694</u></u>	<u><u>120.258.950</u></u>

## Balance pr. 31. december

		<b>Passiver</b>	
<u>Note</u>		2025 kr.	2024 kr.
	<b>Egenkapital før reserver</b>	<u>84.771.671</u>	<u>74.524.466</u>
	<b>Reserver:</b>		
	Reserve til vedligeholdelse	20.000.000	20.000.000
	Reserve til værdiregulering	<u>10.000.000</u>	<u>15.000.000</u>
	<b>Reserver i alt</b>	<u>30.000.000</u>	<u>35.000.000</u>
	<b>Egenkapital inkl. reserver</b>	<u>114.771.671</u>	<u>109.524.466</u>
9	Prioritetsgæld	<u>8.777.660</u>	<u>9.427.738</u>
	<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<u>8.777.660</u>	<u>9.427.738</u>
9	Prioritetsgæld	520.949	514.500
	Forudbetalt boligafgift m.v.	0	6.724
	Skyldig afregning fraflytter tidligere år lgangværende handel	557.967	557.967
		0	152.000
10	Skyldige omkostninger	<u>89.447</u>	<u>75.555</u>
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>	<u>1.168.363</u>	<u>1.306.746</u>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<u>9.946.023</u>	<u>10.734.484</u>
	<b>Passiver i alt</b>	<u><u>124.717.694</u></u>	<u><u>120.258.950</u></u>
11	Eventualforpligtelser, sikkerhedsstillelser m.v.		
12	Beregning af andelsværdi		
13	Nøgleoplysninger		

## Egenkapitalopgørelse pr. 31. december

	2025 kr.	2024 kr.
<b>Andelskapital:</b>		
Saldo 1. januar	45.840	45.840
	45.840	45.840
<b>Kursreguleringsfond, prioritetsgæld:</b>		
Saldo 1. januar	1.931.558	2.318.544
Årets kursregulering	128.809	-386.986
	2.060.367	1.931.558
<b>Overført resultat m.v.:</b>		
Saldo 1. januar	72.547.068	65.419.268
Årets regulering til dagsværdi	4.567.333	6.867.333
Årets afdrag prioritetsgæld	514.820	508.762
Overført resultat	36.243	-248.295
Regulering af reserve til værdiregulering	5.000.000	0
	82.665.464	72.547.068
<b>Egenkapital før reserver</b>	<b>84.771.671</b>	<b>74.524.466</b>

## Noter

	2025 kr.	2024 kr.
<b>Note 1 - Øvrige indtægter:</b>		
Regulering vandregnskab	0	-20.974
Tilskud byfornyelse	3.168	3.433
Indtægtsført varme, fraflytter	2.000	0
	<u>5.168</u>	<u>-17.541</u>
<b>Note 2 - Renholdelse:</b>		
Snerydning og saltning	45.713	42.623
Trappevaskservice	60.540	58.215
Viceværtsservice	94.379	99.207
Vinduespolering	10.000	0
	<u>210.632</u>	<u>200.045</u>
<b>Note 3 - Reparation og vedligeholdelse:</b>		
Arbejdsweekend	859	0
Elektriker, udskiftning af stikkontakter i gården m.v.	15.989	14.656
Faldstammer, rens af faldstamme	0	6.741
Fællesarealer, beskæring, træolie m.v.	17.142	83.781
Kloak, tømning af pumpebrønd m.v.	43.956	0
Låseservice, køb af nøgle	344	10.557
Maler, malet gummikanter, karme m.v.	7.875	0
Materialer og småanskaffelser	1.678	1.501
Murer, reparation af fuger og udskiftning af sten	0	21.629
Selvrisko	0	13.580
Tag og tagrender, rens tagrender	0	24.257
Tømrer, service på port og udskiftet gummilister	7.858	8.160
Vaskeri, service og reparationer m.v.	27.528	24.252
Vinduer og døre, reparation rude og navneskilte	0	3.505
	<u>123.229</u>	<u>212.619</u>
<b>Note 4 - Planlagt vedligeholdelse og forbedringer:</b>		
Belysning på hovedtrapper	258.368	0
Belysning, lamper udendørs	0	477.225
Forbrugsmålere, udskiftning af vandmålere	0	69.121
Murer, reparation af trapper	42.500	0
Tømrer, udskiftning af døre	80.684	0
	<u>381.552</u>	<u>546.346</u>
<b>Note 5 - Andre honorarer:</b>		
CEJ, øvrige administrationsudgifter	7.575	5.200
Danbolig Erhverv, valuarvurdering	22.200	22.200
Pro industri & skadeservice, skimmelrapport	0	4.147
Rådgivende ingeniør, gennemgang af bygningen	0	43.750
Techem, vandregnskabshonorar	7.992	7.685
	<u>37.767</u>	<u>82.982</u>

## Noter

	2025 kr.	2024 kr.
<b>Note 6 - Afskrivning gårdanlæg:</b>		
Saldo 1. januar	3.208.006	3.475.339
Afskrivning	-267.333	-267.333
	2.940.673	3.208.006
		kr.
<b>Note 7 - Ejendommens værdi:</b>		
Kostpris:		
Oprindelig anskaffelsessum, jfr. tingbog		0
Gårdanlæg restværdi jfr. note 6		2.940.673
		2.940.673
Opskrivninger til dagsværdi:		
Saldo 1. januar 2025 (inkl. opførelse og forbedringer før 2008)		112.791.994
Årets regulering til dagsværdi		4.567.333
		117.359.327
<b>Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december 2025</b>		120.300.000
<b>Seneste offentlige vurdering pr. 1. oktober 2020</b>		25.000.000
<p>Ejendommen er optaget til valuarvurdering, foretaget den 14. januar 2026 af ejendomsmægler &amp; valuar, MDE Johanna Niesiolowska, danbolig Dyssegård-Vangede, Brogårdsvej 137, 2820 Gentofte og indehaver, ejendomsmægler &amp; diplomvaluar, MDE Kenneth Engberg, Real Erhverv København Ejendomsmæglere &amp; Diplomvaluarer MDE, Store Kongensgade 53, st. tv., 1264 København K.</p> <p>Valuaren har beregnet værdien efter en DCF model over 15 år, med et exitafkast på 3,50%. I beregningsmodellen er lejeindtægt baseret på maksimal lovlig leje der kan forventes opkrævet, herunder omkostningsbestemt leje. Driftsudgifter er baseret på kendte og aktuelle tal m.v.</p>		
	2025 kr.	2024 kr.
<b>Note 8 - Forudbetalte omkostninger:</b>		
Airwallet	3.039	1.493
Carportleje	0	450
Nortec	6.835	6.621
Yousee	48.705	51.307
	58.579	59.871

## Noter

### Note 9 - Prioritetsgæld:

	Restgæld 1/1 2025	Afdrag	Restgæld 31/12 2025	Kursværdi 31/12 2025
a)	11.873.796	514.820	11.358.976	9.298.609
	<u>11.873.796</u>	<u>514.820</u>	11.358.976	9.298.609
Kort del af gæld (næste års afdrag)			-520.949	-520.949
			<u>10.838.027</u>	<u>8.777.660</u>

a) Nordea, fastforrentet kontantlån med afdrag, 1,1854%, udløber i 2045

	2025 kr.	2024 kr.
<b>Note 10 - Skyldige omkostninger:</b>		
Andel Energi	289	379
Blynert Træpleje	7.851	14.006
Danbolig Erhverv	22.200	22.200
Fejekosten Ejendomsservice ApS	18.782	0
Kontor- og telefongodtgørelse	12.000	12.000
OK a.m.b.a	0	376
Revision og regnskabsudarbejdelse	21.000	20.000
Ørsted	7.325	6.594
	<u>89.447</u>	<u>75.555</u>

### Note 11 - Eventualforpligtelser, sikkerhedsstillelser m.v.:

#### Sikkerhedsstillelse og panthæftelse:

Udover sædvanlig pant for prioritetsgælden er der tinglyst 5 afgiftspantebreve på i alt kr. 2.280.965.

Ejendommens bogførte værdi er kr. 120.300.000.

Iflg. vedtægternes § 5 stk. 1 og 2, hæfter andelshaverne kun med deres indskud, medmindre kreditor har taget forbehold herom. Kreditor har ikke taget forbehold herom.

## Noter

	kr.
<b>Note 12 - Beregning af andelsværdi:</b>	
Opgjort i henhold til § 5 stk. 2, litra b i lov om andelsboligforeninger samt vedtægternes § 6 stk. 1.	
Egenkapital inkl. reserver ifølge balancen	114.771.671
Reserve til vedligeholdelse	-20.000.000
Reserve til værdiregulering	-10.000.000
Andelsværdi i henhold til § 5 stk. 2, litra b til fordeling	84.771.671
Andelsindskud	45.840
Andelskronens værdi	1.849,295
	$\frac{84.771.671}{45.840} =$

Andelskronens værdi, opgjort i henhold til § 5 stk. 2, litra b, blev på seneste ordinære generalforsamling vedtaget til 1.625,752.

Bestyrelsen foreslår, at andelskronens værdi gældende indtil næste ordinære generalforsamling, fastsættes til 1.849,295.

Andelenes værdi ved en andelskrone på 1.849,295:

Bolignr. og adresse	Areal jfr. adm	Andels- indskud	Andelsværdi senest vedtaget	Andelsværdi til vedtagelse
010 - Gentoftegade 66, st. th.	164	3.500	5.690.132	6.472.532
020 - Gentoftegade 66, st. tv.	148	2.000	3.251.504	3.698.589
030 - Gentoftegade 66, 1. th.	136	1.300	2.113.477	2.404.083
040 - Gentoftegade 66, 1. tv.	101	980	1.593.237	1.812.309
050 - Gentoftegade 66, 2. th.	136	1.300	2.113.477	2.404.083
060 - Gentoftegade 66, 2. tv.	101	980	1.593.237	1.812.309
070 - Gentoftegade 66, 3. th.	127	1.225	1.991.546	2.265.386
080 - Gentoftegade 66, 3. tv.	95	825	1.341.245	1.525.668
090 - Gentoftegade 68, st. dør 3	111	1.000	1.625.752	1.849.295
100 - Gentoftegade 68, st. dør 1	63	1.000	1.625.752	1.849.295
110 - Gentoftegade 68, st. dør 2	78	1.000	1.625.752	1.849.295
120 - Gentoftegade 68, st. dør 4	65	1.000	1.625.752	1.849.295
130 - Gentoftegade 68, 1. th.	102	900	1.463.177	1.664.365
140 - Gentoftegade 68, 1. tv.	103	900	1.463.177	1.664.365
150 - Gentoftegade 68, 2. th.	102	900	1.463.177	1.664.365
160 - Gentoftegade 68, 2. tv.	103	900	1.463.177	1.664.365
170 - Gentoftegade 68, 3. th.	146	860	1.398.147	1.590.393
180 - Gentoftegade 68, 3. tv.	159	860	1.398.147	1.590.393
190 - Gentoftegade 70, st. th.	143	2.000	3.251.504	3.698.589
210 - Gentoftegade 70, st. tv.	98	875	1.422.533	1.618.133
220 - Gentoftegade 70, 1. th.	94	980	1.593.237	1.812.309
230 - Gentoftegade 70, 1. tv.	98	900	1.463.177	1.664.365
Transport	2.473	26.185	42.570.313	48.423.783

## Noter

Bolignr. og adresse	Areal jfr. adm	Andels- indskud	Andelsværdi senest vedtaget	Andelsværdi til vedtagelse
Transport	2.473	26.185	42.570.313	48.423.783
240 - Gentoftegade 70, 2. th.	94	980	1.593.237	1.812.309
250 - Gentoftegade 70, 2. tv.	97	900	1.463.177	1.664.365
260 - Gentoftegade 70, 3. th.	89	825	1.341.245	1.525.668
270 - Gentoftegade 70, 3. tv.	128	800	1.300.602	1.479.436
280 - Søgårdsvej 1, st. dør 1	58	1.000	1.625.752	1.849.295
290 - Søgårdsvej 1, st. th.	77	994	1.615.997	1.838.199
300 - Søgårdsvej 1, st. dør 2	79	900	1.463.177	1.664.365
310 - Søgårdsvej 1, 1. th.	93	900	1.463.177	1.664.365
320 - Søgårdsvej 1, 1. tv.	97	900	1.463.177	1.664.365
330 - Søgårdsvej 1, 2. th.	93	900	1.463.177	1.664.365
340 - Søgårdsvej 1, 2. tv.	97	900	1.463.177	1.664.365
350 - Søgårdsvej 1, 3. th.	121	825	1.341.245	1.525.668
360 - Søgårdsvej 1, 3. tv.	123	825	1.341.245	1.525.668
370 - Søgårdsvej 3, st. th.	116	1.150	1.869.615	2.126.689
380 - Søgårdsvej 3, st. tv.	83	800	1.300.602	1.479.436
390 - Søgårdsvej 3, 1. th.	96	900	1.463.177	1.664.365
400 - Søgårdsvej 3, 1. tv.	93	900	1.463.177	1.664.365
410 - Søgårdsvej 3, 2. th.	96	900	1.463.177	1.664.365
420 - Søgårdsvej 3, 2. tv.	93	900	1.463.177	1.664.365
430 - Søgårdsvej 3, 3. th.	88	825	1.341.245	1.525.668
440 - Søgårdsvej 3, 3. tv.	121	825	1.341.245	1.525.668
450 - Gentoftegade 66, kld.	117	600	975.451	1.109.577
460 - Søgårdsvej 1, st. dør 3	28	206	334.905	380.955
	<u>4.650</u>	<u>45.840</u>	<u>74.524.466</u>	<u>84.771.671</u>

## Noter

### Note 13 - Nøgleoplysninger:

		Antal	BBR areal m <sup>2</sup>
B1	Andelsboliger	33	3.710
B2	Erhvervsandele	12	1.081
B3	Boliglejemål	0	0
B4	Erhvervslejemål	0	0
B5	Øvrige lejemål (kældre, garager m.v.)	0	0
B6	I alt	45	4.791

	Sæt kryds	Areal (BBR)	Areal (anden kilde)	Det oprindelige indskud	Andet
C1	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af andelsværdien?			X	
C2	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af boligafgiften?				X
C3	<p><i>Hvis andet eller flere fordelingsnøgler/fordelingsprincipper, beskrives det her:</i>  Den opkrævne ordinære boligafgift for de enkelte beboelsesandele varierer mellem 202 og 260 kr. pr. m<sup>2</sup> adm. areal pr. år. Erhvervsandelene varierer mellem 379 og 582 kr. pr. m<sup>2</sup> adm. areal pr. år. Herudover betales boligafgiftstillæg for bygningsfornyelse og faldstammer.</p>				

		År
D1	Foreningens stiftelsesår	1918
D2	Ejendommens opførelsesår	1918

	Sæt kryds	Ja	Nej
E1	Hæfter andelshaverne for mere end deres indskud?		X
E2	<i>Hvis ja, beskriv hvilken hæftelse der er i foreningen:</i>		

	Sæt kryds	Anskaffelsesprisen	Valuarvurdering	Offentlig vurdering	Indekseret offentlig vurdering
F1	Anvendt værdiansættelsesprincip til beregning af andelsværdien		X		
F1b	Tidspunkt for værdiansættelse	31. december 2025			

	Sæt kryds	Ja	Nej
F1a	Er vurderingen fastholdt fra før 1. juli 2020?		X

## Noter

		kr.	Gns. kr. pr. m <sup>2</sup>
F2	Ejendommens værdi baseret på det anvendte værdiansættelsesprincip	120.300.000	25.110
F2b	- Heraf forbedringer, jf. andelsboliglovens § 5, stk. 4	0	0
F2c	<i>Hvis det ikke er muligt at oplyse værdien af eventuelle forbedringer, anføres årsagen her:</i>		
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	30.000.000	6.262
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi		25%

	<b>Sæt kryds</b>	<b>Ja</b>	<b>Nej</b>
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

		<b>Gns. kr. pr. andels-m<sup>2</sup> pr. år</b>
H1	Boligafgift	443
H2	Erhvervslejeindtægter	0
H3	Boliglejeindtægter	0

		<b>2023</b>	<b>2024</b>	<b>2025</b>
J	Årets overskud (før afdrag), gns. kr. pr. andels-m <sup>2</sup> (sidste 3 år)	101	54	115

		<b>Gns. kr. pr. andels-m<sup>2</sup></b>
K1	Andelsværdi	17.694
K2	Gæld ÷ omsætningsaktiver	1.154
K3	Teknisk andelsværdi	18.848

		<b>2023</b>	<b>2024</b>	<b>2025</b>
M1	Vedligeholdelse, løbende (gns. kr. pr. m <sup>2</sup> )	28	44	26
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering (gns. kr. pr. m <sup>2</sup> )	101	114	80
M3	Vedligeholdelse, i alt (gns. kr. pr. m <sup>2</sup> )	129	158	105

		<b>2023</b>	<b>2024</b>	<b>2025</b>
R	Årets afdrag pr. andels-m <sup>2</sup> (sidste 3 år)	105	106	107

# 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.”

## Richard John Horton

### Bestyrelsesmedlem

Serienummer: f6f503e6-0a6b-4b62-ab22-be3a0e1c7954

IP: 2.106.xxx.xxx

2026-03-07 08:42:20 UTC



## Michael Nyborg

### Bestyrelsesformand

Serienummer: 041affa7-c786-46d1-a271-47446f9022f1

IP: 93.163.xxx.xxx

2026-03-07 09:14:30 UTC



## Birgit Berner Wraae

### Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 44db31df-624e-4cd1-b4d2-631ad334d96b

IP: 94.147.xxx.xxx

2026-03-07 14:52:04 UTC



## Vibeke Harders

CEJ EJENDOMSADMINISTRATION A/S CVR: 29803250

### Administrator

Serienummer: f763bafe-ee73-4b05-8b34-06874830ed7f

IP: 178.72.xxx.xxx

2026-03-09 09:01:22 UTC



## Jørn Munch

REDMARK, GODKENDT REVISIONSPARTNERSELSKAB CVR:  
29442789

### Statsautoriseret revisor

Serienummer: c78d46df-0295-4ecf-b6ce-48ee145f3a14

IP: 40.113.xxx.xxx

2026-03-09 09:07:16 UTC



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.