

Andelsboligforeningen Magnolia

Årsrapport for 2025

**Godkendt på foreningens ordinære generalforsamling,
den / 2026**

Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Foreningsoplysninger	1
Bestyrelsespåtegning	2
Administratorerklæring	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
Opgørelse af andelsværdien pr. andel	22

Foreningsoplysninger

Andelsboligforening

Magnolia
CVR-nr. 10 06 76 93

Adresse

Magnoliavej 42 - 54
2600 Glostrup

Bestyrelse

Saban Abdili (Formand)
Kim Enggaard
Henrik Westerdahl
Helle Frandsen

Administrator

ADVODAN Ejendomsadm. Glostrup
v/ Adv. Jost Jensen, Thomasen & Partnere A/S
Glostrup Torv 6 - 10
2600 Glostrup
Mail : adm2600@advodan.dk

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 **Magnolia**.

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 9. april 2026

Bestyrelse

Saban Abdili

Kim Enggaard

Henrik Westerdahl

Helle Frandsen

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 årsrapporten er opstillet i overensstemmelse med bogføringen.

Administrator

ADVODAN Ejendomsadm. Glostrup

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til medlemmerne i Andelsboligforeningen Magnolia

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Magnolia 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 aflægger årsregnskab efter årsregnskabsloven, medtaget budgettal som sammenligningstal i resultatopgørelse og noter. Disse budgettal har, som det også fremgår af resultatopgørelse og noter, 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 9. 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 Magnolia for 2025 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, med tilvalg af enkelte bestemmelser fra regnskabsklasse B og C, andelsboligloven samt foreningens vedtægter.

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

Endvidere er formålet at give krævede nøgleoplysninger, 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 omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsperioden.

Finansielle omkostninger består af renteomkostninger og bidrag vedrørende prioritetsgæld, låneomkostninger og kurstab ved optagelse/indfrielse/omlægning af lån (prioritetsgæld), renter af bankgæld og kreditter.

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, men 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, 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) indregnes til dagsværdi på balancedagen. Opskrivninger til dagsværdi føres direkte på foreningens egenkapital på en særskilt opskrivningsreserve.

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

Andelsboligforeningen anvender en ekstern valuar til brug for opgørelse af ejendommens dagsværdi. 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.

Anvendt regnskabspraksis

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger består af indestående i bank.

Egenkapital

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

”Reserve for opskrivning af ejendommen” omfatter de akkumulerede opskrivninger til dagsværdi, der er foretaget på ejendommen (og som ikke senere er tilbageført).

”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). Endvidere indeholder posten tillægsværdi ved nyudstedelse af andele. 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 § 15, at selvom der lovligt kan vedtages en højere andelsværdi, er det den på generalforsamlingen vedtagne andelsværdi, der er gældende.

Anvendt regnskabspraksis

Ved opgørelsen af andelsværdien skal der foretages en række justeringer af de beløb, der fremgår af årsregnskabet balance. Justeringen skyldes, at andelsværdien skal opgøres efter reglerne i andelsboligloven og foreningens vedtægter, mens årsregnskabet 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 årsregnskabet balance omfatter reserve til vedligeholdelse af foreningens ejendom, reserve til imødegåelse af værdiforringelse af ejendommen. I henhold til vedtægternes § 15 indgår disse reserver ikke i beregningen af andelsværdien.

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
	Boligafgifter	1.238.632	1.238.633	1.202.556
2	Lejeindtægter	60.084	60.084	59.497
	Vaskeriindtægter (se note 3)	53.918	50.000	53.557
		<u>1.352.634</u>	<u>1.348.717</u>	<u>1.315.610</u>
	Omkostninger			
	Ejendomsskat	153.609	154.636	141.620
	Elforbrug	27.088	30.000	26.555
	Vandforbrug	158.475	142.827	131.372
	Renovation	119.365	118.338	127.163
4	Forsikringer og abonnementer	57.824	53.953	55.335
5	Renholdelse og udenomsarealer	5.926	9.500	6.117
6	Personaleomkostninger	101.343	101.250	101.373
7	Administrations- og foreningsomkostninger	181.437	183.639	177.409
8	Vedligeholdelse, løbende	346.471	388.920	482.377
	Indvendig vedligeholdelse for lejere	2.862	2.862	2.808
		<u>1.154.400</u>	<u>1.185.925</u>	<u>1.252.129</u>
	Resultat før finansielle poster	198.234	162.792	63.481
	Finansielle indtægter	575	0	0
9	Finansielle omkostninger	<u>-63.950</u>	<u>-63.950</u>	<u>-66.214</u>
	Resultat før skat	134.859	98.842	-2.733
10	Skat af årets resultat	<u>3.000</u>	<u>0</u>	<u>3.000</u>
	Årets resultat	<u>137.859</u>	<u>98.842</u>	<u>267</u>
	Forslag til resultatdisponering:			
	Overført til/fra reserve, vedligeholdelse af ejendom	0	0	0
	Overført restandel af årets resultat	<u>137.859</u>	<u>98.842</u>	<u>267</u>
	Disponeret i alt	<u>137.859</u>	<u>98.842</u>	<u>267</u>
	Likviditetsresultat:			
	Årets resultat	137.859	98.842	267
	Betalte prioritetsafdrag	<u>-98.842</u>	<u>-98.842</u>	<u>-97.352</u>
		<u>39.017</u>	<u>0</u>	<u>-97.085</u>

Balance pr. 31. december 2025

Note	Aktiver	2025	2024
	Anlægsaktiver		
	Materielle anlægsaktiver		
	Ejendommen matr. nr. 8 nb, Glostrup By		
11	Dagsværdi pr. 31. december 2025	45.400.000	44.700.000
	Anlægsaktiver i alt	45.400.000	44.700.000
	Omsætningsaktiver		
	Tilgodehavender		
	Restancer	9.298	0
12	Tilgodehavender	16.740	18.818
	Forudbetalte omkostninger	61.898	61.356
		87.936	80.174
14	Likvide beholdninger	811.876	725.948
	Omsætningsaktiver i alt	899.812	806.122
	Aktiver i alt	46.299.812	45.506.122

Balance pr. 31. december 2025

Note	Passiver	2025	2024
	Egenkapital		
	Andelsindskud	2.769.690	2.769.690
	Reserve for opskrivning af foreningens ejendom	37.807.857	37.107.857
	Overført resultat mv.	-189.437	-327.296
		<u>40.388.110</u>	<u>39.550.251</u>
	Andre reserver (jf. forslag til generalforsamlingsbeslutning)		
	Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom	2.447.578	2.447.578
		<u>2.447.578</u>	<u>2.447.578</u>
	Egenkapital	<u>42.835.688</u>	<u>41.997.829</u>
	Hensatte forpligtelser		
	Hensat til udskudt skat	153.000	156.000
		<u>153.000</u>	<u>156.000</u>
	Gældsforpligtelser		
	Langfristede gældsforpligtelser		
15	Prioritetsgæld	3.001.186	3.101.541
		<u>3.001.186</u>	<u>3.101.541</u>
	Kortfristede gældsforpligtelser		
15	Kortfristet andel af langfristet gæld	100.355	98.842
13	Antenneregnskab	4.036	3.967
16	Varmeregnskab	105.565	69.142
	Forudbetalt husleje og deposita	27.000	27.000
	Indvendig vedligeholdelse for lejere	9.201	9.179
17	Øvrig gæld	63.781	42.622
		<u>309.938</u>	<u>250.752</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>3.311.124</u>	<u>3.352.293</u>
	Passiver i alt	<u>46.299.812</u>	<u>45.506.122</u>
1	Andelskroneberegning		
18	Eventualforpligtelse		
19	Nøgleoplysninger og nøgletal		
20	Specifikation af andelsværdien		

Egenkapitalopgørelse pr. 31. december 2025

Andelsindskud	Antal kvm	Pris	2025	2024
Boliger	2.289	1.210	2.769.690	2.769.690
Solgt i årets løb	0	1.210	0	0
Usolgte andele	54		0	0
	<u>2.343</u>		<u>2.769.690</u>	<u>2.769.690</u>
Reserve for opskrivning af foreningens ejendom				
Opskrivning primo			37.107.857	35.407.857
Årets opskrivning			700.000	1.700.000
Årets nedskrivning			0	0
			<u>37.807.857</u>	<u>37.107.857</u>
Overført resultat mv.				
Overført resultat mv. primo			-327.296	-1.120.582
Overført til/fra andre reserver (værdiforringelse)			0	793.019
Overført restandel af årets resultat			137.859	267
			<u>-189.437</u>	<u>-327.296</u>
Egenkapital før andre reserver			<u>40.388.110</u>	<u>39.550.251</u>
Reserve for imødegåelse af værdiforringelse af ejendom				
Reserve primo			2.447.578	3.240.597
Årets hensættelse			0	0
Anvendt af årets hensættelse			0	-793.019
			<u>2.447.578</u>	<u>2.447.578</u>
Andre reserver i alt			<u>2.447.578</u>	<u>2.447.578</u>
Egenkapital i alt			<u>42.835.688</u>	<u>41.997.829</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	7.592.143
b)	Handelsværdi som udlejningsejendom pr. 31. december 2025	45.400.000
c)	Offentlig vurdering pr. 1. oktober 2020	21.900.000
d)	Offentlig vurdering pr. 1. oktober 2012, indekseret ($122,6 / 98,2 * \text{kr. } 21.900.000$)	27.341.548

--- 000 ---

Egenkapital jf. regnskabet **42.835.688**

Andre reserver (jf. forslag til generalforsamlingsbeslutning), ikke fordelbare -2.447.578

Ejendommens værdi reguleres således:

Værdi jf. punkt B ovenfor	45.400.000	
Bogført værdi	<u>-45.400.000</u>	<u>0</u>
		40.388.110

Regulering af prioritetsgæld:

Restgæld prioritetsgæld jf. årsrapporten	3.101.541	
Kursværdi prioritetsgæld	<u>-2.553.743</u>	<u>547.798</u>

Værdi til fordeling på solgte andele **40.935.908**

Andelsindskud **2.769.690**

Andelsværdi pr. indskudt andelskrone **14,780**

Andelsværdien i kroner pr. m² fordelingstal udgør **17.884**

Bestyrelsen foreslår andelskronen fastsat til 17.884

Ejendommen er pr. 31. december 2025 vurderet af valuar EDC Erhverv Poul Erik Bech. Handelsværdien er beregnet ud fra et stabiliseret DCF-afkast på 6,10% incl. inflation.

Valuarvurderingen er maksimalt gældende i 42 måneder i henhold til andelsboligforeningslovens § 5, stk. 2, litra b. Vurderingen skal være gældende på handelstidspunktet.

Andelskronen har udviklet sig således:

Værdi pr. 31. december 2025	kr.	17.884
Værdi pr. 31. december 2024	kr.	17.500
Værdi pr. 31. december 2023	kr.	16.448
Værdi pr. 31. december 2022	kr.	16.448
Værdi pr. 31. december 2021	kr.	16.100

Noter til årsrapporten

		Ikke revideret	
		budget	
	2025	2025	2024
2. Lejeindtægter			
Lejeindtægt, bolig	57.384	57.384	56.572
Lejeindtægter, kælder	2.700	2.700	2.925
	<u>60.084</u>	<u>60.084</u>	<u>59.497</u>
3. Vaskeri-regnskab			
Indtægter fra vaskeri (se resultatopgørelse)	53.918	50.000	53.557
Drift af vaskeri: (se note 8)			
Vaskemidler	-9.605	-16.000	-9.051
Gas, vaskeri	-3.849	0	-2.738
Nortec Total care	-40.317	-40.000	-39.763
Vedligeholdelse	-2.625	0	0
	<u>-2.478</u>	<u>-6.000</u>	<u>2.005</u>
4. Forsikringer og abonnementer			
Ejendomsforsikring	45.760	41.949	43.519
Arbejdsskade-forsikring	2.217	2.200	2.049
Bestyrelsesansvarsforsikring	4.904	4.904	4.904
Glasforsikring	4.943	4.900	4.863
	<u>57.824</u>	<u>53.953</u>	<u>55.335</u>
5. Renholdelse og udenomsarealer			
Vinduespolering	5.500	5.500	5.500
Glatførebekæmpelse	120	3.000	80
Rengøringsmaterialer	306	1.000	537
	<u>5.926</u>	<u>9.500</u>	<u>6.117</u>
6. Personaleomkostninger			
Vicevært og trappevask (Lønninger)	101.250	101.250	101.250
Sociale ydelser	93	0	123
	<u>101.343</u>	<u>101.250</u>	<u>101.373</u>

Noter til årsrapporten

	Ikke revideret		
		budget	
	2025	2025	2024
7. Administrations- og foreningsomkostninger			
Administrationshonorar, Advodan	106.439	106.439	105.364
Revision og regnskab	25.000	25.250	24.750
Kontorhold, porto og gebyrer	12.724	10.500	9.451
Administrationsomkostninger	144.163	142.189	139.565
Generalforsamling og møder	824	2.000	392
Beboeraktiviteter	0	1.000	658
Hjemmeside - web løsning	4.950	4.950	4.245
Bestyrelsesgodtgørelse	18.000	21.000	19.750
Valuarvurdering	12.500	12.500	11.250
Gaver og blomster	1.000	0	1.549
Foreningsomkostninger	37.274	41.450	37.844
I alt	181.437	183.639	177.409
8. Vedligeholdelse, løbende			
Drift vaskeri (se note 3)	56.396	56.000	51.552
Kloak - VVS - Blikkenslager	68.330		56.769
Tømrer og snedker	5.061		813
Elektriker	30.071		97.130
VVS-varmeinstallationer	6.124		71.849
Låsesmed	420		3.937
Haveanlæg	33.168		8.630
Ny plads affaldscontainere	134.580		0
Etablering af grillpladser	0		157.875
Asfalt, reparationer	0		32.969
Materialer og vedligeholdelse af maskiner	0		853
Skadedyrsbekæmpelse	12.321		0
Budgetteret vedligeholdelse		332.920	
	346.471	388.920	482.377

Noter til årsrapporten

		Ikke revideret budget	
	2025	2025	2024
9. Finansielle omkostninger			
Prioritetsrenter og bidrag	63.950	63.950	65.930
Øvrige renter	0	0	284
	<u>63.950</u>	<u>63.950</u>	<u>66.214</u>
10. Skat af årets resultat			
Skat af årets resultat	0	0	0
Regulering af udskudt skat	-3.000	0	-3.000
	<u>-3.000</u>	<u>0</u>	<u>-3.000</u>

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

Det skattepligtige resultat modregnes i tidligere års skattemæssige underskud, hvorfor der ikke afsættes skyldig skat.

Der er beregnet udskudt skat på salg af sidste lejeboelig.

Noter til årsrapporten

11. Ejendommen matr. nr. 8 nb, Glostrup By, dagsværdi pr. 31. december 2025

	Købspris	Forbedringer	Installationer	Ejendom i alt
Kostpris primo	2.615.215	4.976.928	0	7.592.143
Tilgang	0	0	0	0
Afgang	0	0	0	0
Kostpris ultimo	2.615.215	4.976.928	0	7.592.143
Opskrivninger primo	0	0	0	37.107.857
Årets opskrivninger	0	0	0	700.000
Tilbageført opskrivning	0	0	0	0
Opskrivninger ultimo	0	0	0	37.807.857
Regnskabsmæssig værdi	2.615.215	4.976.928	0	45.400.000

Ejendommen er indregnet til dagsværdi pr. 31. december 2025 i henhold til vurdering af 29. januar 2026 af ejendomsmægler og valuar EDC Erhverv Poul Erik Bech. Den offentlige ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2020 udgør kr. 21.900.000.

Ejendommens kontante handelsværdi som udlejningsejendom udgør ifølge valuarrapporten kr. 45.400.000 baseret på DCF-model med en diskonteringsfaktor på 6,10% inkl. inflation.

Ejendommens værdi er beregnet på baggrund af en række forudsætninger om ejendommens økonomi og markedsdata. De væsentligste forudsætninger er gengivet nedenfor.

Budgetperiode	10 år
OMK-leje pr. m ²	621 kr./m ²
Lejeindtægt efter modernisering	1.625 kr./m ²
Moderniseringsomkostninger	5.320 kr./m ²

Valuarrapportens følsomhedsberegning viser, at hvis diskonteringsfaktoren stiger med 0,25%, så vil ejendommens dagsværdi falde med ca. kr. 3,5 mio. Hvis i stedet for lejeindtægten falder med 5,0% vil ejendommens dagsværdi falde med ca. kr. 3,9 mio.

Dagsværdiberegningen er følsom overfor rente- og konjunkturudsving, da værdien bestemmes af markedsudviklingen på ejendomsmarkedet, der påvirkes af rente- og konjunkturudsving som følge af samfundsøkonomiens generelle udvikling.

Hvis ejendommen ikke var opskrevet til dagsværdi, ville den regnskabsmæssige værdi i balancen have udgjort kr. 7.592.143.

Noter til årsrapporten

			<u>2025</u>	<u>2024</u>
12. Tilgodehavender				
Nedsat indskud, afregnes ved salg			16.740	16.740
Årsopgørelse vand og renovation 2024			0	2.078
			<u>16.740</u>	<u>18.818</u>
13. Antenneregnskab				
Saldo primo			-3.967	-3.967
Indbetalt antennebidrag			-78.659	-73.359
Udgifter, antenne			76.416	72.095
Administrationsbidrag			2.174	1.264
			<u>-4.036</u>	<u>-3.967</u>
14. Likvide beholdninger				
Nordea Bank, driftskonto			111.301	725.948
Nordea Bank, aftalekonto			700.575	0
			<u>811.876</u>	<u>725.948</u>
15. Prioritetsgæld		Obligations-		
Nr.	Restgæld	restgæld	kurs	Kursværdi
1 Nordea, 1,5215 % kontantlån	3.101.541	3.109.580	82,1250	2.553.743
	<u>3.101.541</u>	<u>3.109.580</u>		<u>2.553.743</u>
				Kortfristet andel af prioritetsgæld
Nr.		Renter og bidrag	Afdrag i året	
1 Nordea, 1,5215 % kontantlån		63.950	98.842	100.355
		<u>63.950</u>	<u>98.842</u>	<u>100.355</u>
			Resterende afdragsfrihed	Rente-tilpasning
Nr. Låneoplysninger	Restløbetid			
1 Nordea, 1,5215 % kontantlån	25,5 år		-	-

Noter til årsrapporten

	2025	2024
16. Varmeregnskab		
Varme, indbetalt aconto	255.475	209.400
Køb af varme	-149.910	-140.258
	<u>105.565</u>	<u>69.142</u>
17. Øvrig gæld		
Grant Thornton	25.750	24.750
Forudbetalinger fra medlemmer	3.133	1.775
Ørsted	5.400	5.431
Nortec	4.218	4.098
Vand, årsregning 2025	15.642	0
A-skat mv.	4.091	4.091
Diverse regninger	5.547	2.477
	<u>63.781</u>	<u>42.622</u>

18. Eventualforpligtelser

Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for mellemværende med realkreditinstitut kr. 3.101.541, er der stillet sikkerhed på kr. 3.535.000 i andelsboligforeningens ejendom med bogført værdi pr. 31. december 2025 på kr. 45.400.000.

Hæftelsesforhold

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

Andelshaverne hæfter alene med deres indskud for lån i Nordea.

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 erhvervmæssig virksomhed. Ejendomsavancen vil blive opgjort på grundlag af ejendommens handelsværdi på tidspunktet, hvor andelsboligforeningen ophører med at drive erhvervmæssig 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 erhvervmæssig udlejningsvirksomhed for boliglejemål. Såfremt udlejningsaktiviteten ophører vil det medføre, at eventualskatten udløses, hvilket vil nedbringe foreningens formue og andelskrone.

Eventualforpligtelsen er opgjort og er således medtaget i rapporten.

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	2.289	2.289	34	2.289
B2 Erhvervsandele	0	0	0	0
B3 Boliglejemål	54	54	1	54
B4 Erhvervslejemål	0	0	0	0
	<u>2.343</u>	<u>2.343</u>	<u>35</u>	<u>2.343</u>
B5 Øvrige lejemål, kældre, garage mm.	0	0	0	0
B6 I alt	<u>2.343</u>	<u>2.343</u>	<u>35</u>	<u>2.343</u>
Fordelingstal	<u>BBR</u>	<u>Opmålt areal</u>	<u>Indskud</u>	<u>Andet</u>
C1 Fordelingstal benyttet opgørelse andelsværdi			x	
C2 Fordelingstal benyttet ved opgørelse boligafgiften			x	
C3				
D1 Stiftelsesår				1986
D2 Ejendommens opførelsesår				1943
Hæftelser				
E1 Hæfter andelshaverne for mere end deres andelsindskud?				Nej
E2 Foreningens medlemmer hæfter for foreningens forpligtelser med deres indskud.				
F1 Anvendt 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. kvn
F2 Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip			45.400.000	19.377
F2b - Heraf forbedringer, jf. andelsboliglovens §5, stk. 4			0	0
F3 Generalforsamlingsbestemte reserver			2.447.578	1.045
F4 Reserver i procent af ejendomsværdi			5,39%	

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	541
H2 Erhvervslejeindtægt i gennemsnit pr. andelskvm / erhvervslejekvm	
H3 Boliglejeindtægt i gennemsnit pr. andelskvm / boligelejekvm	1.063

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

	Kr.	I pct.
Vedligeholdelsesomkostninger	346.471	26%
Øvrige omkostninger	807.929	61%
Finansielle poster, netto	60.950	5%
Afdrag	98.842	8%
I alt	<u>1.314.192</u>	<u>100%</u>

Boligafgift i pct. af samlede ejendomsindtægter	<u>92%</u>
---	------------

	Forrige år	Sidste år	I år
J Årets overskud (før afdrag), gns. kr. pr. andel kvm	<u>-22</u>	<u>0</u>	<u>60</u>

Beregnete nøgletal for foreningen:

	Kr. pr. kvm andel	Kr. pr. kvm total
Offentlig ejendomsvurdering	9.567	9.347
Valuarvurdering	19.834	19.377
Anskaffelsessum (kostpris)	3.317	3.240
K1 Foreslået andelsværdi	17.884	
K2 Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver	1.053	
K3 Teknisk andelsværdi	18.937	
Reserver uden for andelsværdi	1.069	

	Forrige år	Sidste år	I år
M1 Vedligeholdelse løbende, gns. kr. pr. kvm	37	206	148
M2 Vedligeholdelse, genopretning, renovering gns. kr. pr. kvm (<i>Særlig vedligeholdelse</i>)	<u>182</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
M3 Vedligeholdelse i alt, kr. pr. kvm	<u>219</u>	<u>206</u>	<u>148</u>

	Forrige år	Sidste år	I år
R Årets afdrag, gns. kr. pr. andel kvm	<u>41</u>	<u>43</u>	<u>43</u>

Noter til årsrapporten

Note 20. Specifikation af andelsværdien

Adresse	Areal	Andels- indskud	Andelsværdi pr. 31. dec. 2025
Magnoliavej 42, st.	112	135.520	2.002.980
Magnoliavej 42, 1. tv	57	68.970	1.019.374
Magnoliavej 42, 1. th	55	66.550	983.606
Magnoliavej 42, 2.	112	135.520	2.002.980
Magnoliavej 44, st. tv	54	65.340	965.723
Magnoliavej 44, st. th	54	65.340	965.723
Magnoliavej 44, 1. tv	54	65.340	965.723
Magnoliavej 44, 1. th	54	65.340	965.723
Magnoliavej 44, 2. tv	108	130.680	1.931.445
Magnoliavej 46, st. tv	54	65.340	965.723
Magnoliavej 46, st. th	54	Lejebolig	
Magnoliavej 46, 1. tv	54	65.340	965.723
Magnoliavej 46, 1. th	54	65.340	965.723
Magnoliavej 46, 2. tv	54	65.340	965.723
Magnoliavej 46, 2. th	54	65.340	965.723
Magnoliavej 48, st. th	108	130.680	1.931.445
Magnoliavej 48, 1. tv	54	65.340	965.723
Magnoliavej 48, 1. th	54	65.340	965.723
Magnoliavej 48, 2. tv	54	65.340	965.723
Magnoliavej 48, 2. th	54	65.340	965.723
Magnoliavej 50, st.	108	130.680	1.931.445
Magnoliavej 50, 1.	108	130.680	1.931.445
Magnoliavej 50, 2. tv	54	65.340	965.723
Magnoliavej 50, 2. th	54	65.340	965.723
Magnoliavej 52, st. tv	54	65.340	965.723
Magnoliavej 52, st. th	54	65.340	965.723
Magnoliavej 52, 1. tv	54	65.340	965.723
Magnoliavej 52, 1. th	54	65.340	965.723
Magnoliavej 52, 2.	108	130.680	1.931.445
Magnoliavej 54, st. tv	55	66.550	983.606
Magnoliavej 54, st. th	74	89.540	1.323.398
Magnoliavej 54, 1. tv	55	66.550	983.606
Magnoliavej 54, 1. th	74	89.540	1.323.398
Magnoliavej 54, 2. tv	55	66.550	983.606
Magnoliavej 54, 2. th	74	89.540	1.323.398
	<u>2.343,00</u>	<u>2.769.690</u>	<u>40.935.908</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.”

Torben Thomsen

Administrator

Serienummer: 702340bb-000a-4757-b02a-92abeea1212

IP: 93.167.xxx.xxx

2026-04-09 14:52:13 UTC



Saban Abdili

Bestyrelsesformand

Serienummer: a44aadf3-72e5-4546-9d15-59ef6d36d7e6

IP: 37.96.xxx.xxx

2026-04-09 15:03:03 UTC



Kim Enggaard

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 5a92aa47-29e5-49ed-aa23-fdf8d6dbe8a3

IP: 87.52.xxx.xxx

2026-04-09 15:21:30 UTC



Henrik Westerdahl

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 37e6d302-1f63-4a1d-96fe-4553f835c127

IP: 80.167.xxx.xxx

2026-04-11 17:15:16 UTC



Helle Frandsen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 9cf03080-ff3f-4ca9-8fe5-3f473de824b2

IP: 80.62.xxx.xxx

2026-04-13 22:19:35 UTC



Anders Holmgaard Christiansen

Grant Thornton, Godkendt Revisionspartnerselskab CVR: 34209936

Statsautoriseret revisor

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

IP: 62.243.xxx.xxx

2026-04-14 05:56:19 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.