

**Andelsboligforeningen
J. Bitsch's Minde**

Årsrapport for 2024/25

Administrator:

CEJ Ejendomsadministration A/S
Meldahlsgade 5
1613 København V
Telefon 33 33 82 82

Foreningsoplysninger

Andelsboligforening

Andelsboligforeningen J. Bitsch's Minde
Ringstedgade 4-4A m.fl.
2100 København Ø

CVR nr. 60 84 93 15
Matr. nr.: 1787 og 1788, Udenbys Klædebo Kvarter
Hjemsted: København
Regnskabsår: 1. juli - 30. juni
Andelshavere: 30 beboelsesandele
Lejere: 4 erhverv

Bestyrelse

Kim Borgselius (formand)
David Sausdal
Jane Højvang Pedersen
Mikkel Sandager
Mia Henriksen Fatum

Administrator

CEJ Ejendomsadministration A/S
Meldahlsvej 5
1613 København V
Telefon 33 33 82 82

Revision

Redmark
Godkendt Revisionspartnerselskab
Dirch Passers Allé 76
2000 Frederiksberg
Telefon 39 16 36 36

Bestyrelses- og administratorpåtegning

Bestyrelsens påtegning:

Undertegnede har aflagt årsrapport for Andelsboligforeningen J. Bitsch's Minde.

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. 30. juni 2025 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2024 - 30. juni 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 25. september 2025

Dette dokument underskrives digitalt. Underskrifterne fremgår af sidste side.

Administrators påtegning:

Som administrator i Andelsboligforeningen J. Bitsch's Minde skal vi hermed erklære, at vi har forestået administrationen af foreningen i regnskabsåret 2024/25. 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. 30. juni 2025.

København, den 25. september 2025

Dette dokument underskrives digitalt. Underskrifterne fremgår af sidste side.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til andelshaverne i Andelsboligforeningen J. Bitsch's Minde

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen J. Bitsch's Minde for regnskabsåret 1. juli 2024 - 30. juni 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. 30. juni 2025 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2024 - 30. juni 2025 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligloven og foreningens vedtægter.

Grundlag for konklusion

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

Fremhævelse af forhold vedrørende revisionen

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 25. september 2025
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 J. Bitsch's Minde 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.

Skat af årets resultat:

Andelsboligforeningen er skattepligtig af den del af overskuddet, der kan henføres til det udlejede erhverv. Eventuel 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 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.

Ejendommen er værdiansat til kostpris på balancedagen. I tilfælde hvor dagsværdien er lavere end den historiske kostpris, nedskrives ejendommen til denne lavere værdi.

Der afskrives ikke på ejendommen.

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.

”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 og ved efterfølgende indregninger til kontant restgæld.

Øvrige gældsforpligtelser:

Øvrige gældsforpligtelser indregnes til nominel værdi.

ØVRIGE NOTER:**Andelsværdi:**

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 8. Andelsværdien opgøres i henhold til andelsboligforeningsloven samt vedtægternes § 6 stk. 1.

Vedtægterne bestemmer desuden i § 14 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 9 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. juli - 30. juni

Note	2024/25 Regnskab	2024/25 Budget (ej revideret)	2023/24 Regnskab
INDTÆGTER:			
	1.772.046	1.778.000	1.737.348
	284.704	280.000	277.443
	71.658	78.000	76.059
	3.927	0	319
Indtægter i alt	2.132.335	2.136.000	2.091.169
OMKOSTNINGER:			
	162.077	164.000	167.518
	216.323	216.000	200.406
	103.445	105.000	94.669
	137.438	135.000	130.498
	12.296	15.000	12.421
	97.318	85.000	81.778
	13.869	10.000	9.771
	71.024	66.000	65.538
	71.354	78.000	76.364
1 Renholdelse	118.842	120.000	117.830
2 Reparation og vedligeholdelse	359.606	531.900	320.502
	0	53.000	52.714
	76.135	75.000	72.565
	20.100	20.100	19.000
3 Andre honorarer	28.683	40.000	163.585
	6.311	7.000	6.311
	7.260	7.000	6.960
	20.000	20.000	19.500
	11.695	14.000	12.087
	4.181	10.000	8.646
	0	0	0
Omkostninger i alt	1.537.957	1.772.000	1.638.663
Driftsresultat	594.378	364.000	452.506
Resultatdisponering:			
	364.170	364.000	360.357
	230.208	0	92.149
Disponeret i alt	594.378	364.000	452.506

Balance pr. 30. juni

		Aktiver	
<u>Note</u>		2025 kr.	2024 kr.
4	Ejendommens værdi	5.491.256	5.491.256
	Anlægsaktiver i alt	5.491.256	5.491.256
	Tilgodehavende boligafgift m.v.	0	988
	Tilgodehavende forsikringssag, port	0	10.000
	Afsluttet varmeregnskab	0	2.468
	Energimærke, 8 års rest	12.000	13.500
	Forudbetalt forsikring	71.095	66.205
	Forudbetalt dagrenovation	212	294
	Forudbetalt vandforbrug	30.548	27.924
	Forudbetalt Yousee	19.266	18.275
	Forudbetalt webhosting	2.332	0
	Igangværende varmeregnskab:		
	Afholdte udgifter	298.415	
	A conto indbetalinger	-257.130	
	Tilgodehavender	176.738	186.685
	Danske bank, driftskonto	1.644.083	1.374.462
	Danske bank	37.405	39.040
	Foreningskasse	0	1.413
	Likvide beholdninger	1.681.488	1.414.915
	Omsætningsaktiver i alt	1.858.226	1.601.600
	Aktiver i alt	7.349.482	7.092.856

Balance pr. 30. juni

		Passiver	
<u>Note</u>		2025 kr.	2024 kr.
	Egenkapital før reserver	-13.182.880	-24.159.580
	Reserver:		
	Reserve til fremtidig vedligeholdelse	4.250.053	4.250.053
	Reserve til værdiregulering	5.500.000	15.882.322
	Reserver i alt	9.750.053	20.132.375
	Egenkapital inkl. reserver	-3.432.827	-4.027.205
5	Prioritetsgæld	10.180.457	10.548.481
	Langfristede gældsforpligtelser	10.180.457	10.548.481
5	Prioritetsgæld	368.024	364.170
	Forudbetalt boligafgift m.v.	0	6.992
	Skyldig afregning fraflytter	0	403
	Deposita	92.830	91.564
6	Skyldige omkostninger	140.998	108.451
	Kortfristede gældsforpligtelser	601.852	571.580
	Gældsforpligtelser i alt	10.782.309	11.120.061
	Passiver i alt	7.349.482	7.092.856
7	Eventualforpligtelser, sikkerhedsstillelser m.v.		
8	Beregning af andelsværdi		
9	Nøgleoplysninger		

Egenkapitalopgørelse pr. 30. juni

	2025 kr.	2024 kr.
Andelskapital:		
Saldo 1. juli	296.700	296.700
	296.700	296.700
Almindelig reservefond:		
Saldo 1. juli	6.243.817	5.883.460
Årets afdrag prioritetsgæld	364.170	360.357
	6.607.987	6.243.817
Overført resultat m.v.:		
Saldo 1. juli	-30.700.097	-29.748.410
Overført resultat	230.208	92.149
Regulering af reserve til værdiregulering	10.382.322	-1.043.836
	-20.087.567	-30.700.097
Egenkapital før reserver	-13.182.880	-24.159.580

Noter

	2024/25	2023/24
	kr.	kr.
Note 1 - Renholdelse:		
Vinduespolering	0	5.389
Ejendomsservice	105.760	99.897
Snerydning	7.867	12.544
Anden renholdelse	5.215	0
	<u>118.842</u>	<u>117.830</u>
Note 2 - Reparation og vedligeholdelse:		
Arbejdsweekend	9.325	4.085
Elektriker, reparation af dørtelefon	1.763	4.156
Faldstammer, udbedring af stoppet faldstamme	3.213	0
Indendørs fællesarealer, sæbevoksbehandling m.v.	19.570	0
Kloak, rens af brønd og tv-inspektion m.v.	105.500	0
Kröger, beholderrens	16.007	13.939
Låseservice, reparation af port m.v.	10.124	9.358
Materiale- og småanskaffelser, køb af planter m.v.	0	14.857
Murer, puds af væg m.v.	0	6.077
Tag, udskiftning af tagvinduer	19.377	24.770
Tømrerarbejde, besigtigelse af tag	3.114	136.375
Udendørs fællesarealer, ny port	142.655	40.239
Varmeanlæg, rens af varmeveksler	6.759	55.792
Vinduer og døre, montering af dørpumpe	11.998	4.928
VVS, gennemgang af radiator	10.201	5.926
	<u>359.606</u>	<u>320.502</u>
Note 3 - Andre honorarer:		
Brunata, varmeregnskabshonorar inkl. Compass	18.183	5.400
CEJ, samtykkeerklæring, hvidvask m.v.	1.675	3.150
CEJ, teknisk bistand	10.325	10.625
Eibye, myndighedsbehandling m.v. erhverv	0	126.410
Lundsgaard Erhverv, for meget afsat tidligere år	-1.500	12.750
Pålsson arkitekter, tilstandsvurdering tag	0	5.250
	<u>28.683</u>	<u>163.585</u>
Note 4 - Ejendommens værdi:		kr.
Oprindelig anskaffelsessum		1.600.000
Tilgang før 2013/14		3.497.632
Tilgang 2022/23 og 2023/24, Biodry		<u>393.624</u>
Regnskabsmæssig værdi pr. 30. juni 2025		<u>5.491.256</u>
Seneste offentlige vurdering pr. 1. oktober 2021		<u>48.500.000</u>

Noter

I andelsværdiberegningen er ejendommen reguleret til valuarvurdering, foretaget den 29. august 2024 af Erhvervs ejendomsmægler & valuar, MDE Jette Lundsgaard, Lundsgaard Erhverv, Frederiksborggade 15, 2., 1360 København K.

Note 5 - Prioritetsgæld:

	Restgæld 1/7 2024	Afdrag	Restgæld 30/6 2025	Kursværdi 30/6 2025
a)	10.912.651	364.170	10.548.481	8.326.272
	10.912.651	364.170	10.548.481	8.326.272
Kort del af gæld (næste års afdrag)			-368.024	-368.024
			10.180.457	7.958.248

a) RealDK, fastforrentet kontantlån med afdrag, 1,0540%, udløber i 2050

	2024/25 kr.	2023/24 kr.
Note 6 - Skyldige omkostninger:		
Andel energi	1.731	1.900
CEJ	0	540
DKS Gulvservice	0	21.875
God Service ApS	8.667	8.497
Institut for fugtteknik ApS	71.105	0
Kontor- og telefongodtgørelse	7.950	23.700
Krüger ApS	0	13.939
Lundsgaard Erhverv, valuarvurdering	0	19.000
Rengøringsagenterne ApS	2.200	0
Revision og regnskabsudarbejdelse	20.100	19.000
TH. Hansen VVS	29.245	0
	140.998	108.451

Note 7 - Eventualforpligtelser, sikkerhedsstillelser m.v.:

Sikkerhedsstillelse og pant hæftelse:

Udover sædvanlig pant for prioritetsgælden er der tinglyst 2 afgiftspantebreve på i alt kr. 1.636.000.

Ejendommens bogførte værdi er kr. 5.491.256.

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.

Ejendomsavancebeskatning:

Der er afsagt en kendelse af Landsskatteretten den 29. november 2001 om, at andelsboligforeninger skal beskattes ved ophør af erhvervsmæssig virksomhed. Ophørsbeskatningen vil omfatte avancen på samtlige de lejemaal andelsboligforeningen har solgt efter den 18. maj 1994.

Pr. statusdagen har foreningen 4 usolgte lejemaal og den erhvervsmæssige virksomhed består hermed

Noter

fortsat.

Østre Landsret har ved dom af 22. maj 2008 fastslået, hvordan ejendomsavancen skal beregnes og hvor stor en del af denne, der skal beskattes. Det er herefter muligt at beregne en eventuel skat ved ophør af erhvervsmæssig virksomhed.

Der er p. t. ikke beregnet eller hensat en eventuel skat af solgte lejemål siden 18. maj 1994 /usolgte lejemål, idet foreningen ikke påregner ophørsbeskatning (ej sælger sidste lejemål); dersom den eventuelle skat alligevel skulle blive aktuel (sidste lejemål sælges), vil dette påvirke foreningens egenkapital og eventuelt andelsværdiberegningen.

		kr.
Note 8 - Beregning af andelsværdi:		
Opgjort i henhold til § 5 stk. 2, litra b i lov om andelsboligforeninger samt vedtægternes § 6 stk. 1.		
Egenkapital inkl. reserver ifølge balancen		-3.432.827
Reserve til fremtidig vedligeholdelse		-4.250.053
Reserve til værdiregulering		-5.500.000
Regulering af ejendomsværdi:		
Valuarvurdering jfr. § 5 stk. 2, litra b	108.400.000	
Ejendomsværdi ifølge balancen	<u>-5.491.256</u>	102.908.744
Regulering af prioritetsgæld:		
Kursværdi prioritetsgæld	-8.326.272	
Prioritetsgæld ifølge balancen	<u>10.548.481</u>	<u>2.222.209</u>
Andelsværdi i henhold til § 5 stk. 2, litra b til fordeling		<u><u>91.948.073</u></u>
Andelsindskud		<u><u>296.700</u></u>
Andelskronens værdi	<u>91.948.073</u>	<u><u>309.9025</u></u>
	296.700	

Andelskronens værdi, opgjort i henhold til § 5 stk. 2, litra b, blev på seneste ordinære generalforsamling vedtaget til 273,8578.

Bestyrelsen foreslår, at andelskronens værdi gældende indtil næste ordinære generalforsamling, fastsættes til 309,9025.

Andelskronens værdi, opgjort i henhold til § 5 stk. 2, litra b, kan maksimalt, inkl. frie reserver (reserve til værdiregulering), fastsættes til 328,4397.

Noter

Andelenes værdi ved en andelskrone på 309,9025:

Bolignr. og adresse	Areal jfr. BBR	Andels- indskud	Andelsværdi senest vedtaget	Andelsværdi til vedtagelse
01 - Ringstedgade 4, st. tv.	112	10.800	2.957.664	3.346.947
02 - Ringstedgade 4, st. th.	138	11.100	3.039.822	3.439.918
03 - Ringstedgade 4, 1. tv.	145	11.700	3.204.136	3.625.859
04 - Ringstedgade 4, 1. th.	138	11.700	3.204.136	3.625.859
05 - Ringstedgade 4, 2. tv.	145	11.700	3.204.136	3.625.859
06 - Ringstedgade 4, 2. th.	138	11.700	3.204.136	3.625.859
07 - Ringstedgade 4, 3. tv.	145	11.700	3.204.136	3.625.859
08 - Ringstedgade 4, 3. th.	138	11.700	3.204.136	3.625.859
09 - Ringstedgade 4, 4. tv.	143	11.325	3.101.440	3.509.646
10 - Ringstedgade 4, 4. th.	136	11.175	3.060.361	3.463.160
11 - Ringstedgade 4A, st.	94	6.600	1.807.462	2.045.357
12 - Ringstedgade 4A, 1.	94	6.900	1.889.619	2.138.327
13 - Ringstedgade 4A, 2.	94	6.900	1.889.619	2.138.327
14 - Ringstedgade 4A, 3.	94	6.900	1.889.619	2.138.327
15 - Ringstedgade 4A, 4.	94	6.525	1.786.922	2.022.114
16 - Ringstedgade 6, st. tv.	112	10.800	2.957.664	3.346.947
17 - Ringstedgade 6, st. th.	138	11.175	3.060.361	3.463.160
18 - Ringstedgade 6, 1. tv.	145	11.700	3.204.136	3.625.859
19 - Ringstedgade 6, 1. th.	138	11.700	3.204.136	3.625.859
20 - Ringstedgade 6, 2. tv.	145	11.700	3.204.136	3.625.859
21 - Ringstedgade 6, 2. th.	138	11.700	3.204.136	3.625.859
22 - Ringstedgade 6, 3. tv.	145	11.700	3.204.136	3.625.859
23 - Ringstedgade 6, 3. th.	138	11.700	3.204.136	3.625.859
24 - Ringstedgade 6, 4. tv.	143	11.175	3.060.361	3.463.160
25 - Ringstedgade 6, 4. th.	136	11.175	3.060.361	3.463.160
26 - Ringstedgade 6A, st.	94	6.525	1.786.922	2.022.114
27 - Ringstedgade 6A, 1.	94	6.900	1.889.619	2.138.327
28 - Ringstedgade 6A, 2.	94	6.900	1.889.619	2.138.327
29 - Ringstedgade 6A, 3.	94	6.900	1.889.619	2.138.327
30 - Ringstedgade 6A, 4.	94	6.525	1.786.922	2.022.114
	<u>3.696</u>	<u>296.700</u>	<u>81.253.614</u>	<u>91.948.073</u>

Note 9 - Nøgleoplysninger

		Antal	BBR areal m ²
B1	Andelsboliger	30	3.696
B2	Erhvervsandele	0	0
B3	Boliglejemål	0	0
B4	Erhvervslejemål	4	387
B5	Øvrige lejemål (kældre, garager m.v.)	0	0
B6	I alt	34	4.083

	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	<i>Hvis andet eller flere fordelingsnøgler/fordelingsprincipper, beskrives det her:</i> Boligafgiften er opgjort efter indskud, dog betaler stueandele ved port i Ringstedgade 4 og port i Ringstedgade 6 ca. 7 % mindre pr. indskud.				

		År
D1	Foreningens stiftelsesår	1981
D2	Ejendommens opførelsesår	1891

	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		

	Sæt kryds	Ja	Nej
F1a	Er vurderingen fastholdt fra før 1. juli 2020?		X
F1b	Tidspunkt for værdiansættelse	Ikke relevant	

		kr.	Gns. kr. pr. m ²
F2	Ejendommens værdi baseret på det anvendte værdiansættelsesprincip	108.400.000	26.549
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	9.750.053	2.388
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	9%	

Note 9 - Nøgleoplysninger

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

		Gns. kr. pr. andels-m ² pr. år
H1	Boligafgift	489
H2	Erhvervslejeindtægter	70
H3	Boliglejeindtægter	0

		2022/23	2023/24	2024/25
J	Årets overskud (før afdrag), gns. kr. pr. andels-m ² (sidste 3 år)	238	122	161

		Gns. kr. pr. andels-m ²
K1	Andelsværdi	24.878
K2	Gæld ÷ omsætningsaktiver	2.415
K3	Teknisk andelsværdi	27.292

		2022/23	2023/24	2024/25
M1	Vedligeholdelse, løbende (gns. kr. pr. m ²)	26	78	88
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering (gns. kr. pr. m ²)	0	13	0
M3	Vedligeholdelse, i alt (gns. kr. pr. m ²)	26	91	88

		2022/23	2023/24	2024/25
R	Årets afdrag pr. andels-m ² (sidste 3 år)	96	97	99

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.”

Vibeke Harders

CEJ EJENDOMSADMINISTRATION A/S CVR: 29803250

Administrator

Serienummer: f763baf-e73-4b05-8b34-06874830ed7f

IP: 178.72.xxx.xxx

2025-09-25 09:11:48 UTC



David Brehm Sausdal

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: bd91c1d3-8e9f-4bd1-9837-cd7fe38d63ee

IP: 217.65.xxx.xxx

2025-09-25 09:31:06 UTC



Mia Fatum

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 1d0e8918-9128-4236-9758-41ed5ab4638c

IP: 80.208.xxx.xxx

2025-09-25 09:39:27 UTC



Mikkel Sandager

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: c3c8b19a-c978-4cc0-a724-926fc3dec92f

IP: 81.27.xxx.xxx

2025-09-25 11:02:55 UTC



Kim Borgselius

Bestyrelsesformand

Serienummer: 59a6a838-c82f-4efb-9614-d40a21c6c068

IP: 188.120.xxx.xxx

2025-09-27 10:47:58 UTC



Jane Højvang Pedersen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: eb9205f5-dbb9-4f48-ac55-7e14f858b6a3

IP: 188.120.xxx.xxx

2025-10-02 12:42:31 UTC



Dette dokument er underskrevet digitalt via [Penneo.com](https://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 underskrivernes digitale underskrifter er vedhæftet dokumentet.

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

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.”

Jørn Munch

**REDMARK, GODKENDT REVISIONSPARTNERSELSKAB CVR:
29442789**

Statsautoriseret revisor

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

IP: 37.96.xxx.xxx

2025-10-03 14:45:01 UTC



Dette dokument er underskrevet digitalt via [Penneo.com](https://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.