

A/B Brohuset

CVR-nr. 11 47 62 79

ÅRSRAPPORT 2024/25

Årsrapportens godkendelse

Således forelagt og vedtaget på andelsboligforeningens ordinære generalforsamling den

Dirigent

INDHOLD

	Side
Bestyrelsesberetning	
Foreningsoplysninger	2
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	3
Administratorerklæring	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	5
Årsregnskab 1. november 2024 - 31. oktober 2025	
Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse	11
Balance	12
Egenkapitalopgørelsen	14
Noter	15
Andelskroneopgørelse	20
Værdi andelsbeviser	21
Nøgleoplysninger	22

FORENINGSOPLYSNINGER

Andelsboligforening A/B Brohuset
Lyngby Hovedgade 9 A-C 2800, Kgs. Lyngby
Matr. 0031av
CVR-nr.: 11 47 62 79
Hjemsted: Kgs. Lyngby
Regnskabsår: 1. november - 31. oktober

Bestyrelse Christine Hviid Jensen, formand
Julie Kaae
Pia Jarlø

Administrator Advodan Glostrup / København & Lyngby
Ejendomsadministration
Glostrup Torv 6-10
2600 Glostrup

Revisor KRESTON CM
Statsautoriseret Revisionsinteressentskab
Adelgade 15
1304 København K
CVR-nr. 39 46 31 13

LEDELSESPÅTEGNING

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. november 2024 – 31. oktober 2025 for A/B Brohuset.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligloven, og foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. oktober 2025 samt af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. november 2024 – 31. oktober 2025.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Kgs. Lyngby, den 8. januar 2026

Bestyrelse

Christine Hviid Jensen
formand

Julie Kaae

Pia Jarlø

ADMINISTRATORERKLÆRING

Som administrator for andelsboligforeningen har vi forestået administrationen af foreningen i regnskabsåret 2024/2025. Ud fra vores administration og føring af bogholderi for foreningen er det vores opfattelse, at årsregnskabet er opstillet i overensstemmelse med bogføringen.

Glostrup, den 8. januar 2026

Administrator

Advodan Glostrup / København & Lyngby

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til medlemmerne af A/B Brohuset

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for A/B Brohuset for regnskabsåret 1. november 2024 – 31. oktober 2025, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven, andelsboligloven og foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. oktober 2025 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. november 2024 – 31. oktober 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

Andelsboligforeningen har i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens vejledning om årsregnskaber 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.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

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

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere 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 ledelsen 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.

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 revisionshandlingerne 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 revisionshandlingerne, 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 ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om 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 den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

København, 8. januar 2026

KRESTON CM

Statsautoriseret Revisionsinteressentskab

CVR-nr. 39 46 31 13

Christian Dohn
Statsautoriseret revisor
mne 35842

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for A/B Brohuset for 1. november 2024 – 31. oktober 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 og 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.

Øvrige indtægter indtægtsføres løbende. Disse indtægter er ikke nødvendigvis periodiseret fuldt ud i regnskabsperioden.

Omkostninger

Omkostninger vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen. Omkostningerne består af ejendoms- og forbrugsudgifter, renholdelse, vedligeholdelse, administrations- og foreningsomkostninger m.v.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsperioden. Finansielle indtægter består af renter af bankindestående og eventuelle andre indeståender.

Finansielle omkostninger består af renteomkostninger og bidrag vedrørende prioritetsgæld og renter af bankgæld.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst. Der indregnes ikke negativ udskudt skat (skatteaktiv) af eventuelt underskud til fremførsel, ligesom der ikke indregnes udskudt skat vedrørende ejendomsavancebeskatning ved salg af sidste udlejningslejlighed.

Forslag til resultatdisponering

Under resultatdisponeringen indgår bestyrelsens forslag til, hvordan regnskabsperiodens resultat skal anvendes, herunder eventuelle forslag om at reservere til fremtidige vedligeholdelser 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.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

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

Ved efterfølgende indregninger medtages aktiverede større renoveringsudgifter.

Der afskrives ikke på foreningens ejendom.

Tilgodehavender

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

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter under aktiver omfatter omkostninger afholdt vedrørende det efterfølgende regnskabsår.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger består af indestående i bank samt bestyrelseskonto.

Egenkapital

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

"Reservefond for afdrag på prioritetsgæld" omfatter de akkumulerede afdrag på prioritetsgæld.

"Overført resultat m.v." indeholder akkumuleret resultat fra tidligere år samt den resterende af årets resultat, der ikke er disponeret til andre formål (fx reserve til vedligeholdelse).

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Hensat til indvendig vedligeholdelse

Omfatter indvendig vedligeholdelse efter lejelovens § 22. Hensættelsen øges i takt med lejernes indbetaling hertil, ligesom hensættelsen reduceres i takt med lejernes forbrug af saldoen.

Prioritetsgæld

Prioritetsgæld indregnes ved lånoptagelsen til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Kurstab og låneomkostninger ved lånoptagelse indregnes i resultatopgørelsen. I efterfølgende perioder værdiansættes prioritetsgælden til pantebrevetsgæld.

Øvrige gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser, herunder mellemregninger med andelshavere, værdiansættes til nominel værdi.

Eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelser

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

Nøgleoplysninger

Nøgleoplysningerne er opgjort i henhold til bekendtgørelsen om oplysningspligt ved salg af andelsboliger m.v.

Andelsværdi

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår på side 20. Vedtægternes bestemmelser i §14, at selvom der lovligt kan vedtages en højre andelsværdi, er det den på generalforsamlingen vedtagne andelsværdi, der er gældende.

Ved opgørelsen af andelsværdien skal der foretages en række justeringer af de beløb, der fremgår af 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 praksis vil der ofte være væsentlige justeringer i værdien af foreningens ejendom og prioritetsgæld.

"Andre reserver" i årsregnskabet balance omfatter reserver til vedligeholdelse af foreningens ejendom, reserve til imødegåelse af værdiforringelse af ejendommen. Disse reserver indgår ikke i beregningen af andelsværdien.

RESULTATOPGØRELSE 1. NOVEMBER - 31. OKTOBER

	Note	2025	2025	2024
			(Budget, ej revideret)	
INDTÆGTER				
Boligafgift, beboelse		336.386	336.386	336.386
Modernisering		75.408	75.408	75.408
Boligafgift, erhverv		445.920	445.920	445.920
Lejeindtægter, beboelse		50.820	50.820	50.820
Øvrige indtægter	1	8.052	11.500	12.484
		916.586	920.034	921.018
OMKOSTNINGER				
Ejendomsskatter og forsikringer	2	-112.397	-101.534	-117.397
Forbrugsafgifter	3	-70.923	-81.439	-80.072
Renholdelse	4	-53.750	-56.250	-52.250
Vedligeholdelse, løbende	5	-74.656	-250.000	-93.184
Administrationsomkostninger	6	-168.292	-129.577	-113.950
		-480.018	-618.800	-456.853
RESULTAT FØR FINANSIELLE POSTER		436.568	301.234	464.165
Finansielle indtægter		1.561	0	162
Finansielle omkostninger	7	-84.933	-84.377	-86.875
FINANSIELLE POSTER, NETTO		-83.372	-84.377	-86.713
RESULTAT FØR SKAT		353.196	216.857	377.452
Skat af årets resultat	8	0	0	0
ÅRETS RESULTAT		353.196	216.857	377.452
Forslag til resultatdisponering				
Overført til reserver for vedligeholdelse		0	0	0
Overført resultat		353.196	216.857	377.452
DISPONERING I ALT		353.196	216.857	377.452
Likviditetsresultat				
Årets resultat		353.196	216.857	377.452
Betalte prioritetsafdrag		-214.923	-214.000	-212.447
LIKVIDITETSRESULTAT I ALT		138.273	2.857	165.005

BALANCE 31. OKTOBER

AKTIVER

	Note	2025	2024
Ejendommen Lyngby Hovedgade 9 A-C		6.717.875	6.717.875
Materielle anlægsaktiver	9	6.717.875	6.717.875
ANLÆGSAKTIVER		6.717.875	6.717.875
Periodeafgrænsningsposter	10	51.057	51.764
Igangværende vandregnskab		65.789	45.176
Restancekonto		0	3.659
Tilgodehavender		116.846	100.599
Likvide beholdninger	11	453.470	421.923
OMSÆTNINGSAKTIVER		570.316	522.522
AKTIVER		7.288.191	7.240.397

PASSIVER

	Note	2025	2024
Andelsindskud		325.050	325.050
Reservefond for afdrag på prioritetsgæld		5.928.692	5.713.769
Overført resultat		-3.829.168	-3.967.441
EGENKAPITAL		2.424.574	2.071.378
Prioritetsgæld	12	4.444.062	4.661.490
Huslejedeposita		50.849	30.691
Langfristede gældsforpligtelser		4.494.911	4.692.181
Kortfristet del af prioritetsgæld	12	217.428	214.923
Hensat til indvendig vedligeholdelse	13	83.571	77.499
Mellemregning med lejer		1.762	24.369
Kreditorer	14	31.004	64.539
Antenneregnskab		0	3.688
Periodiserede renter		6.721	7.026
Igangværende varmeregnskab		28.220	84.794
Kortfristede gældsforpligtelser		368.706	476.838
GÆLDSFORPLIGTELSE		4.863.617	5.169.019
PASSIVER		7.288.191	7.240.397
Eventualposter m.v.	15		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	16		

EGENKAPITALOPGØRELSE 30. JUNI

	2025	2024
Andelsindskud		
Saldo 1. november 2024	325.050	325.050
Saldo 31. oktober 2025	325.050	325.050
Reservefond for afdrag på prioritetsgæld		
Saldo 1. november 2024	5.713.769	5.501.322
Årets afdrag på prioritetsgæld	214.923	212.447
Saldo 31. oktober 2025	5.928.692	5.713.769
Overført resultat		
Saldo 1. november 2024	-3.967.441	-4.132.446
Forslag til årets overførsel	353.196	377.452
Anvendt til afdrag	-214.923	-212.447
Saldo 31. oktober 2025	-3.829.168	-3.967.441

NOTER

	2025	2025	2024
		(Budget, ej revideret)	
1 Øvrige indtægter			
Driftsført indtægt	3.014	0	0
Arbejdsdag	2.000	2.500	2.500
Vaskeriindtægter	12.881	14.500	14.369
Drift af vaskeri	-9.843	-5.500	-4.385
Øvrige indtægter i alt	8.052	11.500	12.484
2 Ejendomsskatter og forsikringer			
Ejendomsskatter	55.947	45.740	45.531
Ejendomsforsikringer m.v.	56.450	55.794	63.866
Brandteknisk gennemgang	0	0	8.000
Ejendomsskatter og forsikringer i alt	112.397	101.534	117.397
3 Forbrugsafgifter			
El og gas	15.513	26.000	24.379
Renovation	55.410	55.439	55.693
Forbrugsafgifter i alt	70.923	81.439	80.072
4 Renholdelse			
Viceværtfirma	53.750	53.750	52.250
Vinduespolering mv.	0	2.500	0
Renholdelse i alt	53.750	56.250	52.250

NOTER

	2025	2025	2024
		(Budget, ej revideret)	
5 Vedligeholdelse, løbende			
Blikkenslagerarbejde	26.054	0	32.820
Maler	0	0	24.750
Fællearealer/gård m.m.	1.284	0	13.487
Tømrer og snedker	1.375	0	0
Elektriker	1.382	0	0
Murer	28.500	0	20.925
Låseservice, køb og salg af nøgler	11.386	0	0
Glarmester	1.788	0	0
Småanskaffelser	2.887	0	1.202
Budgetteret vedligeholdelse	0	250.000	0
Vedligeholdelse, løbende i alt	74.656	250.000	93.184
6 Administrationsomkostninger			
Administrationshonorar	66.077	66.077	65.373
Arbejdsweekend og bestyrelsesmøder m.v.	28.452	8.000	7.584
Drift IT	4.448	5.000	1.181
Kontor og telefongodtgørelse	10.000	10.000	10.000
Kontorartikler og porto	0	0	63
PBS-gebyrer, andre gebyrer	12.171	8.500	7.749
Revisionshonorar	22.000	22.000	22.000
Advokathonorar	4.375	7.500	0
Tilstandsrapport	20.625	0	0
Diverse	144	2.500	0
Administrationsomkostninger i alt	168.292	129.577	113.950

NOTER

	2025	2025	2024
		(Budget, ej revideret)	
7 Finansielle omkostninger			
Prioritetsrenter	81.726	82.877	85.374
Bankrenter	755	1.500	1.501
Renter skat	2.452	0	0
Finansielle omkostninger i alt	84.933	84.377	86.875
8 Skat af årets resultat			
Skat af årets skattepligtige indkomst	0	0	0
Skat af årets resultat i alt	0	0	0
		2025	2024
9 Materielle anlægsaktiver			
Ejendommen Lyngby Hovedgade 9 A-C			
Anskaffelsessum		5.194.181	5.194.181
Renovering af gårdfacade og vinduer 2001/2002		1.523.694	1.523.694
Kostpris 31. oktober 2025		6.717.875	6.717.875
Opskrivning pr. 1. november 2024		0	0
Korrektion til kostpris		0	0
Opskrivning pr. 31. oktober 2025		0	0
Regnskabsmæssig værdi 31. oktober 2025		6.717.875	6.717.875
Seneste offentlige ejendomsvurdering		48.500.000	48.500.000
10 Periodeafgrænsningsposter			
Administratorhonorar		11.031	10.920
Arbejdsskade-og bestyrelsesforsikring		1.186	988
Ejendomsforsikring mv.		8.168	8.035
Renovation		9.173	7.623
Ejendomsskat		9.665	9.202
Yousee		11.834	10.751
Mellemværende administrator		0	4.245
Periodeafgrænsningsposter i alt		51.057	51.764

NOTER	2025	2024
11 Likvide beholdninger		
Bestyrelseskonto, kasserer	5.832	3.184
Kassekredit Danske Bank (maks. Kr. 300.000)	447.638	418.739
Likvide beholdninger i alt	453.470	421.923
12 Prioritetsgæld		
RDK opr 5.915.000 kontantlån 1,1604% (restløbetid 21 år og 3 måneder)	4.661.490	4.876.413
Heraf kortfristet gældsforpligtelse	217.428	214.923
Langfristet gældsforpligtelse	4.444.062	4.661.490
Restgæld efter 5 år	3.548.714	3.776.457
Kursværdi	3.728.579	3.938.088
13 Hensat til indvendig vedligeholdelse		
Saldo 1. november 2024	77.499	71.427
Årets henlæggelse	6.072	6.072
Saldo 31. oktober 2025	83.571	77.499
14 Kreditorer		
Cas Cas Gruppen	4.500	4.375
EI	2.230	3.153
I/S Vestforbrændingen	0	11.390
Evida Service A/S	543	23.621
Revisor	22.000	22.000
Pihl & Baxter Gulve ApS	1.375	0
Skattekonto	189	0
Diverse kreditorer	167	0
Kreditorer i alt	31.004	64.539

NOTER

15 Eventualposter m.v.

Eventualforpligtelser

Foreningens medlemmer hæfter for foreningens forpligtelser med deres indskud samt personligt og solidarisk for den pantegæld, som indestår i ejendommen, når panthaveren fra pantets stiftelse har betinget sig dette. Ligeledes hæfter medlemmerne personligt og solidarisk for bank-og sparekasselån sikret ved ejerpantebreve i ejendommen, ligeledes under forudsætning af at håndpant-haveren har taget forbehold herom.

Afgivne garantier

Der er ikke stillet garanti for andelshaverne.

Ejendomsavancebeskatning

I henhold til retspraksis vil overdragelse af sidste lejemål med udlejning til ikke-medlemmer medføre ejendomsavancebeskatning af alle foreningens lejemål overgået efter foreningsstiftelse i 1988. Der er p.t. ikke beregnet eller hensat en eventuel skat af solgte lejemål, idet foreningen ikke påregner ophørsbeskatning (ej sælger sidste lejemål); dersom den eventuelle skat alligevel skulle blive aktuel vil der blive udløst ejendomsavancebeskatning. Dette vil påvirke foreningens egenkapital og eventuelt andelsværdiberegningen. Foreningen har pr. 31.oktober 2025 et usolgt lejemål.

16 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut kr. 4.661.490, er der afgivet pantebrev for i alt kr. 5.915.000.

Til sikkerhed for banklån er deponeret ejerpantebrev nom. kr. 300.000 med pant i ejendommen Lyngby Hovedgade 9 A-C, Matr. 31av

BEREGNING AF ANDELSVÆRDI

I henhold til vedtægternes §14 foreslår bestyrelsen, at der ved overdragelse af andelslejligheder pr. 31.10.2025 vil blive godkendt en pris for andelen i foreningens formue på kr. 3,50 x indskuddet med tillæg af kr. 13.357 pr. fordelingstal, svarende til kr. 40.625.649, for ejendommen som helhed.

De foreslåede andelsværdier, i alt kr. 40.625.649, ligger indenfor den maksimale værdi i henhold til lov om andelsboliger m.v. §5, stk. 2 litra c, kr. 45.135.610 svarende til den maksimalt beregnede andelskrone pr. 31.10.2025.

Bestyrelsen foreslår endvidere, at der i tiden indtil næste ordinære generalforsamling ikke beregnes tilvækst til andelenes værdi.

På baggrund af ovenstående kan prisfastsættelse af de enkelte andelslejligheder opgøres som på næste side.

Foreningens egenkapital før andre reerver	2.424.574
Korrektioner i henhold til andelsboligforeningsloven	
Prioritetsgæld, regnskabsmæssig værdi	4.661.490
Prioritetsgæld, kursværdi	-3.728.579
Ejendom, regnskabsmæssig værdi	-6.717.875
Ejendom, offentlig vurdering	48.500.000
	45.139.610
Nedskrivning med 10%	4.513.961
	40.625.649
Antal m2	2.956
Andelsværdi pr. m2	13.743
Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning (vedtaget på generalforsamlingen den 10. februar 2025 og gældende på balancedagden)	13.638

VÆRDI ANDELSBEVISER

Nr.	Adresse	Fordellings- tal	Andels indskud	Andelsværdi
1	Lyngby Hovedgade 9A, st	158	17.380	2.171.486
2	Lyngby Hovedgade 9A, st	139	15.290	1.910.358
3	Lyngby Hovedgade 9A, st	116	12.760	1.594.256
4	Lyngby Hovedgade 9A, st	604	69.740	8.312.675
5	Lyngby Hovedgade 9C, st	378	41.140	5.193.535
7	Lyngby Hovedgade 9A, 1. th.	142	15.620	1.951.589
8	Lyngby Hovedgade 9A, 2. tv.	290	31.900	3.985.639
9	Lyngby Hovedgade 9A, 2. th.	142	15.620	1.951.589
10	Lyngby Hovedgade 9A, 3. tv.	120	13.640	1.650.770
11	Lyngby Hovedgade 9A, 3. th.	129	14.300	1.773.307
12	Lyngby Hovedgade 9B, 1. th.	73	7.810	1.002.512
13	Lyngby Hovedgade 9B, 2. th.	73	7.810	1.002.512
14	Lyngby Hovedgade 9B, 3. th.	66	6.600	904.767
15	Lyngby Hovedgade 9C, 1. tv.	99	10.450	1.359.075
16	Lyngby Hovedgade 9C, 1. th.	83	9.350	1.141.487
17	Lyngby Hovedgade 9C, 2. tv.	99	10.450	1.359.075
18	Lyngby Hovedgade 9C, 2. th.	83	9.350	1.141.487
19	Lyngby Hovedgade 9C, 3. tv.	88	9.240	1.207.895
20	Lyngby Hovedgade 9C, 3. th.	74	6.600	1.011.635
		2.956	325.050	40.625.649

NØGLEOPLYSNINGER

I henhold til § 3 i bekendtgørelse af nr. 640 af 30. maj 2018 fra Erhvervsstyrelsen om oplysningspligt ved salg af andelsboliger skal følgende nøgleoplysninger fremgå af foreningens årsregnskab.

1. Grundlæggende oplysninger om andelsforeningen

		2024/2025	2023/2024	2022/2023
	Antal	m ²	m ²	m ²
B1	Andelsboliger	13	1.271	1.271
B2	Erhvervsandele	6	612	612
B3	Boliglejemål	1	132	132
B4	Erhvervslejemål	0	0	0
B5	Øvrige lejemål (kældre, garager mv.)	0	0	0
B6	I alt	20	2.015	2.015

	Boligernes areal (BBR)	Boligernes 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	Hvis andet, beskrives fordelingsnøglen her			
				År
D1	Foreningens stiftelsesår			
				1988
D2	Ejendommens opførelsesår			
				1925
			Ja	Nej
E1	Hæfter andelshaverne for mere end deres indskud			
			x	
E2	Foreningens medlemmer hæfter for foreningens forpligtelser med deres indskud samt personligt og solidarisk for den pantegæld, som indestår i ejendommen, når pantehaveren fra pantets stiftelse har betinget sig dette. Ligeledes hæfter medlemmerne personligt og solidarisk for bank-og sparekasselån sikret ved ejerpantebreve i ejendommen, ligeledes under forudsætning af at håndpantehaveren har taget forbehold herom.			
		Anskaffelsesprisen	Valuarvurdering	Offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip ved beregning af andelsværdien			
				x
			Ja	Nej
F1a	Er vurderingen fastholdt pr. 1. juli 2020			
				x
F1b	Tidspunkt for værdiansættelse			
			1. oktober 2012	
			I alt kr.	Kr. pr. m ²
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip			
			48.500.000	24.069
F2b	- Heraf forbedringer jf. andelsboliglovens §5, stk. 4			
				kr. 0
F2c	<i>Hvis det ikke er muligt at oplyse værdien af eventuelle forbedringer, anføres årsagen her:</i>			
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver			
			4.513.961	2.240
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi			
			9%	

NØGLEOPLYSNINGER

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

2. Andelsboligforeningens drift, herunder udlejningsvirksomhed

kr. pr. m²

H1 Boligafgift	Gns. kr. pr. andels-m ² pr. år:	415
H2 Erhvervlejeindtægter	Gns. kr. pr. andels-m ² pr. år:	0
H3 Boliglejeindtægter	Gns. kr. pr. andels-m ² pr. år:	27

	2024/2025	2023/2024	2022/2023
	kr. pr. m ²	kr. pr. m ²	kr. pr. m ²
J Årets resultat gns. kr. pr. andels-m ² de sidste tre år	188	200	-56

K1 Andelsværdi	Gns. kr. pr. andels-m ² pr. år:	21.575
K2 Gæld - omsætningsaktiver	Gns. kr. pr. andels-m ² pr. år:	2.280
K3 Teknisk andelsværdi (afrundet)	Gns. kr. pr. andels-m ² pr. år:	23.855

3. Byggeteknik og vedligeholdelse

	2024/2025	2023/2024	2022/2023
	kr. pr. m ²	kr. pr. m ²	kr. pr. m ²
M1 Vedligeholdelse, løbende	37	46	37
M2 Vedligeholdelse, genopretning og renovering	0	0	216
M3 Vedligeholdelse i alt	37	46	253

4. Finansielle forhold

P Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	28%
--	-----

	2024/2025	2023/2024	2022/2023
	kr. pr. m ²	kr. pr. m ²	kr. pr. m ²
R Årets afdrag pr. andels-m ²	114	113	112

NØGLEOPLYSNINGER

Supplerende nøgletal i øvrigt

Udover de lovkrævede nøgleoplysninger er der beregnet følgende nøgletal pr. 31. oktober 2025, der medvirker til at skabe det fornødne overblik over foreningens økonomiske udvikling. Der er taget udgangspunkt i værdierne pr. balancedagen.

Beregnete nøgletal for foreningen

	Kr.	kr. pr m ² andel	kr. pr m ² total
Offentlig ejendomsvurdering	48.500.000	25.757	24.069
Anskaffelsessum (kostpris)	6.717.875	3.568	3.334
Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver	4.293.301	2.280	2.131
Foreslået andelsværdi	40.625.649	21.575	20.162
Reserver uden for andelsværdi	0	0	0

	kr. pr m ²
Boligafgift i gennemsnit pr. andelsbolig-kvm	415
Boliglejeindtægt pr. udlejede bolig-kvm	385
Erhvervslejeindtægt pr. udlejede erhvervs-kvm	0

Fordeling af omkostninger

	Kr.	%
Vedligeholdelsesomkostninger	74.656	10
Øvrige omkostninger	405.362	52
Finansielle poster, netto	83.372	11
Afdrag	214.923	28
	778.313	100

Boligafgift i % af samlede ejendomsindtægter	85
---	-----------