

A/B Nøjsomhedsvej 13-15-17

CVR-nr. 53761828

Årsrapport for 2025/26

Godkendt på foreningens generalforsamling
den

Dirigent

Indholdsfortegnelse

Foreningsoplysninger	3
Ledelsespåtegning	4
Administratørerklæring	5
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	6
Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse	11
Balance	12
Egenkapitalopgørelse	14
Noter	15

Foreningsoplysninger

Foreningen	A/B Nøjsomhedsvej 13-15-17	
	CVR-nr.	53761828
	Stiftelsesdato	1. september 1975
	Regnskabsår	1. september 2025 - 31. august 2026
Bestyrelse	Marina Bay Dueholm Vitek Jeppe Isager Christian Drost Claudia Randrup Peter Laub	
Administrator	Advodan Glostrup København Glostrup Torv 6 2600 Glostrup	
Revisor	KRESTON CM Statsautoriseret Revisionsinteressentskab Islands Brygge 43, 2. 2300 København S CVR-nr.: 39463113	

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. september 2025 – 31. august 2026 for A/B Nøjsomhedsvej 13-15-17.

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. august 2026 samt af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. september 2025 – 31. august 2026.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 21. oktober 2026

Bestyrelse

Marina Bay Dueholm Vitek
Formand

Jeppe Isager
Medlem

Christian Drost
Medlem

Claudia Randrup
Medlem

Peter Laub
Medlem

Administratørerklæring

Som administrator for andelsboligforeningen har vi forestået administrationen af foreningen i regnskabsåret 2025/26. Ud fra vores administration og føring af bogholderi for foreningen er det vores opfattelse, at årsregnskabet er opstillet i overensstemmelse med bogføringen.

Vi har på bestyrelsens vegne indhentet valuarvurdering og har kontrolleret stamdata heri. Vi har gennemgået valuarvurderingen og kontrolleret, at vurderingen opfylder de ufravigelige krav til valuarvurderinger, der fremgår af bekendtgørelse om vurdering af ejendomme tilhørende private andelsboligforeninger ved valuar.

København, den 21. oktober 2026

Administrator

Advodan Glostrup København

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til medlemmerne i A/B Nøjsomhedsvej 13-15-17

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for A/B Nøjsomhedsvej 13-15-17 for regnskabsåret 1. september 2025 - 31. august 2026, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. 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. august 2026 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. september 2025 - 31. august 2026 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 andelsboligforeningen 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 forståelse af revisionen

Andelsboligforeningen har i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens vejledning om årsregnskaber for andelsboligforeninger, der aflægger årsregnskab efter årsregnskabsloven, medtaget budgettal som sammenligningstal i resultatopgørelsen og noter. Disse budgettal har, som det fremgår af resultatopgørelsen 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:

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- * 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 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, den 21. oktober 2026

KRESTON CM

Statsautoriseret Revisionsinteressentskab

CVR-nr. 39463113

Christian Dohn

Statsautoriseret revisor

mne35842

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for A/B Nøjsomhedsvej 13-15-17 for 1. september 2025 - 31. august 2026 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 andelens værdi og oplysninger om tilbagebetalingspligt vedrørende modtaget støtte.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere 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, fælleshus 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, afskrivning på driftsmidler og inventar mv.

Finansielle poster

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

Finansielle omkostninger består af renteomkostninger og bidrag vedrørende prioritetsgæld, renter af bankgæld og kreditter samt negative renter af bankindestående.

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.

Anvendt regnskabspraksis

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Foreningens ejendom (grund og bygning) værdiansættes til kostpris på anskaffelsestidspunktet med tillæg af senere forbedringer og med fradrag af eventuelle nedskrivninger.

Hvis der er indikationer på, at ejendommen er faldet i værdi, udarbejdes en nedskrivningstest. Ejendommen nedskrives til genindvindingsværdi, som er den højeste værdi af en forventet netto salgspris og en beregnet kapitalværdi. Kapitalværdi er nutidsværdien af de fremtidige nettoindbetalinger, som ejendommen på balancedagen forventes at indbringe ved fortsat benyttelse i den nuværende funktion.

Der afskrives ikke på foreningens ejendom.

Tilgodehavender

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

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter under aktiver omfatter omkostninger afholdt vedrørende det efterfølgende regnskabsår.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger består af indestående i bank.

Egenkapital

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

"Overført resultat" 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, ændringer i basisværdien af finansielle sikringsinstrumenter (renteswap) og kursregulering af prioritetsgæld. I posten fragår beløb, der er overført til andre reserver, herunder reservede beløb til imødegåelse af værdiforringelse af foreningens ejendom mv. Posten kan også indeholde beløb, som er overført fra andre reserver.

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 lånoptagelse til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Kurstab og låneomkostninger ved lånoptagelsen 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.

Anvendt regnskabspraksis

Nøgleoplysninger

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

Andelsværdi

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 17. Vedtægterne bestemmer i § 14, at selvom der lovligt kan vedtages en højere andelsværdi, er det den på generalforsamlingen vedtagne andelsværdi, der er gældende.

Ved opgørelsen af andelsværdien skal der foretages en række justeringer af de beløb, der fremgår af 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 samt i en eventuel aftale om rentesikring (renteswap).

Resultatopgørelse

		Realiseret 2025/26	Budget 2025/26 (ej revideret)	Realiseret 2024/25
	Note	kr.	kr.	kr.
Boligafgift		1.510.559	1.510.559	1.480.940
Øvrige indtægter	1	21.830	0	25.330
Indtægter i alt		1.532.389	1.510.559	1.506.270
Ejendomsskat og forsikringer	2	-443.910	-418.099	-412.031
Forbrugsafgifter	3	-274.897	-272.890	-278.975
Renholdelse	4	-141.239	-139.364	-135.406
Vedligeholdelse, løbende	5	-126.346	-296.254	-180.487
Vedligeholdelse, genopretning og renovering	6	0	0	-807.820
Administrationsomkostninger	7	-150.086	-159.887	-134.247
Foreningsomkostninger	8	-5.684	-10.000	-4.722
Omkostninger i alt		-1.142.162	-1.296.494	-1.953.688
Resultat før finansielle poster		390.227	214.065	-447.418
Finansielle indtægter	9	46.346	68.500	62.582
Finansielle omkostninger	10	-145.778	-194.889	-371.578
Årets resultat		290.795	87.676	-756.414
Forslag til resultatdisponering:				
Overført restandel af årets resultat til egenkapital		290.795	87.676	-756.414
Disponeret i alt		290.795	87.676	-756.414

Balance 31. august 2026

	Note	2026 kr.	2025 kr.
Aktiver			
Grunde og bygninger	11	7.022.642	7.022.642
Materielle anlægsaktiver		7.022.642	7.022.642
Anlægsaktiver		7.022.642	7.022.642
Tilgode hos andelshavere		576.220	584.410
Restancer, andelshavere		17.756	94
Andre tilgodehavender		8.643	0
Periodeafgrænsningsposter		84.856	95.250
Tilgodehavender		687.475	679.754
Likvide beholdninger	12	1.773.776	1.908.285
Omsætningsaktiver		2.461.251	2.588.039
Aktiver		9.483.893	9.610.681

Balance 31. august 2026

	Note	2026 kr.	2025 kr.
Passiver			
Andelskapital		123.900	123.900
Overført resultat		5.022.407	4.731.612
Egenkapital		5.146.307	4.855.512
Egenkapital og andre reserver		5.146.307	4.855.512
Prioritetsgæld	13	4.171.810	4.185.744
Langfristede gældsforpligtelser		4.171.810	4.185.744
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	13	13.934	13.240
Leverandører af varer og tjenesteydelser		106.000	554.206
Varmeregnskab	14	10.580	1.479
Mellemregning med andelshavere		35.262	500
Kortfristede gældsforpligtelser		165.776	569.425
Gældsforpligtelser		4.337.586	4.755.169
Passiver		9.483.893	9.610.681
Eventualforpligtelser, sikkerhedsstillelser mv.	15		
Nøgleoplysninger	16		
Beregning af andelsværdi	17		

Egenkapitalopgørelse

Andelskapital	2025/26	2024/25
Primo	123.900	123.900
Andelsindskud	123.900	123.900
 Primo	 4.731.612	 5.488.026
Årets tilgang	290.795	-756.414
Overført resultat	5.022.407	4.731.612
 Egenkapital før andre reserver	 5.146.307	 4.855.512
 Egenkapital	 5.146.307	 4.855.512

Noter

	2025/26	Budget 2025/26 (ej revideret)	2024/25
1. Øvrige indtægter			
Indtægt vedrørende netværk	19.080	0	19.080
Venteliste	2.750	0	6.250
	21.830	0	25.330
2. Ejendomsskat og forsikringer			
Ejendomsskatter	323.350	300.899	290.801
Ejendomsforsikring	120.560	117.200	114.666
Selvrisiko skade	0	0	6.564
	443.910	418.099	412.031
3. Forbrugsafgifter			
Vandafgifter	141.813	147.330	140.314
Renovation	103.240	112.940	107.562
Elektricitet	10.764	12.620	12.019
Internet	19.080	0	19.080
	274.897	272.890	278.975
4. Renholdelse			
Trappevask og vinduespolering	76.655	74.780	70.822
Gårdlauget Nøjsomheden	64.584	64.584	64.584
	141.239	139.364	135.406
5. Vedligeholdelse, løbende			
Blikkenslager	83.263	0	94.815
Maler	3.651	0	0
Glarmester	900	0	0
Murer	0	0	56.354
Låseservice, inkl. regulering sidste år	-3.340	0	3.588
Tømrer og snedker	10.690	0	13.027
Elektriker	11.076	0	4.928
Grønne områder	8.763	0	5.671
Diverse materialer kld. m.v.	11.343	0	2.104
Budgetteret vedligeholdelse	0	296.254	0
	126.346	296.254	180.487

Noter

	2025/26	Budget 2025/26 (ej revideret)	2024/25
6. Vedligeholdelse, genopretning og renovering			
Maling af opgange	0	0	355.313
Installation af dørtelefoner	0	0	86.875
Udskiftning af gulve	0	0	347.250
Lamper	0	0	18.382
	0	0	807.820
7. Administrationsomkostninger			
Kontorartikler, småanskaffelser og tidsskrifter	0	3.500	3.268
Administration	67.409	68.166	66.180
Probo	5.188	5.300	4.950
Plando	3.125	0	0
Revision og regnskabsmæssig assistance	25.000	25.000	24.000
Rådgivningshonorar	2.500	0	0
Vedligeholdelsesplan	19.375	20.000	0
Forsikring bestyrelsesansvar	2.624	2.921	2.781
Porto og gebyrer	5.575	9.000	8.226
Varmeaflysning	11.294	12.000	10.942
Valuarvurdering	7.995	14.000	13.900
	150.085	159.887	134.247
8. Foreningsomkostninger			
Bestyrelsesmøder og generalforsamling	339	2.000	224
Repræsentation m.v.	5.345	6.000	4.498
Diverse beboer aktiviteter m.v.	0	2.000	0
	5.684	10.000	4.722
9. Finansielle indtægter			
Renteindtægter, bank	11.586	20.000	21.710
Gældsbev.	34.760	48.500	40.872
	46.346	68.500	62.582
10. Finansielle omkostninger			
Renteudgifter, Nordea Kredit	145.778	194.889	217.871
Låneomkostninger	0	0	17.867
Kurstab låneomlægning	0	0	135.840
	145.778	194.889	371.578

Noter

	2026	2025
11. Grunde og bygninger		
Kostpris primo	7.022.642	7.022.642
Kostpris ultimo	7.022.642	7.022.642
Regnskabsmæssig værdi ultimo	7.022.642	7.022.642
Seneste offentlige vurdering pr. 1/10 2020	64.000.000	64.000.000

EJENDOMMENES BELIGGENHED
Nøjsomhedsvej 13-15-17

Ejendommen er indregnet i andelsværdiberegningen til dagsværdi kr. 155.250.000 i henhold til vurdering af 31. august 2026 ved Emil Egkilde, Valuar KBH , ejendomsmægler og valuar MDE.

12. Likvide beholdninger		
Nordea 8129 345 005	572.737	406.487
Nordea 9038 508 560, aftalekonto	1.200.000	1.500.000
Nordea 8983 364 927, bestyrelseskonto	1.039	1.798
	1.773.776	1.908.285

13. Prioritetsgæld	Kursværdi	2025/26	2024/25
1) Nordea	801.310	789.744	802.984
2) Nordea	3.226.485	3.396.000	3.396.000
Prioritetsgæld	4.027.795	4.185.744	4.198.984

Kort del af gæld (under 1 år)	13.934	13.240
Lang del af gæld (mere end 1 år)	4.171.810	4.185.744
	4.185.744	4.198.984
Restgæld efter 5 år, afrundet	4.108.384	4.125.475

- 1) Obligationslån, 5,0%, restløbetid 27 år
2) Obligationslån, 4,0%, restløbetid 29 år

14. Varmeregnskab		
Afholdt varmeudgifter	268.272	248.687
Indbetalt a conto varme	-278.852	-250.166
	-10.580	-1.479

15. Eventualforpligtelser, sikkerhedsstillelser mv.

Der er herudover tinglyst ejerpantebrev nominelt kr. 4.055.000 med pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør kr. 7.022.642.

Andelsboligforeningen har ingen eventualaktiver eller -passiver.

Noter

16. Nøgleoplysninger

Nøgletallene viser centrale dele af foreningens økonomi og er primært udregnet på baggrund af arealer. I A/B Nøjsomhedsvej 13-15-17 anvendes andelsindskuddene som fordelingsnøgle, og de arealbaserede nøgletal for andelsværdi og boligafgift svarer derfor ikke til de, der konkret gælder for den enkelte andelshaver.

Lovkrævede nøgleoplysninger

I bilag 1 til bekendtgørelse nr. 1392 af 14. juni 2021 er opregnet en række nøgleoplysninger om foreningens økonomi, der skal optages som noter til årsregnskabet. Disse nøgleoplysninger følger her:

		2025/26	2025/26	2024/25	2023/24
		Antal	BBR Areal m2	BBR Areal m2	BBR Areal m2
B1	Andelsboliger	30	5.037	5.037	5.037
B2	Erhvervsandele	0	0	0	0
B3	Boliglejemål	0	0	0	0
B4	Erhvervslejemål	0	0	0	0
B5	Øvrige lejemål	0	0	0	0
B6	I alt	30	5.037	5.037	5.037
C1	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelsen af andelsværdien?			Det oprindelige indskud	
C2	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af boligafgiften?			Det oprindelige indskud	
C3	Hvis andet, beskriv fordelingsnøglen her			Ikke relevant	
					År
D1	Foreningens stiftelsesår				1975
D2	Ejendommens opførelsesår				1891
E1	Hæfter andelshaverne for mere end deres indskud?				Nej
E2	Foreningens medlemmer hæfter for foreningens forpligtelser med deres indskud. Herudover hæfter andelshaverne personligt og pro rata for kassekredit i pengeinstitut.				
F1	Anvendt vurderingsprincip ved beregning af andelsværdien				Valuarvurdering
F1b	Tidspunkt for værdiansættelse				31-08-2026
F1a	Er vurderingen fastholdt fra før 1. juli 2020?				Nej
	Anvendt ejendomsværdi ultimo				155.250.000
F2	Ejendomsværdi kr. pr. m2 (F2/B6)				30.822
	- Heraf forbedringer, jf. andelsboliglovens §5, stk. 4				0
F2b	- Forbedringer kr. pr. m2 (F2b/B6)				0
F2c	Hvis det ikke er muligt at oplyse værdien af eventuelle forbedringer, anføres årsagen her:				
	Anvendt værdi af generalforsamlingsbestemte reserver ultimo				
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver kr. pr. m2 (F3/B6)				0

Andelsboligforeningen Nøjsomhedsvej 13-15-17**Noter**

F4 Reserver i procent af ejendomsværdi (F3/F2) 0,00

G1 Har foreningen modtaget offentligt tilskud, som skal tilbagebetales ved foreningens opløsning? Nej

G2 Er foreningens ejendom pålagt tilskudsbestemmelser, jf. lov om frigørelse for visse tilskudsbestemmelser mv. (lovbekendtg. nr. 978 af 19. okt. 2009)? Nej

G3 Er der tinglyst en tilbagekøbsklausul (hjemfaldspligt) på foreningens ejendom Nej

Ultimomånedens indtægt (uden fradrag for tomgang, tab mv.) ganget med 12 og divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)

		Indtægt	Antal mdr.	Areal	kr. pr. m2
H1	Boligafgift	125.880	12	5.037	300
H2	Erhvervslejeindtægter	0	12	5.037	0
H3	Boliglejeindtægter	0	12	5.037	0

Årets resultat divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)

		2025/26	2024/25	2023/24
		kr. pr. m2	kr. pr. m2	kr. pr. m2
J	Årets resultat pr. andels-m2. de sidste 3 år	58	-150	34

		kr. pr. m2
K1	Andelsværdi (Andelsværdi/samlede andele)	30.426
K2	Gæld - omsætningsaktiver	374
K3	Teknisk andelsværdi (K1+K2)	30.800

Vedligehold (hhv. løbende og genopretning og renovering) jf. resultatgørelsen divideret med det samlede areal ultimo året (B6)

		2025/26	2024/25	2023/24
		kr. pr. m2	kr. pr. m2	kr. pr. m2
M1	Vedligeholdelse, løbende	25	36	22
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	0	160	0
M3	Vedligeholdelse i alt	25	196	22

Årets afdrag divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)

		2025/26	2024/25	2023/24
		kr. pr. m2	kr. pr. m2	kr. pr. m2
R	Årets afdrag pr. andels-m2 de sidste 3 år	3	3	3

Noter

17. Beregning af andelsværdi, handelsværdi

Bestyrelsen foreslår følgende værdiansættelse i henhold til andelsboliglovens §5, stk. 2 litra b, (handelsværdi) samt vedtægterne § 15:

	Kr.
Foreningens egenkapital før andre reserver	5.146.307
Korrektioner i henhold til andelsboligforeningsloven:	
Regnskabsmæssig værdi af ejendommen	-7.022.642
Valuarvurdering pr. 31. august 2026	155.250.000
Prioritetsgæld, regnskabsmæssig værdi	4.185.744
Prioritetsgæld, kursværdi	-4.027.795
	153.531.614

Ejendommen er indregnet til valuarvurdering pr. 31 august 2026.

Andelsindskud	123.900
Værdi pr. indskudt andelskrone	1.239,16
Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning (vedtaget på generalforsamlingen den 18. november 2025 og gældende på balancedagen)	1.170,27

Fordelingen af andelsværdien på typer af andele:

Antal andele	Indskud pr. andelstype (kr.)	Indskud i alt (kr.)	Andelsværdi pr. andelstype (kr.)	Andelsværdi inkl. indskud (kr.)
27	4.200	113.400	5.204.461	140.520.460
3	3.500	10.500	4.337.051	13.011.154
30		123.900		153.531.614

Ejendommen er indregnet til dagsværdi pr. 31. august 2026 af ejendomsmægler og diplomvaluar, MDE Emil Ellekilde. Den offentlige ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2020 udgør kr. 64.000.000.

Valuaren har foretaget vurderingen i henhold til "Vejledning til branchenorm for vurdering af andelsboligejendomme iht. Andelsboligforeningsloven §5, stk. 2, litra b" som er udarbejdet af Dansk Ejendomsmæglerforening og har anvendt en DCF-model der tager udgangspunkt i en analyse af ejendommens pengestrømme over en periode på 10 år og en terminalværdi. Pengestrømmene kapitaliseres ved en tilbagediskontering til nutidsværdi med en diskonteringsrente.

Valuaren oplyser, at beregningerne er baseret på en diskonteringsrente på 5,15% (2,00% i inflation). Afkastsatsen år 1 er beregnet til 0,28%.

Dagsværdiberegningen er meget følsom over udsving i de anvendte parametre i DCF-modellen, og en stigning i diskonteringsrenten vil alt andet lige reducere dagsværdien af ejendommen og tilsvarende medføre et fald i andelskronen.

Af valuarvurderingen fremgår det, at en stigning i diskonteringsrenten fra 5,15% til 5,40%, alt andet lige, vil reducere dagsværdien af ejendommen med 11,2 mio. kr. En sådan ændring, vil alt andet lige reducere dagsværdien pr. indskudt andelskrone fra kr. 1.239,26 med kr. 90,20 til kr. 1.148,96.

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