

Andelsboligforeningen

Magnoliavej 27 - 35

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	19
Opgørelse af andelsværdien pr. andel	21

Foreningsoplysninger

Andelsboligforening

Magnoliavej 27 - 35
CVR-nr. 41 60 91 17

Adresse

Magnoliavej 27 - 35
2600 Glostrup

Bestyrelse

Jannick Theil Rybtke (Formand)
Berit Schultz
Mladen Cipek Jørgensen
Tina Ahlquist

Administrator

ADVODAN Glostrup
Glostrup Torv 6 - 10
2600 Glostrup
E-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 Magnoliavej 27 – 35.

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 24. februar 2026

Bestyrelse

Jannick Theil Rybtke

Berit Schultz

Mladen Cipek Jørgensen

Tina Ahlquist

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 Glostrup

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til medlemmerne i Andelsboligforeningen Magnoliavej 27 - 35

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Magnoliavej 27 - 35 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 aflægges 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 24. februar 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 Magnoliavej 27 - 35 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.

Den anvendte 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 vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Indtægter fra vaskeri mv. indtægtsføres løbende. Disse indtægter er ikke nødvendigvis periodiseret fuldt ud i regnskabsperioden.

Tilskud til rente- og bidragsbetaling, vedligeholdelse af ejendommen mv., som foreningen modtager fra kommunen, indtægtsføres under andre indtægter i takt med, at foreningen opfylder tilskudsbetingelserne.

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 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, låneomkostninger og kurstab ved optagelse/indfrielse/omlægning af lån (prioritetsgæld), renter af bankgæld og kreditter.

Anvendt regnskabspraksis

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) værdiansættes til kostpris på anskaffelsestidspunktet med tillæg af senere forbedringer og med fradrag af eventuelle nedskrivninger. Der afskrives ikke på ejendommen.

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 nettosalgspris og en beregnet kapitalværdi. Kapitalværdi er nutidsværdien af de fremtidige nettoindbetalinger, som ejendommen på balancen dagen forventes at indbringe ved forsat benyttelse i den nuværende funktion.

Andre materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Kostprisen omfatter anskaffelssummen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Installationer	Brugstid 30-50 år	Restværdi 0%
----------------	-------------------	--------------

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.

Anvendt regnskabspraksis

Egenkapital

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

”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). 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.

Ved opgørelsen af andelsværdien skal der foretages en række justeringer af de beløb, der fremgår af årsregnskabets balance. Justeringen skyldes, at andelsværdien skal opgøres efter reglerne i andelsboligloven og foreningens vedtægter, mens årsregnskabets 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 årsregnskabets balance omfatter reserve til vedligeholdelse af foreningens ejendom, reserve til imødegåelse af værdiforringelse af ejendommen.

Anvendt regnskabspraksis

Ejendommen er i årsrapportens balance værdiansat til kostpris. I andelskroneberegningen er ejendommens værdi korrigeret til valuarvurdering.

Nøgletal og nøgleoplysninger

Nøgleoplysningerne, der fremgår af note 18, 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		
		2025	budget 2025	2024
	Boligafgifter	1.360.440	1.360.439	1.320.815
	Lejeindtægter, kælder	11.628	11.627	11.289
2	Andre indtægter	10.098	8.000	13.930
		<u>1.382.166</u>	<u>1.380.066</u>	<u>1.346.034</u>
	Omkostninger			
	Ejendomsskat	107.870	108.800	99.255
	Elforbrug	14.047	15.000	14.478
	Vandforbrug	89.573	103.653	102.862
	Renovation	128.388	127.440	118.036
3	Forsikringer og abonnementer	72.208	67.239	55.356
4	Antenneregnskab	0	0	0
5	Renholdelse og udenomsarealer	121.086	120.615	120.615
6	Administrations- og foreningsomkostninger	135.330	136.300	132.298
7	Vedligeholdelse, løbende	69.166	212.202	80.042
8	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	330.086	0	32.863
11	Afskrivning driftsmidler og inventar mv.	138.395	138.395	138.396
		<u>1.206.149</u>	<u>1.029.644</u>	<u>894.201</u>
	Resultat før finansielle poster	176.017	350.422	451.833
9	Finansielle omkostninger	-172.115	-174.108	-177.263
	Årets resultat	<u>3.902</u>	<u>176.314</u>	<u>274.570</u>
	Forslag til resultatdisponering:			
	Overført til/fra reserve, vedligeholdelse af ejendom	0	50.000	0
	Overført restandel af årets resultat	3.902	126.314	274.570
	Disponeret i alt	<u>3.902</u>	<u>176.314</u>	<u>274.570</u>
	Likviditetsresultat:			
	Årets resultat	3.902	176.314	274.570
	Betalte prioritetsafdrag	-264.710	-264.710	-260.741
	Regnskabsmæssige afskrivninger	138.395	138.396	138.396
		<u>-122.413</u>	<u>50.000</u>	<u>152.225</u>

Balance pr. 31. december 2025

Note	Aktiver	2025	2024
	Anlægsaktiver		
	Materielle anlægsaktiver		
	Ejendommen matr. nr. 8nd, Glostrup By		
10	Kostpris pr. 31. december 2025	2.267.372	2.267.372
11	Installationer mv.	2.498.055	2.636.450
	Anlægsaktiver i alt	4.765.427	4.903.822
	Omsætningsaktiver		
	Tilgodehavender		
	Restancer	0	24.325
12	Andre tilgodehavender	41.420	10.700
		41.420	35.025
13	Likvide beholdninger	1.464.598	406.561
	Omsætningsaktiver i alt	1.506.018	441.586
	Aktiver i alt	6.271.445	5.345.408

Balance pr. 31. december 2025

Note	Passiver	2025	2024
	Andelsindskud	43.042	43.042
	Overført resultat mv.	-3.798.558	-3.802.460
		<u>-3.755.516</u>	<u>-3.759.418</u>
	Andre reserver (jf. forslag til generalforsamlingsbeslutning)		
	Reserve for imødegåelse af værdiforringelse af ejendom	363.550	363.550
	Andre reserver	<u>363.550</u>	<u>363.550</u>
	Egenkapital	<u>-3.391.966</u>	<u>-3.395.868</u>
	Gældsforpligtelser		
	Langfristede gældsforpligtelser		
14	Prioritetsgæld	8.069.368	8.338.086
		<u>8.069.368</u>	<u>8.338.086</u>
	Kortfristede gældsforpligtelser		
14	Kortfristet andel af langfristet gæld	268.719	264.710
15	Varmeregnskab	77.781	79.105
	Mellemregning andelshavere, overdragelser af andele	1.186.475	0
16	Øvrig gæld	61.068	59.375
		<u>1.594.043</u>	<u>403.190</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>9.663.411</u>	<u>8.741.276</u>
	Passiver i alt	<u>6.271.445</u>	<u>5.345.408</u>
1	Andelskroneberegning		
17	Eventualforpligtelser, sikkerhedsstillelser mv.		
18	Nøgleoplysninger og nøgletal		
19	Opgørelse af andelsværdien pr. andel		

Egenkapitalopgørelse pr. 31. december 2025

Andelsindskud	2025	2024
Boliger	43.042	43.042
	<u>43.042</u>	<u>43.042</u>
Overført resultat mv.		
Overført resultat mv. primo	-3.802.460	-6.713.480
Overført til andre reserver (værdiforringelse)	0	2.636.450
Overført restandel af årets resultat	3.902	274.570
	<u>-3.798.558</u>	<u>-3.802.460</u>
Egenkapital før andre reserver	<u>-3.755.516</u>	<u>-3.759.418</u>
Reserve for imødegåelse af værdiforringelse af ejendom		
Reserve primo	363.550	3.000.000
Årets hensættelse	0	0
Anvendt af årets hensættelse	0	-2.636.450
	<u>363.550</u>	<u>363.550</u>
Andre reserver i alt	<u>363.550</u>	<u>363.550</u>
Egenkapital i alt	<u>-3.391.966</u>	<u>-3.395.868</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	4.765.427
b)	Handelsværdi som udlejningsejendom pr. 31. december 2025	42.500.000
c)	Offentlig vurdering pr. 1. oktober 2020	18.300.000
d)	Offentlig vurdering pr. 1. oktober 2012, indekseret (kr. 18.300.000 * 122,6 / 98,2)	22.847.047
	--- 000 ---	

Egenkapital jf. regnskabet	-3.391.966
-----------------------------------	-------------------

Andre reserver (jf. forslag til generalforsamlingsbeslutning), ikke fordelbare	-363.550
--	----------

Ejendommens værdi reguleres således:

Værdi jf. punkt B ovenfor	42.500.000	
Bogført værdi	<u>-4.765.427</u>	<u>37.734.573</u>
		33.979.057

Regulering af prioritetsgæld:

Restgæld prioritetsgæld jf. årsrapporten	8.338.087	
Kursværdi prioritetsgæld	<u>-7.701.089</u>	<u>636.998</u>

Værdi til fordeling på solgte andele	<u>34.616.055</u>
---	--------------------------

Andelshavere samlet indskud	<u>43.041,90</u>
-----------------------------	------------------

Andelskroneværdi pr. 31. december 2025 pr. andelsindskud	<u>804,24</u>
--	---------------

Bestyrelsen foreslår andelskronen fastsat til	<u>804,24</u>
---	---------------

Ejendommen er pr. 31. december 2025 vurderet af EDC Erhverv Poul Erik Bech. Handelsværdien er beregnet ud fra et stabiliseret DCF-afkast på 6,1% incl. inflation.

Andelskronen har udviklet sig således:

Værdi pr. 31. december 2025	kr.	804,24
Værdi pr. 31. december 2024	kr.	807,42
Værdi pr. 31. december 2023	kr.	795,59
Værdi pr. 31. december 2022	kr.	705,83
Værdi pr. 31. december 2021	kr.	680,52

Noter til årsrapporten

		Ikke revideret		
		budget		
		2025	2025	2024
2.	Andre indtægter			
	Vaskeriindtægter	4.890	8.000	9.430
	Bøder, arbejdsdag	3.000	0	4.500
	Parkeringsindtægter	465	0	0
	Nøgler	1.743	0	0
		<u>10.098</u>	<u>8.000</u>	<u>13.930</u>
3.	Forsikringer og abonnementer			
	Ejendomsforsikring	53.726	53.726	39.749
	Arbejdsskade	2.513	2.513	2.264
	Ansvarsforsikring	2.624	0	3.087
	Serviceabonnementer, varmeanlæg	12.220	11.000	10.256
	Falck abonnement	1.125	0	0
		<u>72.208</u>	<u>67.239</u>	<u>55.356</u>
4.	Antenneregnskab			
	Fibia indbetalinger	0		-77.700
	Fibia udgifter	0		77.700
		<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
5.	Renholdelse og udenomsarealer			
	Viceværtsservice	120.615	120.615	120.615
	Rengøringsartikler	471	0	0
		<u>121.086</u>	<u>120.615</u>	<u>120.615</u>
6.	Administrations- og foreningsomkostninger			
	Administrationshonorar	71.450	72.000	70.717
	Revision og regnskab	21.500	21.000	20.875
	Gebyrer, nets, bank mv.	8.493	7.500	6.937
	Administrationsomkostninger	<u>101.443</u>	<u>100.500</u>	<u>98.529</u>
	Bestyrelsesgodtgørelser	13.850	13.850	13.850
	Valuarvurdering	12.500	12.500	11.250
	Hjemmeside Probo	4.950	4.950	4.245
	Generalforsamling og møder	1.730	4.500	4.424
	Arrangementer og fællesarbejdsdag	857	0	0
	Foreningsomkostninger	<u>33.887</u>	<u>35.800</u>	<u>33.769</u>
	I alt	<u>135.330</u>	<u>136.300</u>	<u>132.298</u>

Noter til årsrapporten

		Ikke revideret		
		budget		
		2025	2025	2024
7.	Vedligeholdelse, løbende			
	Drift af vaskeri	5.304	3.000	0
	Blikkenslager	12.814		27.405
	Elektriker	22.460		10.372
	Varmeanlæg	18.659		2.911
	Glarmester	1.928		0
	Haveanlæg	0		3.565
	Selvrisiko	0		20.500
	Vedligeholdelseplan	0		15.289
	Energimærke	7.000		0
	Småanskaffelser	1.001		0
	Budgetteret vedligeholdelse		209.202	
		<u>69.166</u>	<u>212.202</u>	<u>80.042</u>
8.	Vedligeholdelse, genopretning og renovering			
	Kloakering	0		32.863
	Nyt låseeystem	49.498		0
	Reparation af tag, renovering af trappevanger, kælder	280.588		0
	Budgetteret vedligeholdelse		0	
		<u>330.086</u>	<u>0</u>	<u>32.863</u>
9.	Finansielle omkostninger			
	Prioritetsrenter og bidrag	172.115	174.108	177.263
		<u>172.115</u>	<u>174.108</u>	<u>177.263</u>

Noter til årsrapporten

10. Ejendommen matr. nr. 8nd Glostrup By, kostpris pr. 31. december 2025

	Købspris	Forbedringer	Installationer	Ejendom i alt
Kostpris primo	2.267.372	0	0	2.267.372
Tilgang	0	0	0	0
Afgang	0	0	0	0
Kostpris ultimo	2.267.372	0	0	2.267.372
Regnskabsmæssig værdi	2.267.372	0	0	2.267.372

Ejendommen er værdiansat til kostpris pr. 31. december 2025 i henhold til anskaffelsessummen.

Den offentlige vurdering pr. 1. oktober 2020 udgør kr. 18.300.000

	2025	2024
11. Installationer mv.		
Kostpris primo	5.069.321	5.069.321
Tilgang	0	0
Afgang	0	0
Kostpris ultimo	5.069.321	5.069.321
Afskrivninger primo	2.432.871	2.294.475
Årets afskrivninger	138.395	138.396
Afskrivninger ultimo	2.571.266	2.432.871
Regnskabsmæssig værdi	2.498.055	2.636.450
12. Tilgodehavender		
Vaskeriindtægter	0	1.250
Forsikringsskader	19.166	0
Årsafregning vand 2025	22.254	0
Udlæg ved salg af andel	0	9.450
	41.420	10.700
13. Likvide beholdninger		
Nordea, 0277 124 041	1.422.417	368.399
Nordea, 8981 924 488	42.181	38.162
	1.464.598	406.561

Noter til årsrapporten

14. Prioritetsgæld

Nr.	Restgæld	Obligations- restgæld	Kurs	Kursværdi
1 Nordea Kredit, kont.lån 0,73908%	1.219.029	1.253.581	73,3250	919.188
2 Nordea Kredit, kont.lån 1,04399%	1.770.831	1.780.076	80,4319	1.431.749
3 Nordea Kredit, F5 tilpasn. 1,94155%	5.348.227	5.408.635	98,9187	5.350.151
	<u>8.338.087</u>	<u>8.442.292</u>		<u>7.701.089</u>
Nr.	Renter og bidrag	Afdrag i året	Kortfristet andel af prioritets- gæld	
1 Nordea Kredit, kont.lån 0,73908%	14.843	46.786	47.123	
2 Nordea Kredit, kont.lån 1,04399%	27.046	63.110	63.768	
3 Nordea Kredit, F5 tilpasn. 1,94155%	130.226	154.814	157.828	
	<u>172.115</u>	<u>264.710</u>	<u>268.719</u>	
Nr. Låneoplysninger	Restløbetid	Resterende afdrags- frihed	Rente- tilpasning	
1 Nordea Kredit, kont.lån 0,73908%	23,75 år	-	-	
2 Nordea Kredit, kont.lån 1,04399%	24,50 år	-	-	
3 Nordea Kredit, F5 tilpasn. 1,94155%	26,25 år	-	01.04.2027	
		2025	2024	
15. Varmeregnskab				
Varme indbetalt aconto		-121.518	-114.800	
Køb af varme		43.737	35.695	
		<u>-77.781</u>	<u>-79.105</u>	
16. Øvrig gæld				
Grant Thornton		22.145	20.875	
Årsafregning vand 2024		0	13.426	
Elforbrug		2.860	2.793	
Valuarvurdering		13.750	13.750	
Diverse regninger		22.313	8.531	
		<u>61.068</u>	<u>59.375</u>	

Noter til årsrapporten

17. Eventualforpligtelser, sikkerhedsstillelser mv.

Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for mellemværende med realkreditinstitut kr. 8.338.087, er der stillet sikkerhed for kr. 9.441.000 i andelsboligforeningens ejendom med bogført værdi pr. 31. december 2025 på kr. 4.765.427.

Der er tinglyst pantstiftende byrde med en hovedstol på kr. 1.000.

Hæftelsesforhold

Foreningens medlemmer hæfter jf. foreningens vedtægter § 7 alene for foreningens forpligtelser med deres indskud.

Andelshaverne hæfter alene med deres indskud for realkreditlån.

Hæftelsesforholdene er ligeledes oplyst i note 18 om nøgleoplysninger, feltnr. E1 og E2.

Noter til årsrapporten

18 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	2.043	2.043	30	2.043
B2 Erhvervsandele	0	0	0	0
B3 Boliglejemål	0	0	0	0
B4 Erhvervslejemål	0	0	0	0
	<u>2.043</u>	<u>2.043</u>	<u>30</u>	<u>2.043</u>
B5 Øvrige lejemål, kældre, garage mm.	0	0	0	0
B6 I alt	<u>2.043</u>	<u>2.043</u>	<u>30</u>	<u>2.043</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	

D1 Foreningens stiftelsesår	1972
D2 Ejendommens opførelsesår	1945

Hæftelser

E1 Hæfter andelshaverne for mere end deres andelsindskud?	Nej
E2 Foreningens medlemmer hæfter for foreningens forpligtelser med deres indskud.	

Anvendt værdiansættelsesprincip

F1 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.kvm
F2 Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	42.500.000	20.803
F2b - Heraf forbedringer, jf. andelsboliglovens §5, stk. 4	0	0
F3 Generalforsamlingsbestemte reserver	363.550	178
F4 Reserver i procent af ejendomsværdi	0,86%	

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

18 Ref. Nøgleoplysninger og nøgletal

Andelsboligforeningens driftsoplysninger og nøgletal

	kr. / kvm
H1 Boligafgift i gennemsnit pr. andelskvm / andelskvm	666
H2 Erhvervslejeindtægt i gennemsnit pr. andelskvm / erhvervslejekvm	0
H3 Boliglejeindtægt i gennemsnit pr. andelskvm / boligelejekvm	0

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

	Kr.	I pct.
Vedligeholdelsesomkostninger og genopretning	399.252	24%
Øvrige omkostninger	806.897	49%
Finansielle poster, netto	172.115	10%
Afdrag	264.710	16%
I alt	1.642.974	100%

Boligafgift i pct. af samlede ejendomsindtægter	98%
---	-----

	Forrige år	Sidste år	I år
J Årets overskud (før afdrag), gns. kr. pr. andel kvm	86	134	2

Beregnete nøgletal for foreningen:

	Kr.pr.kvm andel	Kr.pr.kvm total
Offentlig ejendomsvurdering	8.957	8.957
Valuarvurdering	20.803	20.803
Anskaffelsessum (kostpris)	2.043	2.333
K1 Foreslået andelsværdi	16.944	
K2 Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver	3.993	
K3 Teknisk andelsværdi	20.937	
Reserver uden for andelsværdi	178	

	Forrige år	Sidste år	I år
M1 Vedligeholdelse løbende, gns. kr. pr. kvm	54	39	34
M2 Vedligeholdelse, genopretning, renovering gns. kr. pr. kvm (<i>Særlig vedligeholdelse</i>)	42	16	162
M3 Vedligeholdelse i alt, kr. pr. kvm	96	55	195

	Forrige år	Sidste år	I år
R Årets afdrag, gns. kr. pr. andel kvm	126	128	130

Noter

19 Fordeling af andelskrone pr. andel

	Indskud	Andelsværdi pr. 31.12.2025
Magnoliavej 27, st. tv.	1.604,47	1.290.380,36
Magnoliavej 27, st. th.	1.604,47	1.290.380,36
Magnoliavej 27, 1. tv.	1.604,47	1.290.380,36
Magnoliavej 27, 1. th.	1.604,47	1.290.380,36
Magnoliavej 27, 2. tv.	1.604,47	1.290.380,36
Magnoliavej 27, 2. th.	1.604,47	1.290.380,36
Magnoliavej 29, st. tv.	1.438,09	1.156.570,76
Magnoliavej 29, st. th.	1.438,09	1.156.570,76
Magnoliavej 29, 1. tv.	1.438,09	1.156.570,76
Magnoliavej 29, 1. th.	1.438,09	1.156.570,76
Magnoliavej 29, 2. tv.	1.438,09	1.156.570,76
Magnoliavej 29, 2. th.	1.438,09	1.156.570,76
Magnoliavej 31, st. tv.	1.438,09	1.156.570,76
Magnoliavej 31, st. th.	1.438,09	1.156.570,76
Magnoliavej 31, 1. tv.	1.438,09	1.156.570,76
Magnoliavej 31, 1. th.	1.438,09	1.156.570,76
Magnoliavej 31, 2. tv.	1.438,09	1.156.570,76
Magnoliavej 31, 2. th.	1.438,09	1.156.570,76
Magnoliavej 33, st. tv.	1.346,50	1.082.910,34
Magnoliavej 33, st. th.	1.346,50	1.082.910,34
Magnoliavej 33, 1. tv.	1.346,50	1.082.910,34
Magnoliavej 33, 1. th.	1.346,50	1.082.910,34
Magnoliavej 33, 2. tv.	1.346,50	1.082.910,34
Magnoliavej 33, 2. th.	1.346,50	1.082.910,34
Magnoliavej 35, st. tv.	1.346,50	1.082.910,34
Magnoliavej 35, st. th.	1.346,50	1.082.910,34
Magnoliavej 35, 1. tv.	1.346,50	1.082.910,34
Magnoliavej 35, 1. th.	1.346,50	1.082.910,34
Magnoliavej 35, 2. tv.	1.346,50	1.082.910,34
Magnoliavej 35, 2. th.	1.346,50	1.082.910,34
	43.041,90	34.616.055,35