

**Andelsboligforeningen
Hessensgade/Polensgade**

Årsrapport for 2025

Foreningsoplysninger

Navn Andelsboligforeningen Hessensgade/Polensgade

Beliggenhed Hessensgade 14A-C og Polensgade 9-13
2300 København S

Oplysninger CVR nr. 70 22 89 12
Matr. nr.: 29af Sundbyøster
Hjemsted: København
Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Andelshavere: 56 beboelsesandele
Lejere: 45 øvrige lejemaal

Bestyrelse Conni Jørgensen (formand)
Julie Landsgrav
Latifa Mochref
Ulla Merete Døj
Martin Emerik Olesen

Administrator CEJ Ejendomsadministration A/S
Meldahlsvej 5
1613 København V

Revision Redmark
Godkendt Revisionspartnerselskab
Dirch Passers Allé 76
2000 Frederiksberg

Bestyrelses- og administratorpåtegning

Bestyrelsens påtegning:

Undertegnede har aflagt årsrapport for Andelsboligforeningen Hessensgade/Polensgade.

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. 31. december 2025 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 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 20. marts 2026

Dette dokument underskrives digitalt. Underskrifterne fremgår af sidste side.

Administrators påtegning:

Som administrator i Andelsboligforeningen Hessensgade/Polensgade skal vi hermed erklære, at vi har forestået administrationen af foreningen i regnskabsåret 2025. 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. 31. december 2025.

København, den 20. marts 2026

Dette dokument underskrives digitalt. Underskrifterne fremgår af sidste side.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til andelshaverne i Andelsboligforeningen Hessensgade/Polensgade

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Hessensgade/Polensgade for regnskabsåret 1. januar - 31. december 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. 31. december 2025 samt af resultatet af foreningens 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.

Fremhævelse af forhold vedrørende revisionen

Foreningen har som sammenligningstal i resultatopgørelsen medtaget generalforsamlingsgodkendt budget. Budgetet 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 20. marts 2026
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 Hessensgade/Polensgade 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 de eksternt udlejede garager. 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.

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.

Ved efterfølgende målinger værdiansættes foreningens ejendom til dagsværdien på balancedagen. Opskrivninger i forhold til seneste indregning føres direkte på foreningens egenkapital.

Opskrivninger tilbageføres i det omfang, dagsværdien falder. 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.

Der føres en separat konto for opskrivning af foreningens ejendom til dagsværdi.

”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 til kontant restgæld.

Ved efterfølgende målinger værdiansættes prioritetsgælden til kursværdi. Ændringer i kursregulering føres direkte på foreningens egenkapital.

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. januar - 31. december

Note	2025 Regnskab	2025 Budget (ej revideret)	2024 Regnskab
INDTÆGTER:			
	2.514.749	2.515.000	2.514.749
	245.286	245.300	245.286
	115.600	118.500	115.945
	18.245	21.500	16.720
	22.512	22.500	22.512
	40.469	30.000	65.029
	7.500	3.000	3.860
	2.964.361	2.955.800	2.984.101
OMKOSTNINGER:			
	689.133	689.000	689.133
	147.130	147.000	149.467
	31.810	0	0
	367.978	368.000	346.348
	241.198	235.000	208.450
	66.211	65.000	63.973
	51.438	55.000	53.823
	150.601	140.000	139.662
	700	700	700
1	320.897	300.000	294.605
2	410.730	558.800	467.017
	0	2.000.000	0
	0	1.500.000	0
	32.565	0	51.172
	0	0	29.500
	101.195	101.000	96.110
	28.000	28.000	27.000
3	53.566	75.000	54.195
	22.500	22.500	22.500
	15.000	0	0
	19.566	25.000	19.147
	13.253	12.500	13.029
	28.194	35.000	26.483
	0	0	0
	2.791.665	6.357.500	2.752.314
	172.696	-3.401.700	231.787
Resultatdisponering:			
	44.343	42.000	42.156
	0	-3.500.000	0
	56.300	56.300	53.800
	72.053	0	135.831
	172.696	-3.401.700	231.787

Balance pr. 31. december

Aktiver		2025	2024
<u>Note</u>		kr.	kr.
4	Ejendommens værdi	119.800.000	118.800.000
	Anlægsaktiver i alt	119.800.000	118.800.000
	Tilgodehavende boligafgift m.v.	11.614	4.729
	Tilgodehavende dobbeltbetaling	200	0
	Tilgodehavende forsikringsag	23.588	23.588
	Tilgodehavende regulering af skattebillet 2023	0	900
	Tilgodehavende vurdering af andele til salg	20.700	16.000
	Tilgodehavende årsopgørelse vandforbrug	0	337
	Forudbetalt ABF kontingent	10.301	9.620
	Forudbetalt vaskeriservice	3.192	3.148
	Forudbetalte forsikringer	0	50.823
	Tilgodehavender	69.595	109.145
	Danske Bank, driftskonto	1.127.772	2.355.626
	Danske Bank, aftaleindskud	1.548.540	1.529.377
	Danske Bank, aftaleindskud	1.531.706	1.512.742
	Danske Bank, bestyrelseskonto	8.402	0
	Nykredit, omprioriteringskonto	915	0
	Nykredit, omprioriteringskonto	342	0
	Likvide beholdninger	4.217.677	5.397.745
	Omsætningsaktiver i alt	4.287.272	5.506.890
	Aktiver i alt	124.087.272	124.306.890

Balance pr. 31. december

		Passiver	
<u>Note</u>		2025 kr.	2024 kr.
	Egenkapital før reserver	<u>102.158.359</u>	<u>96.669.454</u>
	Reserver:		
	Reserve til vedligeholdelse af altaner	325.713	269.413
	Reserve til anden vedligehold	4.000.000	4.000.000
	Reserve til værdiregulering	<u>2.000.000</u>	<u>5.964.333</u>
	Reserver i alt	<u>6.325.713</u>	<u>10.233.746</u>
	Egenkapital inkl. reserver	<u>108.484.072</u>	<u>106.903.200</u>
5	Prioritetsgæld	<u>15.146.075</u>	<u>15.810.096</u>
	Langfristede gældsforpligtelser	<u>15.146.075</u>	<u>15.810.096</u>
5	Prioritetsgæld	288.532	44.342
	Forudbetalt boligafgift m.v.	7.597	3.613
	Skyldig afregning fraflyttere	0	50.000
	Igangværende overdragelser	0	1.312.368
	Deposita	14.445	13.380
	Varmeregnskab:		
	A conto indbetalinger	343.501	
	Afholdte udgifter	<u>-322.767</u>	14.784
6	Skyldige omkostninger	<u>125.817</u>	<u>155.107</u>
	Kortfristede gældsforpligtelser	<u>457.125</u>	<u>1.593.594</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>15.603.200</u>	<u>17.403.690</u>
	Passiver i alt	<u>124.087.272</u>	<u>124.306.890</u>
7	Eventualforpligtelser, sikkerhedsstillelser m.v.		
8	Beregning af andelsværdi		
9	Nøgleoplysninger		

Egenkapitalopgørelse pr. 31. december

	2025 kr.	2024 kr.
Andelskapital:		
Saldo 1. januar	529.717	529.717
	<u>529.717</u>	<u>529.717</u>
Ejendommens opskrivningsfond:		
Saldo 1. januar	96.595.157	96.495.157
Årets regulering til dagsværdi	1.000.000	100.000
	<u>97.595.157</u>	<u>96.595.157</u>
Kursreguleringsfond, prioritetsgæld:		
Saldo 1. januar	-251.783	-27.453
Årets kursregulering	408.176	-224.330
	<u>156.393</u>	<u>-251.783</u>
Overført resultat m.v.:		
Saldo 1. januar	-203.637	-427.967
Årets afdrag prioritetsgæld, altanlån	44.343	42.156
Overført resultat	72.053	135.831
Regulering af reserve til værdiregulering	3.964.333	46.343
	<u>3.877.092</u>	<u>-203.637</u>
Egenkapital før reserver	<u><u>102.158.359</u></u>	<u><u>96.669.454</u></u>

Noter

	2025 kr.	2024 kr.
Note 1 - Renholdelse:		
Container	0	2.751
Snerydning og saltning	31.014	11.023
Trappevaskservice	113.035	109.505
Viceværtsservice	171.390	166.037
Vinduespolering	5.458	5.289
	<u>320.897</u>	<u>294.605</u>
Note 2 - Reparation og vedligeholdelse:		
Arbejdsweekend	220	1.439
Brandkarme	9.070	41.188
Dørtelefon, udskiftning af dørtelefon	4.132	5.078
Elektriker, reparation af lamper	0	11.323
Faldstammer og afløb, rensning af stoppet køkken afløb	3.306	4.994
Fællesarealer indendørs, renovering af vaske og tørrerum	0	37.313
Fællesarealer udendørs, køb af planter m.v.	6.319	67.813
Grønne arealer, græsslåning og klipning af hæk	38.316	28.949
It og internet, reparation af kabel	0	7.348
Kloak, reparationer efter rotter m.v.	45.990	39.799
Kælder, renovering af tørrerum	199.000	73.711
Låse og nøgler, udskiftning af cylinder salg af nøgler m.v.	20.690	34.961
Materialer og småanskaffelser	1.009	2.151
Port, service eftersyn	3.170	0
Service af renovationslift	4.813	0
Serviceabonnement, hjertestarter	1.250	3.083
Serviceabonnement, sprinkler	14.511	14.033
Serviceabonnement, varmecentral	3.561	3.561
Serviceabonnement, vaskeri	12.723	11.523
Skadedyrsbekæmpelse	3.268	0
Varmeanlæg, rensning af beholder	10.581	65.954
Vaskeri, rensning af tørretumbler aftræk	1.875	5.028
Vinduer og døre, udskiftning af motor med styring m.v.	26.926	7.768
	<u>410.730</u>	<u>467.017</u>
Note 3 - Andre honorarer:		
Brunata, varmeregnskabshonorar	23.766	21.445
CEJ, administration af digital postkasse	1.250	1.000
CEJ, samtykkeerklæring, hvidvask	1.675	1.600
Nordicals Erhvervsmæglere, valuarvurdering	26.875	25.750
Redmark, deltagelse i budgetmøde	0	4.400
	<u>53.566</u>	<u>54.195</u>

Noter

	kr.
Note 4 - Ejendommens værdi:	
Kostpris:	
Oprindelig anskaffelsessum	7.900.000
Tilgang før 2009	10.118.450
Tilgang 2010, altaner	4.186.393
	22.204.843
Opskrivninger til dagsværdi:	
Saldo 1. januar 2025	96.595.157
Årets regulering til dagsværdi	1.000.000
	97.595.157
Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december 2025	119.800.000
Seneste offentlige vurdering pr. 1. oktober 2021	69.000.000

Ejendommen er i balancen optaget til valuarvurdering, foretaget den 9. januar 2026 af Analyst, Valuation, cand. merc FIR Thomas Erlang Poulsen og Partner, Erhvervsmægler, DiplomValuar Philip Adler, Nordicals København A/S, Vesterbrogade 10, 4., 1620 København V.

Valuaren har beregnet værdien efter en DCF model over 10 år, med et exitafkast på 4,05%. I beregningsmodellen er lejeindtægt baseret på maksimal lovlig leje der kan forventes opkrævet, herunder omkostningsbestemt leje. Driftsudgifter er baseret på kendte og aktuelle tal m.v.

Note 5 - Prioritetsgæld:

	Restgæld 1/1 2024	Optaget(+)/ Indfriet(-)	Afdrag	Restgæld 31/12 2025	Kursværdi 31/12 2025
a)	12.881.000	-12.881.000	0	0	0
b)	2.721.655	-2.677.312	44.343	0	0
c)	0	12.885.000	0	12.885.000	12.755.751
d)	0	2.706.000	0	2.706.000	2.678.856
	15.644.811	32.688	44.343	15.591.000	15.434.607
Kort del af gæld (næste års afdrag)				-288.532	-288.532
				15.302.468	15.146.075

- a) Nykredit, fastforrentet obligationslån med afdragsfrit, 5,0000%
- b) Nykredit, fastforrentet kontantlån med afdrag, 5,0888%
- c) Nykredit, fastforrentet kontantlån med afdrag, 3,7556%, udløber i 2055
- d) Nykredit, fastforrentet kontantlån med afdrag, 3,7556%, udløber i 2055

Noter

	2025 kr.	2024 kr.
Note 6 - Skyldige omkostninger:		
Bestyrelsesgodtgørelse	15.000	0
CEJ Ejendomsadministration A/S	0	7.500
HOFOR	5.928	0
Københavns Kommune	6.564	0
Nordicals Erhvervsmæglere	26.875	26.875
P. Vesterholm Rengøring A/S	31.350	25.768
Revision og regnskabsudarbejdelse	28.000	27.000
Scandiport Montage & Byg	0	1.625
Skibby Jensen Smedie A/S	1.313	0
Udlæg bestyrelsen	0	4.862
Willis Towers Watson I/S	0	50.824
Ørsted Salg & Service A/S	10.787	10.653
	125.817	155.107

Note 7 - Eventualforpligtelser, sikkerhedsstillelser m.v.:

Sikkerhedsstillelse og panthæftelse:

Udover sædvanlig pant for prioritetsgælden er der tinglyst 6 afgiftspantebreve på i alt kr. 4.708.000.

Ejendommens bogførte værdi er kr. 119.800.000.

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.

Noter

		kr.
Note 8 - Beregning af andelsværdi:		
Opgjort i henhold til § 5 stk. 3 i lov om andelsboligforeninger samt vedtægternes § 6 stk. 1.		
Egenkapital inkl. reserver ifølge balancen		108.484.072
Reserve til vedligeholdelse af altaner		-325.713
Reserve til anden vedligehold		-4.000.000
Reserve til værdiregulering		-2.000.000
Regulering af ejendomsværdi:		
Fastholdt valuarvurdering jfr. § 5 stk. 3	115.350.000	
Ejendomsværdi ifølge balancen	-119.800.000	-4.450.000
Andelsværdi i henhold til § 5 stk. 3 til fordeling		97.708.359
Andelsindskud		529.717,14
Andelskronens værdi	$\frac{97.708.359}{529.717,14} =$	184,4538

I henhold til § 5 stk. 3 i lov om andelsboligforeninger kan ejendommens værdi på baggrund af en gyldig vurdering foretaget inden den 1. juli 2020 efter § 5 stk. 2, litra b eller c, fastholdes i en ubegrænset periode, dog kun indtil foreningen den 1. juli 2020 eller senere vælger at anvende en ny vurdering som grundlag for fastsættelse af andelsværdier.

Andelsboligforeningen har indhentet en valuarvurdering den 14. februar 2020, hvoraf fremgår, at ejendommens værdi pr. 31. december 2019. Valuarvurderingen er indhentet før 1. juli 2020, og var gyldig den 1. juli 2020, hvorfor valuarvurderingen kan bruges ved værdiansættelse af ejendommen i henhold til § 5 stk. 3 i lov om andelsboligforeninger.

Andelskronens værdi, opgjort i henhold til § 5 stk. 3, blev på seneste ordinære generalforsamling vedtaget til 175,9797.

Bestyrelsen foreslår, at andelskronens værdi gældende indtil næste ordinære generalforsamling, fastsættes til 184,4538.

Andelskronens værdi, opgjort i henhold til § 5 stk. 3, kan maksimalt, inkl. frie reserver (reserve til værdiregulering), fastsættes til 188,2294.

Andelenes værdi ved en andelskrone på 184,4538:

Noter

Bolignr. og adresse	Areal jfr. BBR	Andels- indskud	Andelsværdi senest vedtaget	Andelsværdi til vedtagelse
010 - Hessensgade 14 A, st. tv.	61	7.403,88	1.302.932	1.365.674
020 - Hessensgade 14 A, st. th.	102	12.380,25	2.178.672	2.283.585
030 - Hessensgade 14 A, 1. tv.	61	7.403,88	1.302.932	1.365.674
040 - Hessensgade 14 A, 1. th.	102	12.380,25	2.178.672	2.283.585
050 - Hessensgade 14 A, 2. tv.	61	7.403,88	1.302.932	1.365.674
060 - Hessensgade 14 A, 2. th.	102	12.380,25	2.178.672	2.283.585
070 - Hessensgade 14 A, 3. tv.	61	7.403,88	1.302.932	1.365.674
080 - Hessensgade 14 A, 3. th.	102	12.380,25	2.178.672	2.283.585
090 - Hessensgade 14 B, st. tv.	61	7.403,88	1.302.932	1.365.674
100 - Hessensgade 14 B, st. th.	102	12.380,25	2.178.672	2.283.585
110 - Hessensgade 14 B, 1. tv.	61	7.403,88	1.302.932	1.365.674
120 - Hessensgade 14 B, 1. th.	102	12.380,25	2.178.672	2.283.585
130 - Hessensgade 14 B, 2. tv.	61	7.403,88	1.302.932	1.365.674
140 - Hessensgade 14 B, 2. th.	102	12.380,25	2.178.672	2.283.585
150 - Hessensgade 14 B, 3. tv.	61	7.403,88	1.302.932	1.365.674
160 - Hessensgade 14 B, 3. th.	102	12.380,25	2.178.672	2.283.585
170 - Hessensgade 14 C, st. tv.	61	7.403,88	1.302.932	1.365.674
180 - Hessensgade 14 C, st. mf.	87	10.620,32	1.868.961	1.958.959
190 - Hessensgade 14 C, st. th.	75	9.103,13	1.601.966	1.679.107
200 - Hessensgade 14 C, 1. tv.	61	7.403,88	1.302.932	1.365.674
210 - Hessensgade 14 C, 1. mf.	87	10.620,32	1.868.961	1.958.959
220 - Hessensgade 14 C, 1. th.	75	9.103,13	1.601.966	1.679.107
230 - Hessensgade 14 C, 2. tv.	61	7.403,88	1.302.932	1.365.674
240 - Hessensgade 14 C, 2. mf.	87	10.620,32	1.868.961	1.958.959
250 - Hessensgade 14 C, 2. th.	75	9.103,13	1.601.966	1.679.107
260 - Hessensgade 14 C, 3. tv.	61	7.403,88	1.302.932	1.365.674
270 - Hessensgade 14 C, 3. mf.	87	10.620,32	1.868.961	1.958.959
280 - Hessensgade 14 C, 3. th.	75	9.103,13	1.601.966	1.679.107
290 - Polensgade 9, st. tv.	61	7.403,88	1.302.932	1.365.674
300 - Polensgade 9, st. mf.	87	10.620,32	1.868.961	1.958.959
310 - Polensgade 9, st. th.	75	9.103,13	1.601.966	1.679.107
320 - Polensgade 9, 1. tv.	61	7.403,88	1.302.932	1.365.674
330 - Polensgade 9, 1. mf.	87	10.620,32	1.868.961	1.958.959
340 - Polensgade 9, 1. th.	75	9.103,13	1.601.966	1.679.107
350 - Polensgade 9, 2. tv.	61	7.403,88	1.302.932	1.365.674
360 - Polensgade 9, 2. mf.	87	10.620,32	1.868.961	1.958.959
370 - Polensgade 9, 2. th.	75	9.103,13	1.601.966	1.679.107
380 - Polensgade 9, 3. tv.	61	7.403,88	1.302.932	1.365.674
390 - Polensgade 9, 3. mf.	87	10.620,32	1.868.961	1.958.959
400 - Polensgade 9, 3. th.	75	9.103,13	1.601.966	1.679.107
410 - Polensgade 11, st. tv.	61	7.403,88	1.302.932	1.365.674
420 - Polensgade 11, st. th.	102	12.380,25	2.178.672	2.283.585
430 - Polensgade 11, 1. tv.	61	7.403,88	1.302.932	1.365.674
440 - Polensgade 11, 1. th.	102	12.380,25	2.178.672	2.283.585
450 - Polensgade 11, 2. tv.	61	7.403,88	1.302.932	1.365.674
Transport	3.475	422.263,82	74.309.853	77.888.182

Noter

Bolignr. og adresse	Areal jfr. BBR	Andels- indskud	Andelsværdi senest vedtaget	Andelsværdi til vedtagelse
Transport	3.475	422.263,82	74.309.853	77.888.182
460 - Polensgade 11, 2. th.	102	12.380,25	2.178.672	2.283.585
470 - Polensgade 11, 3. tv.	61	7.403,88	1.302.932	1.365.674
480 - Polensgade 11, 3. th.	102	12.380,25	2.178.672	2.283.585
490 - Polensgade 13, st. tv.	61	7.403,88	1.302.932	1.365.674
500 - Polensgade 13, st. th.	78	8.532,67	1.501.577	1.573.884
510 - Polensgade 13, 1. tv.	61	7.403,88	1.302.932	1.365.674
520 - Polensgade 13, 1. th.	102	12.380,25	2.178.672	2.283.585
530 - Polensgade 13, 2. tv.	61	7.403,88	1.302.932	1.365.674
540 - Polensgade 13, 2. th.	102	12.380,25	2.178.672	2.283.585
550 - Polensgade 13, 3. tv.	61	7.403,88	1.302.932	1.365.674
560 - Polensgade 13, 3. th.	102	12.380,25	2.178.672	2.283.585
	<u>4.368</u>	<u>529.717,14</u>	<u>93.219.454</u>	<u>97.708.359</u>

Noter

Note 9 - Nøgleoplysninger:

		Antal	BBR areal m ²
B1	Andelsboliger	56	4.368
B2	Erhvervsandele	0	0
B3	Boliglejemål	0	0
B4	Erhvervslejemål	0	0
B5	Øvrige lejemål (kældre, garager m.v.)	45	0
B6	I alt	101	4.368

	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> Den ordinære boligafgift er opgjort efter andelsindskud, herudover betaler andele med altan et tillæg herfor.				

		År
D1	Foreningens stiftelsesår	1983
D2	Ejendommens opførelsesår	1966

	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		
F1b	Tidspunkt for værdiansættelse	31. december 2019			

	Sæt kryds	Ja	Nej
F1a	Er vurderingen fastholdt fra før 1. juli 2020?	X	

Noter

		kr.	Gns. kr. pr. m ²
F2	Ejendommens værdi baseret på det anvendte værdiansættelsesprincip	115.350.000	26.408
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	6.325.713	1.448
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi		5%

	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	632
H2	Erhvervslejeindtægter	0
H3	Boliglejeindtægter	0

		2023	2024	2025
J	Årets overskud (før afdrag), gns. kr. pr. andels-m ² (sidste 3 år)	836	53	40

		Gns. kr. pr. andels-m ²
K1	Andelsværdi	22.369
K2	Gæld ÷ omsætningsaktiver	2.591
K3	Teknisk andelsværdi	24.960

		2023	2024	2025
M1	Vedligeholdelse, løbende (gns. kr. pr. m ²)	46	107	94
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering (gns. kr. pr. m ²)	278	18	7
M3	Vedligeholdelse, i alt (gns. kr. pr. m ²)	325	125	101

		2023	2024	2025
R	Årets afdrag pr. andels-m ² (sidste 3 år)	62	0	0

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.”

Julie Landsgrav Sode

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 9d22e80b-d51f-45c7-8af0-3565a4c452c8

IP: 93.161.xxx.xxx

2026-03-23 08:52:32 UTC



Ulla Merete Døj

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: a3862b9a-9fb1-47e6-9f9d-006d3ad9173e

IP: 62.192.xxx.xxx

2026-03-23 10:15:47 UTC



Christian Bendix Thisted Servais

Administrator

Serienummer: 3be73e78-6753-4184-8cdb-72b1be649f64

IP: 178.72.xxx.xxx

2026-03-23 13:15:27 UTC



Conni Jørgensen

Bestyrelsesformand

Serienummer: d1b977e1-4f8c-484b-a640-72d0af5e9c02

IP: 87.49.xxx.xxx

2026-03-23 16:21:32 UTC



Latifa Mochref

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: b9d78849-2c2d-4553-84d1-7b2e079fc6e5

IP: 62.198.xxx.xxx

2026-03-25 19:27:46 UTC



Martin Emerek Olesen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 3f729a65-7be2-4ed2-9898-a989aa05a7d4

IP: 62.192.xxx.xxx

2026-04-12 09:12:12 UTC



Penneo dokumentnøgle: TL YL5-VAOBF-MKPUH-WD326-FHP8P-TW1R4

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. De underskrevne data er valideret vha. den matematiske hashværdi af det originale dokument. Alle kryptografiske beviser er indlejret i denne PDF for validering i fremtiden.

Dette dokument er forseglet med et kvalificeret elektronisk segl. For mere information om Penneos kvalificerede tillidstjenester, se <https://eutl.penneo.com>.

Sådan kan du verificere, at dokumentet er originalt

Når du åbner dokumentet i Adobe Reader, kan du se, at det er certificeret af **Penneo A/S**. Dette beviser, at indholdet af dokumentet er uændret siden underskriftstidspunktet. Bevis for de individuelle underskrivers digitale underskrifter er vedhæftet dokumentet.

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

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: 40.113.xxx.xxx

2026-04-13 04:43:21 UTC



Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. De underskrevne data er valideret vha. den matematiske hashværdi af det originale dokument. Alle kryptografiske beviser er indlejret i denne PDF for validering i fremtiden.

Dette dokument er forseglet med et kvalificeret elektronisk segl. For mere information om Penneos kvalificerede tillidstjenester, se <https://eutl.penneo.com>.

Sådan kan du verificere, at dokumentet er originalt

Når du åbner dokumentet i Adobe Reader, kan du se, at det er certificeret af **Penneo A/S**. Dette beviser, at indholdet af dokumentet er uændret siden underskriftstidspunktet. Bevis for de individuelle underskriveres digitale underskrifter er vedhæftet dokumentet.

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