

ANDELSBOLIGFORENINGEN BANGSBO

ÅRSRAPPORT

1. JANUAR - 31. DECEMBER 2025



INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Foreningsoplysninger	
Foreningsoplysninger.....	3
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	4
Administratørerklæring.....	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning.....	5-6
Årsregnskab 1. januar - 31. december	
Anvendt regnskabspraksis.....	7-10
Resultatopgørelse.....	11
Balance.....	12-13
Egenkapitalopgørelse.....	14
Noter.....	15-22
Andelsværdiberegning.....	21-22
Supplerende beretning	
Bestyrelsens forslag til drifts- og likviditetsbudget.....	23



FORENINGSOPLYSNINGER

Foreningen	Andelsboligforeningen Bangsbo Jyllingevej 21-37, Kaløvej 24-28, Høgholtvej 2-16 og Bangsbovej 73-77 2720 Vanløse Ejendomme: matr. nr. 2721 Vanløse, København CVR-nr.: 64 05 45 11 Stiftet: 23. august 1926 Hjemsted: København Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Bestyrelse	Tonny Fischer, formand Jakob Demediuk Bindslet Helle Andst Schæbel Lise Lotte Tang Rasmussen Lena Hounde
Administrator	Skovgaard Alsig Advokater Overgaden Neden Vandet 9A, 3. th. 1414 København K
Revision	Ri Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Skagensgade 1 2630 Taastrup



LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025 for Andelsboligforeningen Bangsbo.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligloven samt forenings 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.

Den supplerende beretning giver en retvisende redegørelse inden for rammerne af almindeligt anerkendte retningslinjer for sådanne beretninger.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 16. marts 2026

Bestyrelse:

Tonny Fischer
Formand

Jakob Demediuk Bindslet

Helle Andst Schæbel

Lise Lotte Tang Rasmussen

Lena Hounde

ADMINISTRATORERKLÆRING

Som administrator i Andelsboligforeningen Bangsbo skal vi hermed erklære, at vi har forestået administrationen af foreningen for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025. Ud fra vores administration og føring af bogholderi for foreningen er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2025.

København, den 16. marts 2026

Administrator:

Skovgaard Alsig Advokater



DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til andelshaverne i Andelsboligforeningen Bangsbo

REVISIONSPÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABET

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Bangsbo for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven, andelsboligloven samt 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 samt 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 i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens vejledning om årsregnskaber for andelsboligforeninger, der aflægger årsregnskab efter årsregnskabsloven, medtaget budgettal som sammenligningstal i resultatopgørelsen og noter. Disse budgettal og den supplerende beretning på sidste side i regnskabet har, som det også fremgår af resultatopgørelsen, noter og den supplerende beretning, 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 samt foreningens vedtægter. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser 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 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 ledelsen 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 regnskabsbrugere 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 foreningens 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 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 ledelsen 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.

Erklæring i henhold til anden lovgivning og øvrig regulering

Overtrædelse af momslovgivningen

Foreningen har indtægt på over t.kr. 50 ved udlejning af mobilantenneplads. Udlejningen er derfor momspligtig. Foreningen er momsregistreringspligtig, men er ikke registreret, hvorfor momslovgivningen er overtrådt og ledelsen kan ifalde ansvar. Foreningen er momsregistreret pr. 1. januar 2026.

København, den 16. marts 2026

Ri Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 44528045

Lars Rasmussen
statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne28631



ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Bangsbo for 2025 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse A, 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.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

RESULTATOPGØRELSEN

Opstillingsform

Resultatopgørelsen er opstillet, så den bedst viser indtægter og omkostninger i forbindelse med foreningens aktivitet i det forløbne regnskabsår.

De i resultatopgørelsen anførte ureviderede budgettal for regnskabsåret er medtaget for at vise afvigelserne i forhold til de realiserede tal og dermed vise, hvorvidt de opkrævede boligafgifter har været tilstrækkelige til at dække omkostningerne i forbindelse med de gennemførte aktiviteter.

Indtægter

Der er i årsregnskabet medtaget den for perioden opkrævede boligafgift og leje.

Indtægter fra fælleshus og lignende indtægtsføres løbende. Disse indtægter er således ikke nødvendigvis fuldt ud periodiseret i resultatopgørelsen.

Omkostninger

Omkostninger omfatter omkostninger til drift af foreningen, herunder ejendomsskatter og forbrugsafgifter, reparation og vedligeholdelse, foreningsomkostninger samt afskrivninger på foreningens anlægsaktiver.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle indtægter og omkostninger omfatter renteindtægter og -omkostninger.

Finansielle indtægter består af renter af bankindestående.

Finansielle omkostninger består af regnskabsårets renteomkostninger og bidrag vedrørende prioritetsgæld, kurstab og låneomkostninger fra optagelse af lån (prioritetsgæld) samt renter af bankgæld.

Skat

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 ophør af erhvervsudlejningen.

Likviditetsresultat

Opgørelsen af likviditetsresultatet viser årets resultat korrigeret for ikke-likvide transaktioner fx afskrivninger, kurstab og låneomkostninger og med fradrag af årets betalte prioritetsafdrag. Opgørelsen illustrerer, om den opkrævede boligafgift er tilstrækkelig til at dække foreningens betalte prioritetsafdrag.



ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Foreningens ejendom måles til kostpris med tillæg af værdien af foretagne forbedringer. Der afskrives ikke på ejendommen, bortset fra afskrivninger på eventuelt indlagte installationer mv., som må antages at have en forkortet levetid.

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Tilgodehavender

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

Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Egenkapital

Under foreningens egenkapital indregnes medlemmers andelsindskud.

"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). 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.

Skyldig skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster.

Foreningen forventer ikke at ophøre med erhvervsudlejningen. Derved opretholdes den skattemæssige erhvervsaktivitet, hvorfor det ikke er sandsynligt, at der udløses ejendomsavanceskat. Der indregnes derfor ikke hensættelse til udskudt skat som følge heraf. Der indregnes ligeledes ikke negativ udskudt skat (skatteaktiv) af skattemæssigt underskud til fremførsel.



ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Gældsforpligtelser

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 måles prioritetsgælden til pantebrevs-restgæld.

Gæld i øvrigt måles til nominel værdi.

ØVRIGE NOTER**Nøgleoplysninger**

I henhold til bekendtgørelse om oplysningspligt ved salg af andelsboliger mv. fra Social- og Boligministeriet, skal der ifølge § 3 afgives en række nøgleoplysninger som note til andelsboligforeningens årsregnskab.

De lovkrævede oplysninger, anført i note 16, er udarbejdet i overensstemmelse med bilag 1 til bekendtgørelsen og har til formål at give regnskabsbrugeren et bedre grundlag for at analysere foreningens økonomiske situation samt sammenligne foreningens økonomiske situation med andre foreningers økonomiske forhold. Nøgletallene i noten indgår som en del af "Nøgleoplysningsskema for andelsboligforeningen", som skal udleveres til købere af en andel i foreningen.

Herudover indeholder noten visse supplerende nøgletal, der informerer om foreningens økonomi.

Andelskroneopgørelse

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 17. Beregningen af andelskronens værdi foretages i overensstemmelse med § 5 stk. 2 i andelsboligloven samt foreningens vedtægter § 14.

Vedtægterne bestemmer desuden i § 14, at selv om der lovligt kan vedtages en højere andelsværdi, er det den på generalforsamlingen vedtagne andelsværdi, der er gældende.



RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

			Er ikke underlagt revision	
	Note	Regnskab 2025 kr.	Budget 2025 kr.	Regnskab 2024 kr.
Boligafgift m.m.....	1	6.226.283	6.226.000	6.116.141
Lejeindtægter.....	2	252.926	245.000	246.388
Øvrige indtægter.....		3.000	2.000	3.000
INDTÆGTER.....		6.482.209	6.473.000	6.365.529
Grundskyld, forbrugsafgifter og forsikringer....	3	-1.750.827	-1.745.000	-1.620.648
Renholdelse.....	4	-1.245.304	-1.265.000	-1.220.918
Vedligeholdelse, løbende.....	5	-687.748	-850.000	-828.315
Vedligeholdelse, genopretning og renovering...	6	-398.375	-200.000	-687.403
Administrationsomkostninger.....	7	-470.281	-587.000	-511.263
Vaskeriomkostninger.....		-1.597	0	0
OMKOSTNINGER.....		-4.554.132	-4.647.000	-4.868.547
RESULTAT FØR FINANSIELLE POSTER.....		1.928.077	1.826.000	1.496.982
Andre finansielle indtægter.....	8	20.000	25.000	29.236
Andre finansielle omkostninger.....	9	-361.150	-378.000	-379.074
Finansielle poster.....		-341.150	-353.000	-349.838
RESULTAT FØR SKAT.....		1.586.927	1.473.000	1.147.144
Skat af årets resultat.....		-20.944	0	-16.559
ÅRETS RESULTAT.....		1.565.983	1.473.000	1.130.585
LIKVIDITETSRESULTAT				
Årets resultat.....		1.565.983	1.473.000	1.130.585
Afdrag på prioritetsgæld.....		-1.347.729	-1.337.000	-1.334.853
LIKVIDITETSRESULTAT.....		218.254	136.000	-204.268



BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2025 kr.	2024 kr.
Grunde og bygninger.....		57.860.957	57.860.957
Materielle anlægsaktiver.....	10	57.860.957	57.860.957
ANLÆGSAKTIVER.....		57.860.957	57.860.957
Individuelle altaner, 2 bankkonti hos Nordea.....		0	36.292
Andre tilgodehavender.....		20.153	23.963
Periodeafgrænsningsposter.....		165.312	158.981
Antenneregnskab.....		57.336	50.724
Tilgodehavender.....		242.801	269.960
Likvide beholdninger.....	11	5.344.942	3.543.291
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		5.587.743	3.813.251
AKTIVER.....		63.448.700	61.674.208



BALANCE 31. DECEMBER

PASSIVER	Note	2025 kr.	2024 kr.
Andelskapital.....		61.700	61.700
Overført resultat.....		24.932.442	23.328.835
EGENKAPITAL FØR ANDRE RESERVER.....		24.994.142	23.390.535
Reserveret til vedligeholdelse af ejendom.....		9.941.144	9.978.767
Andre reserver (jf. forslag til generalforsamlingsbeslutning).		9.941.144	9.978.767
ANDRE RESERVER.....		9.941.144	9.978.767
EGENKAPITAL.....		34.935.286	33.369.302
Prioritetsgæld.....	12	24.560.993	25.921.724
Deposita og forudbetalt leje.....		25.930	25.294
Langfristede gældsforpligtelser.....		24.586.923	25.947.018
Prioritetsgæld.....	12	1.360.731	1.347.729
Mellemregning med beboere.....		2.006.164	681.864
Mellemregning med beboere, individuelle altaner.....		0	36.291
Selskabsskat.....		36.850	15.906
Anden gæld.....	13	403.506	143.356
Varmeregnskab.....		119.240	132.742
Kortfristede gældsforpligtelser.....		3.926.491	2.357.888
GÆLDSFORPLIGTELSE.....		28.513.414	28.304.906
PASSIVER.....		63.448.700	61.674.208
 Eventualposter mv.	14		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	15		
Nøgleoplysninger	16		
Andelsværdiberegning	17		



EGENKAPITALOPGØRELSE 31. DECEMBER

EGENKAPITAL	2025 kr.	2024 kr.
Andelskapital		
Primo.....	61.700	61.700
	61.700	61.700
Overført resultat mv.		
Primo.....	23.328.836	22.177.017
Overførsel til/fra andre reserver.....	37.623	21.233
Årets resultat.....	1.565.983	1.130.585
	24.932.442	23.328.835
EGENKAPITAL FØR ANDRE RESERVER.....	24.994.142	23.390.535
Reserveret til vedligeholdelse af ejendom		
Primo.....	9.978.767	10.000.000
Overførsel til/fra overført resultat.....	-37.623	-21.233
	9.941.144	9.978.767
Andre reserver (ikke bunden).....	9.941.144	9.978.767
ANDRE RESERVER.....	9.941.144	9.978.767
EGENKAPITAL.....	34.935.286	33.369.302



NOTER

	Er ikke underlagt revision			
	Regnskab 2025 kr.	Budget 2025 kr.	Regnskab 2024 kr.	Note
Boligafgift m.m.				1
Boligafgift.....	6.217.283	6.216.000	6.102.341	
Lejeindtægt, fælleshus medlemmer.....	9.000	10.000	13.800	
	6.226.283	6.226.000	6.116.141	
Lejeindtægter				2
Lejeindtægt, erhverv.....	53.314	52.000	52.463	
Lejeindtægt, antennepositioner.....	199.612	193.000	193.925	
	252.926	245.000	246.388	
Grundskyld, forbrugsafgifter og forsikringer				3
Ejendomsskat.....	1.098.244	1.120.000	1.042.501	
Vand.....	422.257	400.000	374.296	
El.....	45.615	40.000	25.346	
Forsikringer.....	184.711	185.000	178.505	
	1.750.827	1.745.000	1.620.648	
Renholdelse				4
Snerydning, grus og saltning.....	0	10.000	6.552	
Rengøring.....	266.194	280.000	262.662	
Renovation m.m.....	522.536	525.000	522.098	
Løn, varmemester.....	453.303	450.000	379.540	
Pension.....	0	0	43.277	
Sociale bidrag.....	1.893	0	4.174	
Skadedyrsbekæmpelse.....	1.378	0	2.615	
	1.245.304	1.265.000	1.220.918	
Vedligeholdelse, løbende				5
Blikkenslager.....	315.756	0	483.175	
Kloakarbejde.....	91.534	0	67.696	
Murer.....	51.081	0	27.788	
Elektriker.....	83.346	0	38.481	
Varmeanlæg.....	44.788	0	74.624	
Låseservice.....	1.850	0	27.785	
Nøgler og skilte.....	-4.435	0	-629	
Småanskaffelser.....	1.130	0	3.343	
Gård og anlæg.....	22.665	0	20.565	
Diverse vedligeholdelse.....	80.033	850.000	85.487	
	687.748	850.000	828.315	



NOTER

	Er ikke underlagt revision			
	Regnskab 2025 kr.	Budget 2025 kr.	Regnskab 2024 kr.	Note
Vedligeholdelse, genopretning og renovering				6
Nyt tagpap.....	123.125	0	0	
Malet køkkentrappe.....	120.000	0	170.000	
Renovering af trapper.....	155.250	200.000	147.750	
Fjernvarmeventiler.....	0	0	369.653	
	398.375	200.000	687.403	
Administrationsomkostninger				7
Administrationshonorar.....	211.035	214.000	210.256	
Revisor.....	45.000	57.000	57.625	
Anden rådgivning.....	0	20.000	0	
Kontingenter/abonnemeter.....	810	0	0	
Kontorhold.....	2.000	5.000	3.454	
Gebyrer m.m.....	27.311	25.000	25.351	
Telefon og internet.....	17.358	31.000	13.391	
Bestyrelseshonorar.....	146.400	150.000	146.400	
Møder og generalforsamling.....	6.973	15.000	12.970	
Fælleshus, omkostninger.....	0	10.000	0	
Drift, fælleslokaler m.m.....	-8.696	25.000	-1.389	
Tilskud fester og kurser.....	9.258	10.000	2.475	
Repræsentation.....	1.360	5.000	1.900	
Diverse omkostninger.....	11.472	20.000	38.830	
	470.281	587.000	511.263	
Andre finansielle indtægter				8
Renteindtægter bank.....	20.000	25.000	29.236	
	20.000	25.000	29.236	
Andre finansielle omkostninger				9
Prioritetsrenter.....	360.941	378.000	378.506	
Diverse renteomkostninger.....	209	0	568	
	361.150	378.000	379.074	
Materielle anlægsaktiver				10
			Grunde og bygninger	
Kostpris 1. januar 2025.....			57.860.957	
Kostpris 31. december 2025.....			57.860.957	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2025.....			57.860.957	



NOTER

	2025 kr.	2024 kr.	Note
Likvide beholdninger			11
Nordea Danmark 2216 - 0306 123 068.....	2.084.855	2.070.686	
Nordea Danmark 2216 - 0109 105 066.....	2.463.166	1.420.120	
Nordea Danmark 2216 - 0109 105 058.....	46.492	52.056	
Nordea Danmark 2216 - 0270 105 890.....	429	429	
Nordea Danmark 2216 - 9043 897 206.....	750.000	0	
	5.344.942	3.543.291	

Prioritetsgæld 12

	Restgæld primo	Afdrag i året	Renter og bidrag	Restgæld ultimo	Kursværdi ultimo
1. Nordea Kredit.....	13.171.976	855.906	157.197	12.316.070	10.654.608
2. Nordea Kredit.....	14.097.477	491.823	203.744	13.605.654	11.089.290
	27.269.453	1.347.729	360.941	25.921.724	21.743.898

	2025 kr.	2024 kr.
Specifikation af prioritetsgæld i balancen:		
Kort del af gæld (under 1 år).....	1.360.731	1.347.729
Lang del af gæld (mere end 1 år).....	24.560.993	25.921.724
	25.921.724	27.269.453
Restgæld efter 5 år.....	18.985.489	20.399.513

Informationer om indregnede lån

1. Nordea Kredit konvertibelt 1% kontantlån, fast rente med afdrag, hovedstol t.kr. 17.755, rentesats 0,87% p.a., restløbetid 13,5 år.

2. Nordea Kredit konvertibelt 1% kontantlån, fast rente med afdrag, hovedstol t.kr. 16.505, rentesats 1,11% p.a., restløbetid 24 år.

	2025 kr.	2024 kr.	
Anden gæld			13
A-skat og ATP mv.	24.028	21.792	
Feriepengeforpligtelse.....	15.538	16.165	
Skyldig revisor.....	45.000	57.625	
Diverse omkostningskreditorer.....	318.940	47.774	
	403.506	143.356	

Eventualposter mv.

14

Andelshaverne hæftelsesforhold

Ifølge vedtægternes § 5, stk. 1 og stk. 2, hæfter medlemmerne alene med deres indskud for forpligtelser vedrørende foreningen. Dog hæfter medlemmerne personligt og pro rata for prioritetsgæld og lån til pengeinstitutter i det omfang, kreditorerne har taget forbehold herom. Nordea Kredit har oplyst, at de ikke har taget sådanne forbehold.

Hæftelsesforholdene er ligeledes oplyst i note 16 om nøgleoplysninger, feltnr. E1 og E2.

Ophørsbeskatning

I henhold til retspraksis vil ophør af erhvervsudlejningen medføre ejendomsavancebeskatning af alle foreningens lejemål overgået efter den 19. maj 1994. Der er ikke indregnet udskudt skat som følge heraf, da det ikke forventes, at erhvervsudlejningen vil ophøre.

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

15

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 25.922, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2025 udgør t.kr. 57.861. Ejendommens seneste valuarvurdering udgør t.kr. 219.800.

Forsikringssum for bestyrelsesmedlemmerne er begrænset til t.kr. 100 pr. krav, samt t.kr. 500 pr. år for så vidt angår ansvars- og bestyrelsesforsikringen.

Nøgleoplysninger

1. GRUNDLÆGGENDE OPLYSNINGER OM ANDELSBOLIGFORENINGEN

		31-12-2025		31-12-2024	31-12-2023
		Antal	BBR Areal m ²	BBR Areal m ²	BBR Areal m ²
B1	Andelsboliger	155	12.080	12.080	12.080
B2	Erhvervsandele	0	0	0	0
B3	Boliglejemål	0	0	0	0
B4	Erhvervslejemål	1	399	91	91
B5	Øvrige lejemål, kældre, garager mv.	4	0	0	0
B6	I alt	160	12.479	12.171	12.171

	Sæt kryds	Boligernes areal (BBR)	Boligernes areal (anden kilde)	Det oprindelige indskud	Andet
C1	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelsen af andelsværdien?			☒	
C2	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelsen af boligafgiften?			☒	
C3	Hvis andet, beskrives fordelingsnøglen her:				

D1	Foreningens stiftelsesår	1926
D2	Ejendommens opførelsesår	1927

		Ja	Nej
E1	Hæfter andelshaverne for mere end deres indskud?		☒
E2	Hvis ja, beskriv hvilken hæftelse der er i foreningen:		

	Sæt kryds	Anskaffel- sesprisen	Valuar- vurdering	Offentlig vurdering	Indeksere t offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip ved beregning af andelsværdien				☒
F1b	Tidspunkt for værdiansættelse	oktober 2025			
	Sæt kryds	Ja		Nej	
F1a	Er vurderingen fastholdt fra før 1. juli 2020?			☒	
		kr.		Gns. kr. pr. m ²	
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	222.797.189		17.854	
F2b	- Heraf forbedringer, jf. andelsboliglovens § 5, stk. 4	0		0	
F2c	Hvis det ikke er muligt at oplyse værdien af eventuelle forbedringer, anføres årsagen her:				
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	9.941.144		797	
				%	
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi			4	

Nøgleoplysninger (fortsat)

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

2. ANDELSBOLIGFORENINGENS DRIFT, HERUNDER UDLEJNINGSVIRKSOMHED

	Gns. kr. pr. andels-m ² pr. år
H1 Boligaftgift	515
H2 Erhvervslejeindtægter	4
H3 Boliglejeindtægter	0

	2023 kr. pr. m ²	2024 kr. pr. m ²	2025 kr. pr. m ²
J Årets resultat pr. andels-m ² (sidste 3 år)	110	94	130

	Gns. kr. pr. andels-m ²
K1 Andelsværdi	16.069
K2 Gæld - omsætningsaktiver	1.898
K3 Teknisk andelsværdi	17.967

3. BYGGETEKNIK OG VEDLIGEHOLDELSE

	2023 kr. pr. m ²	2024 kr. pr. m ²	2025 kr. pr. m ²
M1 Vedligeholdelse, løbende	78	68	55
M2 Vedligeholdelse, genopretning og renovering	21	56	32
M3 Vedligeholdelse i alt	99	124	87

4. FINANSIELLE FORHOLD

	2023 kr. pr. m ²	2024 kr. pr. m ²	2025 kr. pr. m ²
R Årets afdrag pr. andels-m ² (sidste 3 år)	109	111	112

Andelsværdiberegning

I henhold til andelsboligloven § 5, stk. 2 skal vi oplyse, at foreningens formue før andre reserver på grundlag af de bogførte værdier udgør kr. 24.994.142.

For at konstatere den samlede "handelsværdi" for andelene i henhold til andelsboligloven § 5, stk. 2 er det tilladt at opskrive ejendommen til en af følgende værdier:

1. Anskaffelsesprisen (jf. note 10).....	57.860.957
2. Handelsværdi som udlejningsejendom.....	219.800.000
3. Offentlig ejendomsvurdering.....	181.000.000
4. Indeksret offentlig ejendomsvurdering.....	222.797.189

Bestyrelsen har besluttet at benytte den indekserede offentlige ejendomsvurdering i beregningen. Da bestyrelsen har besluttet at anvende ovennævnte vurdering, har foreningen ikke længere mulighed for at fastholde den pr. 1. juli 2020 gyldige valuarvurdering.

Den offentlige ejendomsvurdering af foreningens ejendom udgør pr. 1. oktober 2014 kr. 181.000.000. Denne offentlige ejendomsvurdering kan i henhold til Andelsboliglovens § 5, stk. 2, litra d indekseres fra den 1. oktober 2014 til den 1. oktober 2025 med nettoprisindekset.

Ejendomsvurdering ved nettoprisindeks for oktober 2014.....	99,6	181.000.000
Ejendomsvurdering ved nettoprisindeks for oktober 2025.....	122,6	222.797.189
Indeksering.....		41.797.189

Foreningens formue til brug for salg af andele opgjort efter indekseret offentlig ejendomsvurdering kan opgøres således:

Bogført egenkapital før andre reserver 31. december 2025.....		24.994.142
Offentlig ejendomsvurdering.....	181.000.000	
Indeksering, opgjort ovenfor.....	41.797.189	
- Bogført værdi af ejendom.....	<u>57.860.957</u>	164.936.232
Bogført værdi prioritetsgæld.....	25.921.724	
- Kursværdi prioritetsgæld.....	<u>21.743.898</u>	4.177.826
Foreningens formue pr. 31. december 2025.....		194.108.200
	<u>194.108.200</u>	
Andelsværdi pr. andelskrone.....	61.700	3.146,00

Hver andelshaver kan herefter i henhold til vedtægterne opføre sin andel af foreningens formue (andelskronen) ved at indsætte det oprindelige indskud ifølge andelsbeviset i følgende brøk:

$$\frac{194.108.200}{61.700} \times \text{andelsindskud}$$

Opmærksomheden henledes på, at de 69 altaner på foreningens ejendom er individuelle forbedringer for de berørte andelshavere og derfor ikke indgår i vurderingen. Ved salg af de pågældende andele skal der, udover iagttagelse af den vedtagne andelsværdi, tages hensyn til handelsværdien af de individuelle forbedringer.

Bestyrelsen indstiller, at andelskroneberegningen beregnes på grundlag af en indekseret offentlig ejendomsvurdering. Nøgleoplysninger er udarbejdet med dette som udgangspunkt.

Bestyrelsen indstiller, at andelskronen udgør kr. 3.146,00.

Den vedtagne andelskrone på seneste generalforsamling udgjorde kr. 3.068,00.
Fordelingen af andelsværdien på typer af andele:

Antal andele	Indskud (kr.)	Indskud i alt (kr.)	Andelsværdi pr. andelstype (kr.)	Andelsværdi inkl. indskud (kr.)
20	300,00	6.000,00	943.800	18.876.000
23	312,50	7.187,50	983.125	22.611.875
15	325,00	4.875,00	1.022.450	15.336.750
5	337,50	1.687,50	1.061.775	5.308.875
3	350,00	1.050,00	1.101.100	3.303.300
2	362,50	725,00	1.140.425	2.280.850
20	375,00	7.500,00	1.179.750	23.595.000
31	387,50	12.012,50	1.219.075	37.791.325
7	400,00	2.800,00	1.258.400	8.808.800
3	500,00	1.500,00	1.573.000	4.719.000
8	550,00	4.400,00	1.730.300	13.842.400
5	600,00	3.000,00	1.887.600	9.438.000
3	625,00	1.875,00	1.966.250	5.898.750
2	650,00	1.300,00	2.044.900	4.089.800
2	675,00	1.350,00	2.123.550	4.247.100
2	725,00	1.450,00	2.280.850	4.561.700
2	750,00	1.500,00	2.359.500	4.719.000
1	775,00	775,00	2.438.150	2.438.150
1	712,50	712,50	2.241.525	2.241.525
155	9.713	61.700	30.555.525	194.108.200



BESTYRELSENS FORSLAG TIL DRIFTS- OG LIKVIDITETSBUDGET

Likviditetsoversigt (ikke revideret)

Omsætningsaktiver 1. januar 2025.....	3.813.251
Gældsforpligtelser ekskl. prioritetsgæld 1. januar 2025.....	-1.035.453
Resultat i 2025.....	1.565.983
Årets betalte afdrag på prioritetsgælden.....	-1.347.728
LIKVIDITET TIL RÅDIGHED PR. 31. DECEMBER 2025.....	2.996.053
Omsætningsaktiver 31. december 2025.....	5.587.743
Gældsforpligtelser ekskl. prioritetsgæld 31. december 2025.....	-2.591.690
	2.996.053
Forventede afdrag på prioritetsgælden i 2026.....	-1.360.731
Forventet resultat i 2026.....	1.150.000
FORVENTET LIKVIDITET TIL RÅDIGHED PR. 31. DECEMBER 2026.....	2.785.322

Likviditetsoversigten er udarbejdet under forudsætning af, at der ikke sker ændringer i foreningens pengebindinger i øvrigt.

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.”

Tonny Fischer

Bestyrelsesformand

På vegne af: A/B Bangsbo

Serienummer: dd6e8b45-ffa-4542-9f1d-b0e72498f0ae

IP: 195.167.xxx.xxx

2026-05-05 13:02:18 UTC



Jakob Demediuk Bindslet

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Bangsbo

Serienummer: 48df452e-ecc1-4f36-9249-2d81112cc73a

IP: 176.21.xxx.xxx

2026-05-05 21:05:54 UTC



Bente Skovgaard Alsig

Advokat

På vegne af: Skovgaard Alsig Advokater

Serienummer: 4e6afdb9-3148-4ef9-a4dd-0b6258b981a7

IP: 81.7.xxx.xxx

2026-05-06 08:05:09 UTC



Lena Hounde

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Bangsbo

Serienummer: f8d72691-4cb9-4101-8d4f-f1f3591e42fd

IP: 217.74.xxx.xxx

2026-05-06 15:25:05 UTC



Helle Andst Schæbel

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Bangsbo

Serienummer: 6b23a364-aa30-4b92-b16b-c4424a437d77

IP: 89.23.xxx.xxx

2026-05-06 19:01:36 UTC



Lise Lotte Tang Rasmussen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Bangsbo

Serienummer: 25e6e36c-2f94-42b9-8c62-015601d853c2

IP: 89.23.xxx.xxx

2026-05-07 18:31:31 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 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."

Lars Jørgen Rasmussen

Statsautoriseret revisor

På vegne af: RI Statsautoriseret Revisionsaktieselsk...

Serienummer: c375acba-83f2-4ce6-80fb-762212a24142

IP: 62.107.xxx.xxx

2026-05-07 18:40:34 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.