

ANDELSBOLIGFORENINGEN RYPARKEN

ÅRSRAPPORT

1. OKTOBER 2024 - 30. SEPTEMBER 2025



INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Foreningsoplysninger	
Foreningsoplysninger.....	3
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	4
Administratorerklæring.....	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning.....	5-6
Årsregnskab 1. oktober 2024 - 30. september 2025	
Anvendt regnskabspraksis.....	7-9
Resultatopgørelse.....	10
Balance.....	11-12
Egenkapitalopgørelse.....	13
Noter.....	14-23
Andelsværdiberegning.....	22-23



FORENINGSOPLYSNINGER

Foreningen	Andelsboligforeningen Ryparken Lyngbyvej 114 - 142 og Ryparken 2 - 96 2100 København Ø Ejendomme: matr. nr. 1014 Emdrup, København CVR-nr.: 19 85 13 70 Stiftet: 1. april 1997 Hjemsted: København Regnskabsår: 1. oktober 2024 - 30. september 2025
Bestyrelse	Mathias Lyng Nikolajsen, formand Anne Steiner Jensen, næstformand Maria Niaz Bartholdy Negin Igderi Sebastian Bøe
Administrator	Sven Westergaards Ejendomsadministration A/S Store Kongensgade 24B 1264 København K
Revision	Ri Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Skagensgade 1 2630 Taastrup



LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2024 - 30. september 2025 for Andelsboligforeningen Ryparken.

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. 30. september 2025 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2024 - 30. september 2025.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 19. december 2025

Bestyrelse:

Mathias Lyng Nikolajsen
Formand

Anne Steiner Jensen
Næstformand

Maria Niaz Bartholdy

Negin Igderi

Sebastian Bøe

ADMINISTRATORERKLÆRING

Som administrator i Andelsboligforeningen Ryparken skal vi hermed erklære, at vi har forestået administrationen af foreningen for regnskabsåret 1. oktober 2024 - 30. september 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. 30. september 2025.

København K, den 19. december 2025

Administrator:

Sven Westergaards
Ejendomsadministration A/S



DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til andelshaverne i Andelsboligforeningen Ryparken

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Ryparken for regnskabsåret 1. oktober 2024 - 30. september 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. 30. september 2025 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2024 - 30. september 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 revisors 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 har, som det også fremgår af resultatopgørelsen og noter, ikke været underlagt revision.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligloven 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.

København, den 19. december 2025

Ri Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 44 52 80 45

Lars Rasmussen
statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne28631



ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Ryparken for 2024/25 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 vaskeri, ventelistegebyrer og lignende indtægtsføres i takt med administrators modtagelse af oplysninger om indbetalte indtægter. 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 og indbetalinger på indgået rentesikringsaftale (renteswap).

Finansielle omkostninger består af regnskabsårets renteomkostninger og bidrag vedrørende prioritetsgæld samt renter af bankgæld. Herudover indregnes betalinger på indgået rentesikringsaftale (renteswap).

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 salg af sidste udlejningslejlighed eller ophør af erhvervsudlejning.

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.

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

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af den skønnede restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen 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 og restværdi:

	Brugstid	Restværdi
Driftsmidler.....	10 år	0 %
Vaskerier.....	10 år	0 %

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.

Finansielle anlægsaktiver

Positiv basisværdi af CAP indregnes til bankens basisværdi.

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver samt finansielle anlægsaktiver, der ikke måles til dagsværdi, 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 værdiansættes til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af tab.

Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.



ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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). Endvidere indeholder posten tillægsværdi ved nyudstedelse af andele og ændringer i basisværdien af finansielle instrumenter (rentecap). 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.

Hensatte forpligtelser

Omfatter indvendig vedligeholdelse efter lejelovens § 117. Hensættelsen øges i takt med lejernes indbetaling hertil, ligesom hensættelsen reduceres i takt med lejernes forbrug af saldoen.

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 pantebrevsrestgæld.

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 19, 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

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. OKTOBER - 30. SEPTEMBER

		Er ikke underlagt revision		
	Note	Regnskab 2024/25 kr.	Budget 2024/25 kr.	Regnskab 2023/24 kr.
Boligafgift.....		20.381.604	20.382.000	20.381.604
Lejeindtægter.....	1	1.095.258	1.300.000	1.143.978
Vaskeriindtægter.....		507.982	550.000	563.271
Øvrige indtægter.....	2	387.202	200.000	547.655
INDTÆGTER.....		22.372.046	22.432.000	22.636.508
Ejendomsskat og forsikringer.....	3	-3.296.573	-3.400.000	-3.534.979
Forbrugsafgifter.....	4	-2.965.321	-3.050.000	-2.947.239
Renholdelse, herunder ejendomspektør mv.....	5	-3.787.547	-3.200.000	-2.875.990
Vedligeholdelse, løbende.....	6	-2.007.181	-2.150.000	-1.133.653
Vedligeholdelse, genopretning og renovering...	7	-47.796.945	-1.400.000	-2.464.958
Administrationsomkostninger.....	8	-1.520.107	-1.483.000	-1.998.283
Hensat til indvendig vedligeholdelse.....		-15.930	-16.000	-15.553
Afskrivninger.....		-243.615	-275.000	-253.175
OMKOSTNINGER.....		-61.633.219	-14.974.000	-15.223.830
RESULTAT FØR FINANSIELLE POSTER.....		-39.261.173	7.458.000	7.412.678
Andre finansielle indtægter.....	9	1.306.448	1.400.000	1.706.282
Andre finansielle omkostninger.....	10	-4.491.979	-4.900.000	-5.125.398
Finansielle poster.....		-3.185.531	-3.500.000	-3.419.116
RESULTAT FØR SKAT.....		-42.446.704	3.958.000	3.993.562
Skat af årets resultat.....		0	0	0
ÅRETS RESULTAT.....		-42.446.704	3.958.000	3.993.562
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING				
Reserveret til polish.....		0	0	181.000
Overført restandel af årets resultat.....		-42.446.704	3.958.000	3.812.562
DISPONERET I ALT.....		-42.446.704	3.958.000	3.993.562
LIKVIDITETSRESULTAT				
Årets resultat.....		-42.446.704	3.958.000	3.993.562
Kurstab ved optagelse af lån.....		0	0	606.008
Afdrag på prioritetsgæld.....		-2.242.384	-2.230.000	-2.022.019
Regnskabsmæssige afskrivninger.....		243.615	275.000	253.175
LIKVIDITETSRESULTAT.....		-44.445.473	2.003.000	2.830.726



BALANCE 30. SEPTEMBER

AKTIVER	Note	2025 kr.	2024 kr.
Grunde og bygninger.....		123.101.456	123.101.456
Driftsmidler.....		75.335	157.518
Vaskerier.....		546.372	531.464
Byggsag, facade og vinduer (igangværende byggesag).....		5.550.672	0
Materielle anlægsaktiver.....	11	129.273.835	123.790.438
Rentecap.....		450.715	257.886
Finansielle anlægsaktiver.....	12	450.715	257.886
ANLÆGSAKTIVER.....		129.724.550	124.048.324
Lån til andelshavere.....		64.428	145.997
Andre tilgodehavender.....		121.040	109.127
Periodeafgrænsningsposter.....		1.888.065	1.438.955
Tilgodehavender.....		2.073.533	1.694.079
Likvide beholdninger.....	13	25.355.525	61.161.211
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		27.429.058	62.855.290
AKTIVER.....		157.153.608	186.903.614



BALANCE 30. SEPTEMBER

PASSIVER	Note	2025 kr.	2024 kr.
Andelskapital.....		3.503.400	3.503.400
Overført resultat.....		-28.160.891	-33.062.906
EGENKAPITAL FØR ANDRE RESERVER.....		-24.657.491	-29.559.506
Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom, kursregulering mv.....		10.974.075	57.948.965
Reserveret til vedligeholdelse af ejendom.....		7.764.800	7.764.800
Reserveret til polish.....		0	181.000
Andre reserver (jf. forslag til generalforsamlingsbeslutning).		18.738.875	65.894.765
ANDRE RESERVER.....		18.738.875	65.894.765
EGENKAPITAL.....		-5.918.616	36.335.259
Indvendig vedligeholdelse for lejere.....	14	186.572	170.642
HENSATTE FORPLIGTELSE.....		186.572	170.642
Prioritetsgæld.....	15	138.031.422	140.311.510
Deposita og forudbetalt leje.....		446.337	514.386
Langfristede gældsforpligtelser.....		138.477.759	140.825.896
Prioritetsgæld.....	15	2.280.090	2.242.383
Mellemregning andelshavere ved salg.....		94.157	4.791.908
Mellemregning administrator.....		5.931	6.500
Anden gæld.....	16	21.114.188	1.651.290
Varmeregnskab.....		913.527	879.736
Kortfristede gældsforpligtelser.....		24.407.893	9.571.817
GÆLDSFORPLIGTELSE.....		162.885.652	150.397.713
PASSIVER.....		157.153.608	186.903.614
Eventualposter mv.	17		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	18		
Nøgleoplysninger	19		
Andelsværdiberegning	20		



EGENKAPITALOPGØRELSE 30. SEPTEMBER

EGENKAPITAL	2025 kr.	2024 kr.
Andelskapital		
Primo.....	3.503.400	3.503.400
	3.503.400	3.503.400
Overført resultat mv.		
Primo.....	-33.062.906	-23.324.211
Ændring i basisværdi, rentecap.....	192.829	-5.788.279
Overførsel til/fra andre reserver.....	47.155.890	-7.762.978
Rest af årets resultat.....	-42.446.704	3.812.562
	-28.160.891	-33.062.906
EGENKAPITAL FØR ANDRE RESERVER.....	-24.657.491	-29.559.506
Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom, kursregulering mv.		
Primo.....	57.948.965	50.185.987
Overførsel til/fra overført resultat.....	-46.974.890	7.762.978
	10.974.075	57.948.965
Reserveret til vedligeholdelse af ejendom		
Primo.....	7.764.800	7.764.800
	7.764.800	7.764.800
Reserveret til polish		
Primo.....	181.000	0
Henlagt af årets overskud.....	0	181.000
Overførsel til/fra andre poster.....	-181.000	0
	0	181.000
Andre reserver (ikke bunden).....	18.738.875	65.894.765
ANDRE RESERVER.....	18.738.875	65.894.765
EGENKAPITAL.....	-5.918.616	36.335.259



NOTER

	Er ikke underlagt revision			
	Regnskab 2024/25 kr.	Budget 2024/25 kr.	Regnskab 2023/24 kr.	Note
Lejeindtægter				1
Lejeindtægt, udlejede lejligheder.....	903.104	1.300.000	905.145	
Lejeindtægt, erhverv.....	145.272	0	173.001	
Lejeindtægt, kælderrum.....	103.782	0	103.782	
Lejereduktion.....	-56.900	0	-37.950	
	1.095.258	1.300.000	1.143.978	
 Øvrige indtægter				2
Rykkergebyrer.....	3.100	0	2.600	
Gebyr, salg af andele.....	227.000	0	230.000	
Gebyr ved fraflytning, polish.....	103.000	0	181.000	
Salg af navneskilte.....	20.825	0	13.350	
Omkodning vaskekort.....	7.600	0	10.400	
Andre indtægter.....	25.677	200.000	110.305	
	387.202	200.000	547.655	
 Ejendomsskat og forsikringer				3
Ejendomsskat.....	2.680.160	2.700.000	2.868.028	
Forsikringer.....	535.129	700.000	473.106	
Serviceaftaler inkl. vaskerier.....	81.284	0	193.845	
	3.296.573	3.400.000	3.534.979	
 Forbrugsafgifter				4
Elforbrug (24/25: 224.602 kWh, 23/24: 189.013 kWh).....	540.076	500.000	464.204	
Vandforbrug (2024: 24.989m ³ , 2023: 25.782m ³).....	1.062.699	1.100.000	1.089.999	
Renovation.....	1.362.546	1.450.000	1.393.036	
	2.965.321	3.050.000	2.947.239	



NOTER

	Er ikke underlagt revision			
	Regnskab 2024/25 kr.	Budget 2024/25 kr.	Regnskab 2023/24 kr.	Note
Renholdelse, herunder ejendomspektør mv.				5
Vicevært m.fl.....	1.073.673	1.100.000	1.260.261	
Ejendomsservice.....	1.124.063	1.600.000	123.358	
Telefon og internet.....	33.794	0	18.203	
Fortæring.....	6.672	0	4.815	
Skadedyrsbekæmpelse.....	6.041	0	35.049	
Vinduespolering og trappevask.....	551.749	0	528.730	
Rengøring vaskerier.....	146.833	0	73.459	
Blødgøringsanlæg, løbende drift.....	102.010	0	108.022	
Ejendoms kontor.....	46.418	0	28.640	
Datalønsgebyr.....	6.348	0	3.783	
Varme, fællesarealer.....	-4.800	0	-4.800	
IT, kommunikation, anskaffelser inkl.....	16.718	0	82.556	
Container.....	11.688	0	49.850	
Personale sag.....	331.739	0	0	
Maskindrift.....	51.348	0	19.097	
Have- og vejvedligeholdelse samt snerydning..	250.173	500.000	514.201	
Graffiti-bekæmpelse.....	20.621	0	22.597	
Øvrig renholdelse.....	12.459	0	8.169	
	3.787.547	3.200.000	2.875.990	
Vedligeholdelse, løbende				6
Blikkenslager.....	441.838	0	467.590	
Murer.....	34.995	0	2.969	
Tømrer og snedker.....	250.726	0	10.681	
Elektriker.....	97.603	0	57.865	
Maler.....	41.379	0	9.260	
Varmeanlæg.....	388.350	0	20.438	
Diverse småanskaffelser.....	8.704	0	2.551	
Garmester.....	14.068	0	11.740	
Værktøj og inventar.....	77.942	0	23.489	
Kloakarbejde.....	360.091	0	36.558	
Vejbelægning og vedligeholdelse.....	640	0	0	
Reparation og vedligeholdelse, vaskeri.....	152.429	0	28.873	
Reparation af gavl.....	44.739	0	372.191	
Låseservice, nøgler og skilte.....	93.677	0	89.448	
Løbende vedligeholdelse(budget post).....	0	2.150.000	0	
	2.007.181	2.150.000	1.133.653	
Vedligeholdelse, genopretning og renovering				7
Stigestreng.....	380.421	0	-74.563	
Projekt Vinduer og facade.....	47.416.524	0	2.539.521	
Vedligeholdelse, genopretning og renovering (budgetpost).....	0	1.400.000	0	
	47.796.945	1.400.000	2.464.958	



NOTER

	Er ikke underlagt revision			
	Regnskab 2024/25 kr.	Budget 2024/25 kr.	Regnskab 2023/24 kr.	Note
Administrationsomkostninger				8
Administration.....	509.972	500.000	521.562	
Revisor.....	78.250	80.000	80.625	
Revisor vedrørende tidligere år.....	6.250	0	0	
Advokat.....	450.078	400.000	228.500	
Kontingenter/Abonnementer.....	16.773	0	15.950	
Fælleslokaler.....	28.710	0	2.851	
Gebyrer og porto.....	59.718	75.000	42.038	
Tab på tilgodehavender.....	738	45.000	625.058	
Valuarvurdering.....	0	0	35.000	
Bestyrelsesgodtgørelse.....	131.500	148.000	199.136	
Målerpasning og varmeregnskab.....	86.148	85.000	79.766	
Generalforsamling.....	38.211	150.000	52.435	
Sociale arrangementer.....	106.023	0	112.622	
Repræsentation, gaver og blomster.....	7.736	0	2.740	
	1.520.107	1.483.000	1.998.283	
Andre finansielle indtægter				9
Renteindtægter bank.....	13.307	800.000	87.954	
Renteindtægter aftalekonto.....	1.081.571	0	1.027.436	
Indbetaling vedrørende rentecap.....	211.570	600.000	590.892	
	1.306.448	1.400.000	1.706.282	
Andre finansielle omkostninger				10
Renteomkostninger bank.....	3.084	0	24	
Prioritetsrenter.....	4.199.547	4.300.000	4.107.498	
Betaling vedrørende rentecap.....	289.348	600.000	0	
Kurstab ved indfrielse af Kurstab prioritetslån i forbindelse med lånomlægning.....	0	0	606.008	
Låneomkostninger.....	0	0	411.868	
	4.491.979	4.900.000	5.125.398	
Materielle anlægsaktiver				11
		Grunde og bygninger	Driftsmidler	
Kostpris 1. oktober 2024.....	123.101.456		821.831	
Kostpris 30. september 2025.....	123.101.456		821.831	
Af- og nedskrivninger 1. oktober 2024.....		0	664.313	
Årets afskrivninger.....		0	82.183	
Af- og nedskrivninger 30. september 2025.....		0	746.496	
Regnskabsmæssig værdi 30. september 2025.....	123.101.456		75.335	



NOTER

Note

	Vaskerier	Byggsag, facade og vinduer (igangværende byggesag)
Kostpris 1. oktober 2024.....	2.031.868	253.952
Tilgang.....	176.340	52.967.196
Afgang, driftsført andel af byggesagen*.....	0	-47.670.476
Kostpris 30. september 2025.....	2.208.208	5.550.672
Af- og nedskrivninger 1. oktober 2024.....	1.500.404	0
Årets afskrivninger	161.432	0
Af- og nedskrivninger 30. september 2025.....	1.661.836	0
Regnskabsmæssig værdi 30. september 2025	546.372	5.550.672

* Byggesagen er fordelt på baggrund af administrators skøn, hvoraf 90% er vedligeholdelse og 10% forbedring.

Finansielle anlægsaktiver

12

	Rentecap
Basisværdi 1. oktober 2024.....	257.886
Årets regulering.....	192.829
Basisværdi 30. september 2025.....	450.715
Regnskabsmæssig værdi 30. september 2025	450.715

Rentesikring (rentecap), basisværdi. Renteloft 20 år. Rente 2,3%. Sikrer CIBOR 6 lånet med oprindeligt hovedstol på kr. 58.533.000. Udløber 30/6 2037.

Renteloftets hovedstol er uændret i aftalens løbetid. For at renteloftets hovedstol matcher det rentemaksimerede låns hovedstol, forudsættes det at foreningen kan omlægge det sikrede CIBOR6 lån i 2027, således at der opnås afdragsfrihed på mindst samme hovedstolsbeløb i perioden fra 1/10 2027 til renteloftsaftalens udløb.

	2025 kr.	2024 kr.
Likvide beholdninger		
Nordea 2216 0714 326 589.....	1.514.523	419.272
Nordea 2216 4384 453 932.....	23.647	10.178
Nordea 2216 - 9037 978 008 Opsparing.....	0	824.624
Nordea 2216 - 9041 619 551 Aftaleindskud.....	0	55.000.000
Nordea 2216 - 9037 983 451 Overdragelse.....	0	4.907.137
Nordea 2216 - 9042 298 724 Byggekonto.....	23.583.922	0
Nordea 2216 - 9044 302 249 Ny OD.....	232.402	0
Nordea 2216 - 9044 302 281 Ny opsparing.....	1.031	0
	25.355.525	61.161.211

13



NOTER

	2025 kr.	2024 kr.	Note
Indvendig vedligeholdelse for lejere			14
Saldo primo.....	170.642	169.763	
Hensat i året.....	15.930	15.553	
Anvendt i året.....	0	-14.674	
	186.572	170.642	

Prioritetsgæld 15

	Restgæld primo	Afdrag i året	Renter og bidrag	Restgæld ultimo	Kursværdi ultimo
1) Nordea Kredit.....	58.533.000	0	1.931.589	58.533.000	58.845.566
2) Nordea Kredit.....	48.181.319	1.863.880	688.629	46.317.440	38.123.972
3) Nordea Kredit.....	21.580.575	378.504	966.193	21.202.071	21.714.068
4) Nordea Kredit.....	14.259.000	0	613.137	14.259.000	14.075.914
	142.553.894	2.242.384	4.199.548	140.311.511	132.759.520

	2025 kr.	2024 kr.
Specifikation af prioritetsgæld i balancen:		
Kort del af gæld (under 1 år).....	2.280.090	2.242.383
Lang del af gæld (mere end 1 år).....	138.031.422	140.311.510
	140.311.512	142.553.893
Restgæld efter 5 år.....	121.351.520	126.953.047

Informationer om indregnede lån

- 1) Nordea Kredit inkonvertibelt Cibur-6 obligationslån, variabel rente og afdragsfrit til 1/10 2027, rentesats 2,30% p.a., hovedstol t.kr. 58.533, restløbetid 22 år
- 2) Nordea Kredit, konvertibelt 1% kontantlån, fast rente med afdrag, rentesats 1,15% p.a., hovedstol t.kr. 57.191, restløbetid 21,75 år
- 3) Nordea Kredit, konvertibelt 4% kontantlån, fast rente med afdrag, rentesats 4,2% p.a., hovedstol t.kr. 21.760, restløbetid 28,5 år
- 4) Nordea Kredit, konvertibelt 4% obligationslån, stående lån, afvikles ved lånets udløb 1. april 2054, rentesats 4% p.a., hovedstol t.kr. 14.259, restløbetid 28,5 år

Anden gæld			16
A-skat og AM-bidrag.....	43.903	45.833	
Skyldig revisor.....	75.125	76.125	
Diverse omkostningskreditører.....	3.474.900	1.529.332	
Skyldige omkostninger til vinduesprojektet.....	17.520.260	0	
	21.114.188	1.651.290	

**Eventualposter mv.
Eventualforpligtelser
Tilsagn om støtte**

17

Foreningen har modtaget tilsagn om støtte til støjisolering. Tilskuddet vil udgøre 1/3 af samlede udgifter til støtteberettigede ombygningsarbejder, dog maks 8.000 kr. pr. vindue. Vinduesprojektet forventes afsluttet den 31. december 2025. Der er ikke modtaget tilskud endnu.

Andelshavernes hæftelsesforhold

Ifølge vedtægternes § 5, stk. 1 hæfter medlemmerne alene med deres indskud for forpligtelser vedrørende foreningen. Dog hæfter medlemmerne personligt og solidarisk 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 19 om nøgleoplysninger, feltnr. E1 og E2.

Ophørsbeskatning

I henhold til retspraksis vil overdragelse af det sidste lejemål med udlejning til ikke-medlemmer og ophør af erhvervsudlejningen medføre ejendomsavancebeskatning af alle foreningens lejemål overgået efter den 19. maj 1994. Der er ikke indregnet udskudt skat som følge heraf, idet der fremgår af foreningens vedtægter, at der ikke må ske salg af sidste udlejede lejlighed (erhverv eller bolig). Det er derfor usandsynligt, at der vil blive udløst ejendomsavancebeskatning.

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

18

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter på t.kr. 140.312, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2025 udgør t.kr. 128.652. Den nyeste valuarvurdering udgør t.kr. 520.000.

Administrator oplyser, at bestyrelsen har tegnet en bestyrelsesansvarsforsikring, der dækker en forsikringssum på op til t.kr. 2.551 (2023-niveau). Selvrisko udgør maksimalt 10% af skadens udgifter.

Nøgleoplysninger

1. GRUNDLÆGGENDE OPLYSNINGER OM ANDELSBOLIGFORENINGEN

		30-09-2025		30-9-2024	30-9-2023
		Antal	BBR Areal m ²	BBR Areal m ²	BBR Areal m ²
B1	Andelsboliger	384	23.356	23.356	23.245
B2	Erhvervsandele	0	0	0	0
B3	Boliglejemål	18	1.093	1.093	1.204
B4	Erhvervslejemål	3	280	280	280
B5	Øvrige lejemål, kældre, garager mv.	26	0	0	0
B6	I alt	431	24.729	24.729	24.729

	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	1997
D2	Ejendommens opførelsesår	1933

		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	30. september 2024			
	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	520.000.000		21.028	
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	18.738.875		758	
		%			
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 Boligafgift	873
H2 Erhvervslejeindtægter	8
H3 Boliglejeindtægter	23

	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)	174	171	-1.817

	Gns. kr. pr. andels-m ²
K1 Andelsværdi	16.000
K2 Gæld - omsætningsaktiver	5.800
K3 Teknisk andelsværdi	21.800

3. BYGGETEKNIK OG VEDLIGEHOLDELSE

	2023 kr. pr. m ²	2024 kr. pr. m ²	2025 kr. pr. m ²
M1 Vedligeholdelse, løbende	60	46	81
M2 Vedligeholdelse, genopretning og renovering	91	100	1.933
M3 Vedligeholdelse i alt	151	146	2.014

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)	78	87	96



NOTER

Note

20

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. -24.657.491.

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 11).....	130.860.336
2. Handelsværdi som udlejningsejendom.....	520.000.000
3. Offentlig ejendomsvurdering.....	270.000.000
4. Indexeret offentlig ejendomsvurdering.....	321.479.643

Ejendommen blev den 30. september 2024 vurderet af ejendomsmægler og valuar Janne Lykke Nielsen og Lone Thuen fra EDC til en kontant handelspris på kr. 520.000.000.

Ejendommens værdi er beregnet på baggrund af en række forudsætninger om ejendommens økonomi og markedsdata. De væsentlige forudsætninger er gengivet nedenfor.

Afkastprocent og budgetperiode:	6,00% / 15 år
OMK-leje pr. m2:	718 kr. / m2
Lejeindtægt v/modernisering:	1.650 kr. / m2
Moderniseringsomkostning:	5.168 kr. / m2

Vurderingen er maksimalt gældende i 42 måneder i henhold til lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber § 5, stk. 2b. Vurderingen skal være gældende på handelstidspunktet. Det skal oplyses, at såfremt der indhentes en ny valuarvurdering, der er lavere end den nuværende, skal denne værdi benyttes i andelsværdiberegningen fra tidspunktet for modtagelsen af den lavere vurdering. Andre væsentlige ikke-driftsaftledte ændringer skal ligeledes indregnes i beregningen.

I den udstrækning markedsrenter ændrer sig, eller ejendommens forhold i øvrigt ændres, kan ejendommens værdi tilsvarende ændre sig. Endvidere kan en vurdering, foretaget af en anden valuar, eller revurdering af den offentlige ejendomsvurdering føre til en anden beregning af andelskronen.

Foreningens formue til brug for salg af andele opgjort efter handelsværdi som udlejnings-ejendom kan opgøres således:

Bogført egenkapital før andre reserver 30. september 2025.....	-24.657.491
Handelsværdi som udlejningsejendom.....	520.000.000
- Bogført værdi af ejendom.....	<u>129.198.500</u>
	390.801.500
Bogført værdi prioritetsgæld.....	140.311.511
- Kursværdi prioritetsgæld.....	<u>132.759.520</u>
	7.551.991
Foreningens formue pr. 30. september 2025.....	373.696.000
	<u>373.696.000</u>
Andelsværdi pr. andelskrone.....	3.503.400
	106,6667

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

$$\frac{373.696.000}{3.503.400} \times \text{andelsindskud}$$

Bestyrelsen indstiller, at andelskronen udgør kr. 106,6667, svarende til kr. 16.000 pr. m2.

Den vedtagne andelskrone på seneste generalforsamling udgjorde kr. 106,6667, svarende til kr. 16.000 pr. m2.

Fordelingen af andelsværdien på typer af andele:

	Antal andele	Indskud (kr.)	Indskud i alt (kr.)	Andelsværdi pr. andelstype (kr.)	Andelsværdi inkl. indskud (kr.)
55 m2	33	8.250	272.250	880.000	29.040.000
56 m2	164	8.400	1.377.600	896.000	146.944.000
58 m2	11	8.700	95.700	928.000	10.208.000
66 m2	118	9.900	1.168.200	1.056.000	124.608.000
67 m2	57	10.050	572.850	1.072.000	61.104.000
112 m2.....	1	16.800	16.800	1.792.000	1.792.000
	384	62.100	3.503.400	6.624.000	373.696.000

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.”

Anne Steiner Jensen

Næstformand

Serienummer: 369d4605-ca40-4042-92fb-22300de24c85

IP: 217.74.xxx.xxx

2025-12-19 13:58:22 UTC



Mathias Lyng Nikolajsen

Bestyrelsesformand

Serienummer: 87205b60-3ca1-485c-b94f-bc26c68b1454

IP: 217.74.xxx.xxx

2025-12-19 14:04:27 UTC



Lars Jørgen Rasmussen

Statsautoriseret revisor

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

IP: 62.107.xxx.xxx

2025-12-19 14:44:42 UTC



Maria Niaz Bartholdy

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 40949d69-f033-4ac8-9043-c856dd65fb68

IP: 37.96.xxx.xxx

2025-12-20 10:08:05 UTC



Sebastian Palm Bøe

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 378389c1-4a48-45c7-b4e1-f9fc92f38ca5

IP: 87.72.xxx.xxx

2025-12-21 15:21:27 UTC



Lone Stausgaard

SVEN WESTERGAARDS EJENDOMSADMINISTRATION A/S CVR: 26112702

Administrator

Serienummer: 7b941730-a644-4784-a26c-ce357ce963d9

IP: 185.141.xxx.xxx

2025-12-22 08:20:00 UTC



Dette dokument er underskrevet digitalt via [Penneo.com](https://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 underskrivernes 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.”

Negin Igderi

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 7daad187-7c4c-4b24-9bb6-cdd242d0046c

IP: 37.96.xxx.xxx

2025-12-28 22:58:47 UTC



Dette dokument er underskrevet digitalt via [Penneo.com](https://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.

Andelsboligforeningen Ryparken
v/ Sven Westergaard Ejendomsadministration A/S
St. Kongensgade 24B
1264 København K

Til Ri Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Denne regnskabserklæring er afgivet i forbindelse med revisionen af årsregnskabet for Andelsboligforeningen Ryparken for det regnskabsår, som sluttede 30. september 2025. Revisionen udføres med det formål at kunne forsyne årsregnskabet med en revisionspåtegning om, hvorvidt dette giver et retvisende billede af Andelsboligforeningen Ryparkens finansielle stilling pr. 30. september 2025 og af resultatet af dets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2024 - 30. september 2025 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, lov om andelsboligforeninger og foreningens vedtægter.

Det er vores ansvar at aflægge årsregnskabet, således at det giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven, lov om andelsboligforeninger og foreningens vedtægter. Implementering og drift af regnskabs- og interne kontrolsystemer, der er tilrettelagt for at forebygge og opdage besvigelser og fejl, er ligeledes vores ansvar. Vi bekræfter efter vores bedste overbevisning følgende forhold:

- Vi har opfyldt vores ansvar i henhold til betingelserne i aftalebrevet af 2. juni 2025 for udarbejdelsen af et årsregnskab, som giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven, lov om andelsboligforeninger og foreningens vedtægter.
- Der har ikke været uregelmæssigheder, som har omfattet ledelsen eller andre medarbejdere, der har en væsentlig rolle i regnskabsaflæggelsen eller i foreningens interne kontroller, eller som kunne have haft væsentlig indvirkning på årsregnskabet.
- Vi har videregivet alle væsentlige oplysninger vedrørende eventuelle besvigelser eller formodninger om besvigelser, som vi har kendskab til, og som kan have påvirket foreningen.
- Vi har videregivet oplysning om resultaterne af vores vurdering af risikoen for, at årsregnskabet kan indeholde væsentlig fejlinformation som følge af besvigelser.
- Vi har videregivet viden om enhver påstand om besvigelser eller mistanke herom, der vedrører foreningens regnskab, og som er meddelt af medarbejdere, tidligere medarbejdere eller andre.
- Vi har stillet alt regnskabsmateriale og underliggende dokumentation samt alle generalforsamlingsreferater og referater af bestyrelsesmøder til rådighed.
- Vi kan bekræfte fuldstændigheden af de angivne oplysninger vedrørende nærtstående parter, herunder at de er tilstrækkeligt oplyst i årsregnskabet.
- Vi har gennemgået og godkendt forslag til korrektioner fra revisor, som er indarbejdet i årsregnskabet.
- Ledelsen har ikke kendskab til begivenheder og forhold, som ligger før eller efter regnskabsperiodens udløb, som kan rejse betydelig tvivl om foreningens evne til at fortsætte driften.

- Alle begivenheder, der er indtruffet efter balancedagen, og som årsregnskabsloven og anden regulering kræver indregnet eller oplyst, er indregnet eller oplyst.
- Foreningen har opfyldt alle indgåede kontrakter, som ved manglende opfyldelse kan have væsentlig indvirkning på årsregnskabet.
- Der har ikke været overtrædelse af noget myndighedspåbud eller krav, der kan have væsentlig indvirkning på årsregnskabet.
- Følgende er korrekt indarbejdet og, hvor det er relevant, også tilstrækkeligt oplyst i årsregnskabet:
 - Oplysning om og transaktioner med nærtstående parter.
 - Tab forårsaget af købs- eller salgsforpligtelser.
 - Aftaler og optioner om tilbagekøb af aktiver, som tidligere er solgt.
 - Pantsætning af eller sikkerhedsstillelse i aktiver.
- Vi har ingen planer eller intentioner, der væsentligt kan ændre de regnskabsmæssige værdier eller klassifikationen af aktiver og forpligtelser i årsregnskabet.
- Foreningen har ejendomsretten til alle aktiver, og ingen aktiver er behæftet med ejendomsforbehold eller er pantsat ud over det omfang, der er oplyst i årsregnskabet. Vi har, hvor det er krævet, indarbejdet og oplyst alle forpligtelser, såvel aktuelle som eventualforpligtelser, og har i årsregnskabet oplyst alle garantier og sikkerhedsstillelser over for tredjemand.
- Ledelsen anser foreningens forsikringsdækning for tilstrækkelig.
- Virksomheden har frem til og med 29. februar 2024 ikke modtaget kontantbetalinger på kr. 20.000 (kr. 15.000 fra og med 1. marts 2024) eller derover, hvad enten disse kontantbetalinger er sket som flere betalinger, der er indbyrdes forbundne, eller der er tale om en samlet betaling.
- Indeværende års og de forrige fem års regnskabsmateriale er til stede og opbevares fortsat på forsvarlig og betryggende måde.
- Skattemæssige opgørelser mv. af betydning for årsregnskabet er opgjort efter gældende skattelovgivning og almindeligt anerkendte retningslinjer. Vi har foretaget de nødvendige skattemæssige korrektioner for at sikre korrekte skattemæssige værdiopgørelser.
- Bestyrelsen har på et bestyrelsesmøde behandlet og godkendt udkast til årsregnskab, herunder den i årsregnskabet anførte andelskroneberegning.
- Foreningen har til hensigt at bibeholde en udlejet beboelseslejlighed eller opretholde erhvervsudlejningen.
- Bestyrelsen har løbende modtaget orientering om foreningens finansielle forhold fra administratoren.
- Administratoren har udøvet sit hverv over for foreningen på behørig måde.
- Andelshaverne har modtaget orientering om foreningens forhold, når der har været behov for det.
- Foreningens ejendom er vedligeholdt forsvarligt i overensstemmelse med foreningens budgetter og generalforsamlingens beslutninger.

- Der er løbende sket en vurdering af foreningens økonomiske situation, herunder af foreningens likviditet og af udviklingen i egenkapital og andelspriser med henblik på at sikre, at foreningen har det nødvendige kapitalgrundlag.

København, den 19. december 2025

Mathias Lyng Nikolajsen
formand

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.”

Mathias Lyng Nikolajsen

Bestyrelsesformand

Serienummer: 87205b60-3ca1-485c-b94f-bc26c68b1454

IP: 217.74.xxx.xxx

2025-12-19 14:04:27 UTC



Dette dokument er underskrevet digitalt via [Penneo.com](https://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.

Andelsboligforeningen Ryparken

*Med min digitale underskrift på
"Revisors rapportering" bekræfter
jeg at have modtaget nærværende
rapportering.*

Konklusion

Vi afgiver en revisionspåtegning på årsregnskabet uden modifikationer, men med fremhævelser
Vi har bemærkninger til den udførte revision, som fremgår af nedenstående

Uafhængig

Vi kan oplyse, at vi opfylder lovgivningens krav til uafhængighed, og at vi under revisionen har modtaget de oplysninger, vi har anmodet om.

Ledelsens regnskabserklæring

Som led i revisionen har ledelsen afgivet en regnskabserklæring over for os.

Ikke-korrigerede fejlinformationer

Vi har ikke kendskab til fejlinformationer, som ikke er rettet i forbindelse med revisionen.

Revisionens udførelse

Revisionen er udført i forbindelse med udarbejdelsen af årsrapporten.

I vores aftalegrundlag af den 2. juli 2025 er revisionens formål, omfang og udførelse, revisors rapportering samt ansvarsfordelingen mellem bestyrelse, ledelse og revisor beskrevet. Vi henviser hertil, ligesom vi anbefaler, at eventuelle nye bestyrelsesmedlemmer får udleveret et eksemplar heraf.

Konklusion på vores revision

Hvis ledelsen godkender årsrapporten i den foreliggende form, vil vi forsyne årsregnskabet med en revisionspåtegning uden forbehold eller andre rapporteringsforpligtelser, men med fremhævelse af forhold vedrørende de medtagne ikke-reviderede budgettal.

Fremhævelsen i revisionspåtegningen gengives på den efterfølgende side.

Forespørgsler om besvigelser

Vi skal indhente udtalelser fra bestyrelsen om, hvorvidt de har kendskab til besvigelser, påståede besvigelser eller formodninger om besvigelser.

Bestyrelsen har over for os oplyst, at de ikke har kendskab til besvigelser, påståede besvigelser eller formodninger om besvigelser, ligesom der ikke vurderes at være særlig risiko for væsentlige fejl i andelsboligforeningens årsregnskab som følge af regnskabsmanipulation eller misbrug af aktiver.



It-anvendelse

Vi har ikke gennemgået andelsboligforeningens generelle it-kontroller, da vi har vurderet, at andelsboligforeningens it-anvendelse og eventuelle svagheder eller mangler i andelsboligforeningens generelle it-kontroller ikke vil kunne medføre væsentlige fejl eller mangler i årsregnskabet.



Bemærkninger til den udførte revision

Vores revision har på enkelte punkter givet anledning til bemærkninger, som omtales på de efterfølgende sider.



Bemærkningerne har enkeltvis og samlet ikke haft indflydelse på vores konklusion på revisionen.



Fremhævelse i revisionspåtegningen

Fremhævelse i revisionspåtegningen

Vi har medtaget en fremhævelse i vores revisionspåtegning vedrørende ikke-reviderede budgettal for at gøre regnskabslæser opmærksom på, at budgettallene ikke har været underlagt revision.

Vores fremhævelse er formuleret således i vores revisionspåtegning:

"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 har, som det også fremgår af resultatopgørelsen og noter, ikke været underlagt revision."



Uddybelse af bemærkninger

Finansiering

Da foreningens prioritetsgælds kursværdi på det fastforrentede lån med en hovedstol på kr. 57.191.000 er væsentligt mindre end pantebrevsrestgælden, bør en opkonvertering af dette lån overvejes. Ulempen er et væsentligt højere renteniveau p.t., så beslutningen bør baseres på foreningens forventninger til renteutviklingen.





Uddybelse af bemærkninger

Eneprokura

Vi har indhentet engagementsbekræftelse fra foreningens bankforbindelse. Det fremgår af opgørelsen, at foreningens formand har eneprokura til en af foreningens bankkonti med et mindre indestående.



Vi skal anbefale, at bestyrelsen, der som følge af eneprokuraen har et forøget ansvar, udfører kompenserende kontroller ved regelmæssig gennemgang af bogføring og bankkontoudtog. Vi skal ligeledes anbefale, at det påses, at der alene anvendes mindst to i forening-fuldmagter, og at fuldmagterne til stadighed kun er givet til aktuelle bestyrelsesmedlemmer og ansatte hos administrator. Vi har under vores revision ikke konstateret forhold, der indikerer tilsigtede eller utilsigtede fejl, mangler eller uregelmæssigheder som følge af eneprokuraen.



Ophørsbeskatning

Vi skal gøre foreningen opmærksom på, at Landsskatteretten anser avance ved salg/overdragelse af udlejede lejligheder for skattepligtig. Skattepligten vil efter en Landsskatteretskendelse (2002.39) omfatte avance på lejligheder, som foreningen har solgt/overdraget efter den 19. maj 1994. Skattepligten indtræder ved ophør af udlejningsvirksomhed.

Vi skal derfor anbefale, at foreningen bibeholder en udlejet beboelseslejlighed eller opretholder erhvervsudlejningen, med mindre ophørsbeskatning ønskes. Vi skal gøre opmærksom på, at årsrapporten er udarbejdet under forudsætning af fortsat udlejning. Såfremt den sidste lejlighed påtænkes solgt og erhvervsudlejningen bragt til ophør, skal vi anbefale, at der forinden foretages en beregning af de forventede skattemæssige konsekvenser.

Det fremgår af foreningens vedtægter, at foreningen ikke må sælge den sidste udlejede lejlighed (erhverv eller bolig).





Uddybelse af bemærkning

Andelskroneværdi

Beregningsen af andelskroneværdien er foretaget i overensstemmelse med § 5, stk. 2 i "Lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber" samt foreningens vedtægter og viser følgende udvikling inden for de seneste 5 år:



	kr.
Regnskabsåret 2020/21	97,00
Regnskabsåret 2021/22	97,00
Regnskabsåret 2022/23	104,13
Regnskabsåret 2023/24	106,67
Regnskabsåret 2024/25	106,67

Bestyrelsen har besluttet at anvende en valuarvurdering hvor ejendommen er vurderet pr. 30/09/2024

Vurderingen er maksimalt gældende i 42 måneder i henhold til lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber § 5, stk. 2b. Vurderingen skal være gældende på handelstidspunktet. Det vil sige at valuarvurderingen pr. 30/09/2024 ligeledes kan anvendes i årsregnskabet 2025/26.

Det skal oplyses, at såfremt der indhentes en ny valuarvurdering, der er lavere end den nuværende, skal denne værdi benyttes i andelsværdiberegningen fra tidspunktet for modtagelsen af den lavere vurdering. Andre væsentlige ikke-driftsafledte ændringer skal ligeledes indregnes i beregningen.

Foreningen har en igangværende byfornyelsessag vedrørende renovering af facade og vinduer. Foreningen skal være opmærksom på, at andelskronen kan blive påvirket som følge heraf. I henhold til andelsboligforeningslovens §5, stk. 8, kan en andelshaver ved salg af sin andel under og efter gennemførelsen af en byfornyelsessag vælge den andelskroneværdi, der lovligt kunne vælges umiddelbart før gennemførelsen af byfornyelsen. Som følge af manglende domspraksis på området, er der usikkerhed om fortolkningen af bestemmelsen.



Symbolforklaring



Gå et afsnit tilbage



Gå et afsnit frem



Gå tilbage til konklusion



Klik for oversigt



Klik for mere information



Rød farve: Bemærkninger af væsentlig karakter, som kan have betydning for vores revisionspåtegning



Gul farve: Bemærkninger, der kræver opmærksomhed, men som ikke har betydning for vores revisionspåtegning



Grøn farve: Ingen bemærkninger

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.”

Anne Steiner Jensen

Næstformand

Serienummer: 369d4605-ca40-4042-92fb-22300de24c85

IP: 217.74.xxx.xxx

2025-12-19 13:58:22 UTC



Mathias Lyng Nikolajsen

Bestyrelsesformand

Serienummer: 87205b60-3ca1-485c-b94f-bc26c68b1454

IP: 217.74.xxx.xxx

2025-12-19 14:04:27 UTC



Maria Niaz Bartholdy

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 40949d69-f033-4ac8-9043-c856dd65fb68

IP: 37.96.xxx.xxx

2025-12-20 10:08:05 UTC



Sebastian Palm Bøe

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 378389c1-4a48-45c7-b4e1-f9fc92f38ca5

IP: 87.72.xxx.xxx

2025-12-21 15:21:27 UTC



Negin Igderi

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 7daad187-7c4c-4b24-9bb6-cdd242d0046c

IP: 37.96.xxx.xxx

2025-12-28 22:58:47 UTC



Dette dokument er underskrevet digitalt via [Penneo.com](https://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.

ANDELSBOLIGFORENINGEN RYPARKEN
LYNGBYVEJ 114 - 142 OG RYPARKEN 2 - 96, 2100 KØBENHAVN Ø
OPGØRELSE AF SKATTEPLIGTIG INDKOMST
INKOMSTÅRET 2025
(REGNSKABSÅRET 2024/25)



INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Bestyrelsens erklæring.....	3
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger.....	4
Opgørelse af skattepligtig indkomst for regnskabsåret 2024/25.....	5
Noter.....	6-7
Grundejernes Investeringsfond.....	7
Ligningslovens § 14 G stk. 6.....	7



BESTYRELSENS ERKLÆRING

Vi har gennemgået og godkendt opgørelse af skattepligtig indkomst for 2025 for Andelsboligforeningen Ryparken. Opgørelsen er udarbejdet med assistance fra Ri Statsautoriseret Revisionspartnerselskab.

Opgørelse af skattepligtig indkomst er udarbejdet og præsenteret efter gældende skattelovgivning.

Ud over det angivne har vi ingen bemærkninger af væsentlig betydning for opgørelsen af den skattepligtige indkomst.

København, den 19. december 2025

Mathias Lyng Nikolajsen
Formand

Anne Steiner Jensen
Næstformand

Maria Niaz Bartholdy

Negin Igderi

Sebastian Bøe



REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF FINANSIELLE OPLYSNINGER

Til bestyrelsen i Andelsboligforeningen Ryparken

Vi har opstillet opgørelse af skattepligtig indkomst for Andelsboligforeningen Ryparken for indkomståret 2025 på grundlag af foreningens årsregnskab for 2024/25, bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen har tilvejebragt.

Opgørelsen af skattepligtig indkomst omfatter skattepligtig indkomst og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med den internationale standard ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere ledelsen med at udarbejde og præsentere opgørelsen af skattepligtig indkomst i overensstemmelse med gældende skattelovgivning. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Opgørelsen af skattepligtig indkomst samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af opgørelsen af skattepligtig indkomst, er ledelsens ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, ledelsen har givet os til brug for at opstille opgørelsen af skattepligtig indkomst. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt opgørelsen af skattepligtig indkomst er udarbejdet i overensstemmelse med gældende skattelovgivning.

Opgørelsen af skattepligtig indkomst er udarbejdet og præsenteret på det grundlag, der er foreskrevet i gældende skattelovgivning med henblik på foreningens overholdelse af lovgivningen. Opgørelsen af skattepligtig indkomst er således udarbejdet udelukkende med henblik herpå og kan være uegnet til andre formål.

Vores erklæring er udelukkende udarbejdet til brug for Andelsboligforeningen Ryparken og Skattestyrelsen.

København, den 19. december 2025

Ri Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 44 52 80 45

Lars Rasmussen
statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne28631



OPGØRELSE AF SKATTEPLIGTIG INDKOMST FOR REGNSKABSÅRET 2024/25

	Note	
Erhvervsmæssige indtægter.....	1	1.114.796
Lejerreduktion.....		-56.900
Regulering af fællesomkostninger.....	3	-770.272
Honorar for udarbejdelse af skatteopgørelse.....		-8.000
Hensættelse til GI § 120.....	5	-113.175
Beløb til fradrag efter ligningslovens § 14 G.....	6	-2.426.475
SKATTEPLIGTIG INDKOMST.....		-2.260.026

OPLYSNINGER

Resterende uudnyttede underskud

Saldo 1. oktober 2024.....	13.890.441
Underskud i året.....	2.260.026
Saldo 30. september 2025.....	16.150.467



NOTER

		Note
Erhvervsmæssige indtægter		1
Lejeindtægt, udlejede lejligheder.....	903.104	
Lejeindtægt, erhverv.....	145.272	
Lejeindtægt, kælderrum.....	66.420	
Erhvervsmæssige indtægter.....	1.114.796	
Boligafgift.....	20.381.604	
Regulering til lejeniveau, jf. note 2.....	-1.083.485	
Samlede regulerede indtægter.....	20.412.915	
Regulering til lejeniveau		2
Andelshavernes boligafgift pr. m ² pr. år: 20.381.604 kr. / 23.356,00 m ²	872,65	
Lejernes leje pr. m ² pr. år: 903.104 kr. / 1.093,00 m ²	826,26	
Forskel i leje.....	46,39	
Regulering til lejeniveau: -46,39 x 23.356 m².....	-1.083.485	
Regulering af fællesomkostninger		3
Omkostninger, jf. årsregnskab.....	61.633.219	
Renter, jf. årsregnskab.....	3.185.531	
Hensat til indvendig vedligeholdelse.....	-15.930	
Vaskeriindtægter.....	-507.982	
Øvrige indtægter.....	-57.202	
Regulering af rentecap*.....	-192.829	
Bestyrelsesgodtgørelse.....	-131.500	
Reparation og vedligeholdelse.....	-49.804.126	
Låneomkostninger.....	4 3.187	
Honorar for udarbejdelse af skatteopgørelse.....	-8.000	
Fællesomkostninger.....	14.104.368	
Erhvervsmæssig andel:		
14.104.368 x 1.114.796		
<u>Fællesomkostninger x erhvervsmæssige indtægter</u>	<u>770.272</u>	
Samlede regulerede indtægter	20.412.915	

*Vi skal gøre opmærksom på, at rentecap'en er indregnet til basisværdien oplyst af banken. SKAT er af den opfattelse, at forskydningen skal opgøres på baggrund af dagsværdien, som ikke bliver beregnet af banken.



NOTER

	Note
Låneomkostninger	4

Lån	Nominelt lånebeløb	Restgæld 30/9 2025	Låneomkostni ger og kurstab	Årets fradrag	Fratrukket akkumu- leret 30/9 2025	Restsaldo 30/9 2025
Lån, hovedstol t.kr. 21.760...	21.760.000	21.202.071	183.225	3.187	4.698	178.527
Lån hovedstol t.kr. 14.259...	14.259.000	14.259.000	834.650	0	0	834.650
			1.017.875	3.187	4.698	1.013.177

Grundejernes Investeringsfond	5
-------------------------------	---

			§ 119	§ 120
Saldo 1. oktober 2024.....			-100.771,98	-1.563.153,76
Hensættelser.....		124.523,75		113.174,75
Reparation og vedligeholdelse, jf. årsregnskabet.....	49.804.126	-2.539.649,92		
		-2.415.126,17		
			0,00	-2.415.126,17
Saldo 30. september 2025.....			-100.771,98	-3.865.105,18
Areal efter frasalg		m ²		
Beboelsesareal.....		1.093,00		
Erhvervsareal.....		168,00		
		1.261,00		
Areal i alt.....		24.729,00		

Skema vedr. ligningslovens § 14 G stk. 6 for perioden 1. oktober 2024 - 30. september 2025

	Debet	Kredit
1. Beløb, der er anvendt til ejendommens vedligeholdelse....	2.539.650	
5. Modregnede beløb i årets.....		
a. Indbetaling til GI:		
Vedligeholdelse.....		113.175
7. Beløb, der kan fradrages som vedligeholdelse.....		2.426.475
	2.539.650	2.539.650

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.”

Anne Steiner Jensen

Næstformand

Serienummer: 369d4605-ca40-4042-92fb-22300de24c85

IP: 217.74.xxx.xxx

2025-12-19 13:58:22 UTC



Mathias Lyng Nikolajsen

Bestyrelsesformand

Serienummer: 87205b60-3ca1-485c-b94f-bc26c68b1454

IP: 217.74.xxx.xxx

2025-12-19 14:04:27 UTC



Lars Jørgen Rasmussen

Statsautoriseret revisor

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

IP: 62.107.xxx.xxx

2025-12-19 14:44:42 UTC



Maria Niaz Bartholdy

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 40949d69-f033-4ac8-9043-c856dd65fb68

IP: 37.96.xxx.xxx

2025-12-20 10:08:05 UTC



Sebastian Palm Bøe

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 378389c1-4a48-45c7-b4e1-f9fc92f38ca5

IP: 87.72.xxx.xxx

2025-12-21 15:21:27 UTC



Negin Igderi

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 7daad187-7c4c-4b24-9bb6-cdd242d0046c

IP: 37.96.xxx.xxx

2025-12-28 22:58:47 UTC



Dette dokument er underskrevet digitalt via [Penneo.com](https://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.