

A/B FRØKEN MUNCK

ÅRSRAPPORT

1. JANUAR - 31. DECEMBER 2025

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
foreningens ordinære generalforsamling,
den

Vedtaget andelskrone

Dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Foreningsoplysninger	
Foreningsoplysninger.....	3
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	4
Administratørerklæring.....	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning.....	5-6
Årsregnskab 1. januar - 31. december	
Anvendt regnskabspraksis.....	7-9
Resultatopgørelse.....	10
Balance.....	11-12
Egenkapitalopgørelse.....	13
Noter.....	14-22
Andelsværdiberegning.....	21-22

FORENINGSOPLYSNINGER

Foreningen	A/B FRØKEN MUNCK Tagensvej 196 A-E Charlotte Muncks Vej 1-17 2400 København NV Ejendomme: Matr.nr. 1265, Utterslev, København CVR-nr.: 20 57 54 09 Stiftet: 1. februar 1998 Hjemsted: København Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Bestyrelse	Kasper Wünsche, formand Lea Han Christian Skytte Lea Lisberg Sivertsen Keld Nielsen
Administrator	CEJ Ejendomsadministration A/S Meldahlsvej 5, 1. 1613 København V
Revision	BDO Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Havneholmen 2, 6. sal 2450 København SV
Pengeinstitut	Nykredit Bank A/S Kalvebod Brygge 1-3 1780 København V

LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025 for A/B FRØKEN MUNCK.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med 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.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 10. april 2026

Bestyrelse:

Kasper Wünsche
Formand

Lea Han

Christian Skytte

Lea Lisberg Sivertsen

Keld Nielsen

ADMINISTRATORERKLÆRING

Som administrator i A/B FRØKEN MUNCK 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 10. april 2026

Administrator:

CEJ Ejendomsadministration A/S

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til andelshaverne i A/B FRØKEN MUNCK

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for A/B FRØKEN MUNCK 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 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 10. april 2026

BDO Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 45 71 93 75

Jesper Buch
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne34089

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for A/B FRØKEN MUNCK for 2025 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse A med tilvalg af enkelte bestemmelser fra regnskabsklasse B og C, andelsboligloven, bekendtgørelse om oplysningspligt ved salg af andelsboliger mv. og 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 eventuel 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 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 omkostninger består af regnskabsårets renteomkostninger og bidrag vedrørende prioritetsgæld, kurstab og låneomkostninger fra optagelse af lån (prioritetsgæld) samt bankrenter.

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.

Likviditetsresultat

Opgørelsen af likviditetsresultatet viser årets resultat korrigeret for ikke-likvide transaktioner fx afskrivninger, indeksregulering af indeksslån, driftsførte kurstab eller amortisering af 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.

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).

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.

Skyldig skat og udskudt 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 samt for betalte acontoskatter.

Den skat, der forfalder, når og hvis foreningens skattepligt ophører ved salg af det andelsbevis, der vedrører den sidste udlejede lejlighed, er ikke afsat i årsregnskabet. Skatten forventes ikke at blive aktuel, da foreningen har vedtaget, at de altid skal have udlejning.

Gældsforpligtelser

Prioritetsgæld er målt til den nominelle restgæld på balancedagen. Den del af gælden, der forfalder til betaling inden ét år fra årsafslutningstidspunktet, er anført som kortfristet gæld. Den fulde restgæld fremgår af noten.

Gæld i øvrigt værdiansættes til nominel værdi.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

ØVRIGE NOTER

Nøgleoplysninger

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

De lovkrævede oplysninger, anført i note 22, 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 "Nøgleoplysningskema for andelsboligforeningen", som skal udleveres til købere af en andel i foreningen.

Andelskroneopgørelse

Beregningen af andelskronens værdi foretages i overensstemmelse med § 5 stk. 2 i andelsboligloven samt foreningens vedtægter § 16.

Vedtægterne bestemmer desuden i § 6, 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

		<i>Er ikke underlagt revision</i>		
	Note	Regnskab 2025 kr.	Budget 2025 kr.	Regnskab 2024 kr.
Boligafgift.....	1	5.499.247	5.499.247	5.618.567
Lejeindtægter.....		1.102.217	1.104.310	1.091.032
Vaskeri.....	2	137.411	142.000	145.378
Øvrige indtægter.....	3	5.835	0	0
INDTÆGTER.....		6.744.710	6.745.557	6.854.977
Forsikring og ejendomsskatter.....	4	-1.046.097	-1.027.054	-1.031.691
Forsyning.....	5	-913.029	-870.630	-847.518
Renholdelse.....	6	-268.714	-244.500	-291.434
Fælles drift.....	7	-603.752	-650.000	-615.443
Vedligeholdelse, løbende.....	8	-1.774.608	-1.030.000	-508.506
Vedligeholdelse, genopretning og renovering...	9	-4.062.703	-2.000.000	-1.534.903
Administrationsomkostninger.....	10	-339.166	-458.300	-329.283
Hensat til indvendig vedligeholdelse.....		-75.631	-75.630	-74.204
Vaskeriomkostninger.....	11	-28.044	-60.000	-57.427
OMKOSTNINGER.....		-9.111.744	-6.416.114	-5.290.409
RESULTAT FØR FINANSIELLE POSTER.....		-2.367.034	329.443	1.564.568
Andre finansielle indtægter.....	12	34.559	50.000	128.504
Andre finansielle omkostninger.....	13	-928.821	-931.730	-936.541
Finansielle poster.....		-894.262	-881.730	-808.037
RESULTAT FØR SKAT.....		-3.261.296	-552.287	756.531
Skat af årets resultat.....		0	0	0
ÅRETS RESULTAT.....		-3.261.296	-552.287	756.531
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING				
Overført restandel af årets resultat.....		-3.261.296	-552.287	756.531
DISPONERET I ALT.....		-3.261.296	-552.287	756.531
LIKVIDITETSRESULTAT				
Årets resultat.....		-3.261.296	-552.287	756.531
Betalte prioritetsafdrag.....		-494.791	-492.623	-489.036
LIKVIDITETSRESULTAT.....		-3.756.087	-1.044.910	267.495

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2025 kr.	2024 kr.
Grunde og bygninger.....		60.394.283	60.394.283
Legeplads.....		410.794	410.794
Materielle anlægsaktiver.....	14	60.805.077	60.805.077
ANLÆGSAKTIVER.....		60.805.077	60.805.077
Tilgodehavende boligafgift og leje.....		9.880	4.512
Andre tilgodehavender.....		75.915	51.521
Periodeafgrænsningsposter.....		285.243	79.683
Tilgodehavender.....		371.038	135.716
Likvide beholdninger.....	15	3.296.910	7.454.097
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		3.667.948	7.589.813
AKTIVER.....		64.473.025	68.394.890

BALANCE 31. DECEMBER

PASSIVER	Note	2025 kr.	2024 kr.
Andelsindskud.....		970.250	970.250
Overført resultat.....		-4.205.467	-944.171
EGENKAPITAL.....		-3.235.217	26.079
Indvendig vedligeholdelse for lejere.....		463.104	404.651
HENSATTE FORPLIGTELSER.....		463.104	404.651
Prioritetsgæld.....	16	65.918.757	66.419.370
Deposita og forudbetalt leje.....		8.720	8.720
Langfristede gældsforpligtelser.....		65.927.477	66.428.090
Prioritetsgæld.....	16	500.613	494.791
Mellemregning, andelshavere.....		22.501	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		500.691	774.213
Anden gæld.....	17	59.814	52.289
Varmeregnskab.....	18	234.042	214.777
Kortfristede gældsforpligtelser.....		1.317.661	1.536.070
GÆLDSFORPLIGTELSER.....		67.245.138	67.964.160
PASSIVER.....		64.473.025	68.394.890
Eventualposter mv.	20		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	21		
Nøgleoplysninger	22		
Andelsværdiberegning	23		

EGENKAPITALOPGØRELSE 31. DECEMBER

EGENKAPITAL	2025 kr.	2024 kr.
Andelsindskud		
Primo.....	970.250	970.250
	970.250	970.250
Overført resultat mv.		
Primo.....	-944.171	-1.700.702
Rest af årets resultat.....	-3.261.296	756.531
	-4.205.467	-944.171
EGENKAPITAL FØR ANDRE RESERVER.....	-3.235.217	26.079
EGENKAPITAL.....	-3.235.217	26.079

NOTER

	<i>Er ikke underlagt revision</i>			
	Regnskab 2025 kr.	Budget 2025 kr.	Regnskab 2024 kr.	Note
Boligafgift				1
Boligafgift.....	5.441.025	5.499.247	5.560.345	
Erhvervsboligafgift.....	58.222	0	58.222	
	5.499.247	5.499.247	5.618.567	
Vaskeri				2
Fællesvaskeri.....	137.411	142.000	145.378	
	137.411	142.000	145.378	
Øvrige indtægter				3
Andre driftsindtægter.....	5.835	0	0	
	5.835	0	0	
Forsikring og ejendomsskatter				4
Ejendomsskat.....	810.418	810.554	768.501	
Bygningsforsikring.....	235.679	216.500	263.190	
	1.046.097	1.027.054	1.031.691	
Forsyning				5
Elforbrug, fællesarealer.....	78.161	80.000	75.847	
Vandudgift.....	317.572	300.000	295.356	
Renovation via skattebillet.....	381.865	382.520	362.307	
Renovationsredskaber.....	30.350	32.000	30.350	
Skadedyrsbekæmpelse.....	91.208	76.110	83.658	
It installation.....	13.873	0	0	
	913.029	870.630	847.518	
Renholdelse				6
Trappevask.....	86.980	84.500	84.480	
Øvrig renholdelse.....	13.500	0	57.876	
Pasning af grønne og befæstede arealer.....	21.603	0	7.889	
Snerydning, grus og saltning.....	8.014	15.000	13.383	
Fjernelse af graffiti.....	32.929	40.000	22.681	
Vinduespolering.....	105.688	105.000	105.125	
	268.714	244.500	291.434	

NOTER

	<i>Er ikke underlagt revision</i>			
	Regnskab 2025 kr.	Budget 2025 kr.	Regnskab 2024 kr.	Note
Fælles drift				7
Ekstern viceværtsservice.....	603.752	650.000	615.443	
	603.752	650.000	615.443	
 Vedligeholdelse, løbende				8
Inventar (udendørsskilte, havemøbler mm.).....	0	0	8.717	
Bygning udvendig diverse.....	0	0	95.933	
Indvendige vinduer/døre.....	187.862	0	64.153	
Småanskaffelser.....	53.395	0	64.505	
Bygning indvendig diverse.....	347.054	0	31.636	
Teknisk bistand.....	0	0	47.063	
Afløbsinstallationer og sanitet.....	204.527	0	128.588	
Varmeanlæg.....	3.906	0	0	
Ventilationsanlæg.....	0	0	5.074	
Diverse forbrugsmålere.....	302.056	0	30.322	
Elinstallationer.....	14.201	0	0	
Bygningsinstallationer diverse.....	0	0	3.271	
Vaskerianlæg.....	11.144	0	0	
Nøgler og kort.....	25.974	0	18.283	
Dørtelefon-/adgangskontrolanlæg.....	0	0	7.826	
Gartner.....	80.196	0	3.135	
Udarbejdelse af Asbest-rapport.....	537.499	0	0	
Selvrisiko, forsikringskade.....	6.794	0	0	
Diverse vedl. til budgettering.....	0	1.030.000	0	
	1.774.608	1.030.000	508.506	
 Vedligeholdelse, genopretning og renovering				9
Faldstamme og rørprojekt.....	4.062.703	2.000.000	1.534.903	
	4.062.703	2.000.000	1.534.903	

NOTER

	<i>Er ikke underlagt revision</i>			
	Regnskab 2025 kr.	Budget 2025 kr.	Regnskab 2024 kr.	Note
Administrationsomkostninger				10
Administration.....	164.355	165.000	156.100	
Valuarvurdering.....	28.200	31.500	28.200	
Varmeregnskabshonorar.....	41.587	37.200	35.720	
Revision.....	33.930	33.000	31.930	
Advokat.....	0	25.000	18.094	
Konsulentbistand.....	3.600	50.000	0	
Tab, boligleje.....	1.298	0	0	
Bestyrelseshonorar, projekter.....	15.000	50.000	0	
Bestyrelsesgodtgørelse.....	31.500	31.500	27.650	
Generalforsamling.....	1.495	7.500	850	
Møder.....	404	10.000	7.546	
Kontorartikler mv.....	1.818	3.000	2.951	
Fotokopiering og EDB.....	1.082	1.600	1.201	
Telefon og porto.....	19	0	142	
Driftsført internet regnskab.....	0	0	5.465	
Gebyrer, PBS, bank mv.....	14.878	13.000	14.128	
Tab.....	0	0	-694	
	339.166	458.300	329.283	
Vaskeriomkostninger				11
Vedligeholdelse.....	28.044	60.000	57.427	
	28.044	60.000	57.427	
Andre finansielle indtægter				12
Renteindtægter bank.....	32.503	50.000	126.105	
Diverse renteindtægter.....	2.056	0	2.399	
	34.559	50.000	128.504	
Andre finansielle omkostninger				13
Prioritetsrenter.....	928.821	931.730	936.541	
	928.821	931.730	936.541	
Materielle anlægsaktiver				14
		Grunde og bygninger	Legeplads	
Kostpris 1. januar 2025.....		60.394.283	410.794	
Kostpris 31. december 2025.....		60.394.283	410.794	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2025.....		60.394.283	410.794	

NOTER

				2025 kr.	2024 kr.	Note
Likvide beholdninger						
Nykredit 5470 7055688.....				3.296.910	2.431.449	15
Aktieindlån.....				0	5.022.648	
				3.296.910	7.454.097	
Prioritetsgæld						
	Restgæld primo	Afdrag i året	Renter og bidrag	Restgæld ultimo	Kursværdi ultimo	16
Nykredit lån tkr. 52.385.....	52.385.000	0	709.839	52.385.000	42.396.752	
Nykredit lån tkr. 16.747.....	14.529.161	494.791	218.982	14.034.370	11.183.509	
	66.914.161	494.791	928.821	66.419.370	53.580.261	
				2025 kr.	2024 kr.	
Specifikation af prioritetsgæld i balancen:						
Kort del af gæld (under 1 år).....				500.613	494.791	
Lang del af gæld (mere end 1 år).....				65.918.757	66.419.370	
				66.419.370	66.914.161	
Informationer om indregnede lån						
Lån 1: Nykredit obligationslån med en hovedstol på 52.385.000 kr. Lånet har en rente på 1% og en restløbetid på 24,75 år.						
Lån 2: Nykredit kontantlån med en hovedstol på 16.747.000 kr. Lånet har en rente på 1,1716% og en restløbetid på 24,5 år.						
				2025 kr.	2024 kr.	
Anden gæld						
Skyldig revision.....				33.000	31.000	17
Skyldigt honorar, valuarvurdering.....				0	5.835	
Skyldig el.....				12.920	15.454	
Skyldig smedje.....				7.588	0	
Diverse omkostningskreditorer.....				6.306	0	
				59.814	52.289	
Varmeregnskab						
Indbetalt aconto varme.....				592.394	573.059	18
Afholdte varmeudgifter.....				-339.827	-336.669	
Energimærkning.....				-18.525	-21.613	
				234.042	214.777	

NOTER

	2025 kr.	2024 kr.	Note
Internetregnskab			19
Indbetalt serviceydelser internet.....	243.360	243.360	
Afholdte serviceydelser internet.....	-243.360	-243.241	
Internetregnskab primo.....	0	-5.584	
Driftsført internetregnskab.....	0	5.465	
	0	0	

Eventualposter mv.

20

Eventualforpligtelser

Andelsboligforeninger skal beskattes efter ejendomsavancebeskatningsloven, når der sker overgang af foreningens sidste lejemål fra erhvervsmæssig anvendelse (udlejet lejlighed) til skattefri anvendelse (andelslejlighed). Skattepligten omfatter den del af ejendomsavancen, som forholdsmæssigt kan henføres til de udlejede lejligheder, der er solgt i perioden fra foreningens stiftelse til udgangen af det indkomstår, hvori det sidste lejemål skifter status. Dette kan således udgøre et væsentligt skattetilsvær, som ikke fremgår af årsregnskabet balance og derved ikke er indregnet i beregningen af andelenes værdi, idet foreningen ikke forventer at afhænde den sidste ledige lejelejlighed.

Andelsboligforeningen har stillet garanti for andelshaverlån i henhold til lov om andelsboliger § 5 stk. 12.

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

21

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 66.419 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2025 udgør 60.394 tkr.

NOTER

Note

Nøgleoplysninger

22

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	105	7.701	7.701
B2	Erhvervsandele	1	62	62
B3	Boliglejemål	14	1.427	1.427
B4	Erhvervslejemål	0	0	0
B5	Øvrige lejemål, kældre, garager mv.	0	0	0
B6	I alt	120	9.190	9.190

	Sæt kryds	Boligernes areal (BBR)	Boligernes areal (anden kilde)	Det oprindelige indskud	Andet
C1	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelsen af andelsværdien?			<input checked="" type="checkbox"/>	
C2	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelsen af boligafgiften?	<input checked="" type="checkbox"/>			
C3	Hvis andet, beskrives fordelingsnøglen her:				

D1	Foreningens stiftelsesår	1998
D2	Ejendommens opførelsesår	1942

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

	Sæt kryds	Anskaffelsesprisen	Valuarvurdering	Offentlig vurdering	Indeksere t offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip ved beregning af andelsværdien		<input checked="" type="checkbox"/>		
F1b	Tidspunkt for værdiansættelse	31. december 2019			
	Sæt kryds	Ja	Nej		
F1a	Er vurderingen fastholdt fra før 1. juli 2020?	<input checked="" type="checkbox"/>			
		kr.	Gns. kr. pr. m ²		
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	167.760.794	18.255		
F2b	- Heraf forbedringer, jf. andelsboliglovens § 5, stk. 4	410.794	45		
F2c	Hvis det ikke er muligt at oplyse værdien af eventuelle forbedringer, anføres årsagen her:				
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	8.861.859	964		
			%		
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	5			

NOTER

Note

Nøgleoplysninger (fortsat)

22

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

2. ANDELSBOLIGFORENINGENS DRIFT, HERUNDER UDLEJNINGSVIRKSOMHED

	Gns. kr. pr. andels-m ² pr. år
H1 Boligafgift	708
H2 Erhvervslejeindtægter	0
H3 Boliglejeindtægter	142

	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)	-154	97	-420

	Gns. kr. pr. andels-m ²
K1 Andelsværdi	13.873
K2 Gæld - omsætningsaktiver	8.190
K3 Teknisk andelsværdi	22.063

3. BYGGETEKNIK OG VEDLIGEHOLDELSE

	2023 kr. pr. m ²	2024 kr. pr. m ²	2025 kr. pr. m ²
M1 Vedligeholdelse, løbende	176	55	193
M2 Vedligeholdelse, genopretning og renovering	32	167	442
M3 Vedligeholdelse i alt	208	222	635

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)	62	63	64

NOTER

Note

Andelsværdiberegning

23

I henhold til andelsboligloven § 5, stk. 2 skal vi oplyse, at foreningens formue på grundlag af de bogførte værdier udgør kr. -3.235.217.

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 14).....	60.805.077
2. Handelsværdi som udlejningsejendom.....	167.350.000
3. Offentlig ejendomsvurdering.....	119.000.000
4. Indeksret offentlig ejendomsvurdering.....	148.568.228

Ejendommen blev den 20. februar 2020 vurderet af ejendomsmægler og valuarfirmaet EDC Erhverv Hjort v/John Munch og Martin Petersen, Valuarer og ejendomsmæglere MDE, til en kontant handelspris på kr. 167.350.000 pr. 31. december 2019.

Vurderingen er således indhentet før 1. juli 2020, og var gyldig den 1. juli 2020, hvorfor valuarvurderingen kan bruges ved værdiansættelse af ejendommen i henhold til ABL § 5, stk. 3.

Bestyrelsen indstiller til generalforsamlingens godkendelse, at andelskronen fortsat fastsættes på baggrund af denne fastholdte vurdering.

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

Bogført egenkapital 31. december 2025.....		-3.235.217
Handelsværdi som udlejningsejendom.....	167.350.000	
Forbedringer lagt til vurderingen.....	410.794	
- Bogført værdi af ejendom.....	<u>60.805.077</u>	106.955.717
Bogført værdi prioritetsgæld.....	66.419.370	
- Kursværdi prioritetsgæld.....	<u>53.580.261</u>	12.839.109
Hensættelse til fremtidig vedligeholdelse.....		-8.861.859
Foreningens formue pr. 31. december 2025.....		107.697.750

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:

$$\frac{107.697.750}{970.250} \times \text{andelsindskud}$$

Bestyrelsen indstiller, af hensyn til fremtidige vedligeholdelsesarbejder, den foretagne opskrivning af ejendommen samt kursudviklingen på prioritetsgælden, at andelskronen sættes til 111,00.

NOTER

Note

Andelsværdiberegning (fortsat)

23

Fordelingen af andelsværdien på typer af andele:

Antal andele	Indskud (kr.)	Indskud i alt (kr.)	Andelsværdi pr. andelstype (kr.)	Andelsværdi inkl. indskud (kr.)
1	5.750	5.750	638.250	638.250
3	6.000	18.000	666.000	1.998.000
3	6.125	18.375	679.875	2.039.625
1	6.250	6.250	693.750	693.750
3	6.500	19.500	721.500	2.164.500
1	7.750	7.750	860.250	860.250
32	7.875	252.000	874.125	27.972.000
5	8.000	40.000	888.000	4.440.000
2	8.125	16.250	901.875	1.803.750
4	8.375	33.500	929.625	3.718.500
10	8.625	86.250	957.375	9.573.750
7	8.750	61.250	971.250	6.798.750
8	8.875	71.000	985.125	7.881.000
1	9.625	9.625	1.068.375	1.068.375
1	9.750	9.750	1.082.250	1.082.250
1	9.875	9.875	1.096.125	1.096.125
2	10.000	20.000	1.110.000	2.220.000
2	10.500	21.000	1.165.500	2.331.000
1	10.625	10.625	1.179.375	1.179.375
1	10.750	10.750	1.193.250	1.193.250
1	11.000	11.000	1.221.000	1.221.000
2	11.500	23.000	1.276.500	2.553.000
2	11.625	23.250	1.290.375	2.580.750
1	12.875	12.875	1.429.125	1.429.125
2	15.000	30.000	1.665.000	3.330.000
2	15.375	30.750	1.706.625	3.413.250
1	15.625	15.625	1.734.375	1.734.375
1	15.750	15.750	1.748.250	1.748.250
3	15.875	47.625	1.762.125	5.286.375
1	16.375	16.375	1.817.625	1.817.625
1	16.500	16.500	1.831.500	1.831.500
106		970.250		107.697.750

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.”

Mette Haagensen

Administrator

På vegne af: CEJ Ejendomsadministration

Serienummer: 555a31f3-9876-4555-919c-275beba2c1d7

IP: 170.118.xxx.xxx

2026-04-10 17:44:55 UTC



Kasper Max Wünsche

Bestyrelsesformand

På vegne af: A/B Frk. Munck

Serienummer: b76e204c-720a-4e9f-aca3-59ed7cbd2e43

IP: 87.52.xxx.xxx

2026-04-10 19:06:23 UTC



Keld Penthin Nielsen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Frk. Munck

Serienummer: 47619740-05e2-410f-8e23-a69968289540

IP: 83.89.xxx.xxx

2026-04-12 10:54:59 UTC



Christian Skytte

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Frk. Munck

Serienummer: 0dbdc4dc-6826-4eae-8c78-5a15d5d0d552

IP: 87.52.xxx.xxx

2026-04-12 18:01:57 UTC



Lea Han

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Frk. Munck

Serienummer: leahan2101@gmail.com

IP: 87.52.xxx.xxx

2026-04-12 19:18:49 UTC

Jesper Norlander Buch

BDO Statsautoriseret Revisionspartnerselskab CVR: 45719375 Revisor

På vegne af: BDO Statsautoriseret Revisionspartnerse...

Serienummer: ad8670dc-32ac-4bac-a172-69db093cf37a

IP: 77.213.xxx.xxx

2026-04-16 18:31:31 UTC



Penneo dokumentnøgle: 45QMM-PKICL-0J4CA-7RHWM-DMTQZ-FNTRL

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.”

Charlotte Rosenkilde

CEJ EJENDOMSADMINISTRATION A/S CVR: 29803250

Dirigent

På vegne af: CEJ Ejendomsadministration

Serienummer: 7ef6df8a-7b34-418b-bf0e-043074c6aac6

IP: 93.165.xxx.xxx

2026-04-17 12:37:06 UTC



Lea Lisberg Sivertsen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Frk. Munk

Serienummer: 26d28f6d-1ae4-483d-834d-35251864f442

IP: 87.182.xxx.xxx

2026-04-21 19:43:20 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.