

# A/B Laubsgården

Thomas Laubs Gade 35-39, 2100 København Ø  
CVR-nr. 19 49 46 08

## Årsrapport for 2025

Årsrapporten er godkendt på den  
ordinære generalforsamling, d.

Dirigent

|                                            |         |
|--------------------------------------------|---------|
| Andelsboligforeningsoplysninger m.v.       | 3       |
| Bestyrelsespåtegning                       | 4       |
| Administratorpåtegning                     | 5       |
| Den uafhængige revisors revisionspåtegning | 6 - 9   |
| Resultatopgørelse                          | 10 - 11 |
| Balance                                    | 12 - 13 |
| Egenkapitalopgørelse                       | 14      |
| Noter                                      | 15 - 32 |

---

**Andelsboligforeningen**

---

A/B Laubsgården  
Thomas Laubs Gade 35-39  
2100 København Ø  
Hjemsted: København  
CVR-nr.: 19 49 46 08  
Regnskabsår: 01.01 - 31.12

---

**Bestyrelse**

---

Kasper Bjørn Petersen, formand  
Maria Cruz Randsted  
John Pehrson  
Tabita Horta Bach  
Magnus Ulf Jørgensen

---

**Administrator**

---

Newsec Property Asset Management Denmark A/S  
Lyngby Hovedgade 4  
2800 Kgs. Lyngby

---

**Revision**

---

Beierholm  
Godkendt Revisionspartnerselskab

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.25 - 31.12.25 for A/B Laubsgården.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligloven samt andelsboligforeningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.25 og resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.25 - 31.12.25.

Bestyrelsesberetningen indeholder efter vores opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København Ø, den 3. marts 2026

### **Bestyrelse**

Kasper Bjørn Petersen  
Formand

Maria Cruz Randsted

John Pehrson

Tabita Horta Bach

Magnus Ulf Jørgensen

Som administrator i A/B Laubsgården skal vi hermed erklære, at vi har forestået administrationen af foreningen for regnskabsåret 01.01.25 - 31.12.25. Ud fra vores administration og føring af bogholderi for foreningen er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiviteter i regnskabsåret samt af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.25.

København Ø, den 3. marts 2026

**Administrator**

Newsec Property Asset Management Denmark A/S

**Til medlemmerne i A/B Laubsgården****Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for A/B Laubsgården for regnskabsåret 01.01.25 - 31.12.25, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven, andelsboligloven samt andelsboligforeningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.25 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.25 - 31.12.25 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligloven samt andelsboligforeningens 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 andelsboligforeningen i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

**Fremhævelse af forhold vedrørende revisionen**

Andelsboligforeningen har medtaget budgettal som sammenligningstal i resultatopgørelse og tilhørende noter. Disse budgettal har, som det også fremgår af resultatopgørelse og tilhørende noter, ikke været underlagt revision, hvorfor vi ikke udtrykker nogen sikkerhed herom.

**Ledelsens ansvar for årsregnskabet**

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligloven samt andelsboligforeningens vedtægter. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for 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 andelsboligforeningens evne til at fortsætte driften, at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant, samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere andelsboligforeningen, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

### **Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet**

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af andelsboligforeningens interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- 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 andelsboligforeningens evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at andelsboligforeningen ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse 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.

### Udtalelse om bestyrelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for bestyrelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke bestyrelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om bestyrelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse bestyrelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om bestyrelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om bestyrelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven, andelsboligloven samt andelsboligforeningens vedtægter.



## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

---

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at bestyrelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med kravene i årsregnskabsloven, andelsboligloven samt andelsboligforeningens vedtægter. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i bestyrelsesberetningen.

Søborg, den 3. marts 2026

**Beierholm**

Godkendt Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 32 89 54 68

Philip Heick-Poulsen

Statsaut. revisor  
MNE-nr. mne34280

| Note                                   | 2025<br>DKK       | Ikke<br>revideret<br>budget<br>2025<br>DKK | 2024<br>DKK       |
|----------------------------------------|-------------------|--------------------------------------------|-------------------|
|                                        |                   |                                            |                   |
| Boligafgifter, beboelse                | 769.800           | 769.800                                    | 577.400           |
| Lejeindtægter, beboelse                | 60.276            | 59.800                                     | 59.834            |
| Lejeindtægter, erhverv                 | 346.641           | 337.800                                    | 339.228           |
| Andre lejeindtægter                    | 200               | 0                                          | 0                 |
| Vaskeriindtægter                       | 64.122            | 60.000                                     | 64.594            |
| 1 Andre indtægter                      | 53.500            | 45.000                                     | 48.500            |
| <b>Indtægter i alt</b>                 | <b>1.294.539</b>  | <b>1.272.400</b>                           | <b>1.089.556</b>  |
| 2 Vedligeholdelse, løbende             | -746.043          | -956.500                                   | -810.947          |
| 3 Forsikring og ejendomsskatter        | -368.431          | -353.060                                   | -327.937          |
| 4 Forbrugsafgifter                     | -369.958          | -387.800                                   | -369.642          |
| 5 Renholdelse                          | -151.447          | -151.000                                   | -134.268          |
| 6 Øvrige ejendomsomkostninger          | -15.783           | -6.000                                     | -8.017            |
| 7 Administrationsomkostninger          | -223.667          | -271.073                                   | -255.911          |
| <b>Omkostninger i alt</b>              | <b>-1.875.329</b> | <b>-2.125.433</b>                          | <b>-1.906.722</b> |
| <b>Resultat før finansielle poster</b> | <b>-580.790</b>   | <b>-853.033</b>                            | <b>-817.166</b>   |
| 8 Finansielle indtægter                | 44.921            | 30.000                                     | 85.592            |
| 9 Finansielle omkostninger             | -12.790           | -15.000                                    | -12.684           |
| <b>Finansielle poster i alt</b>        | <b>32.131</b>     | <b>15.000</b>                              | <b>72.908</b>     |
| <b>Resultat før skat</b>               | <b>-548.659</b>   | <b>-838.033</b>                            | <b>-744.258</b>   |
| Skat af årets resultat                 | -53.790           | 0                                          | -44.242           |
| <b>Årets resultat</b>                  | <b>-602.449</b>   | <b>-838.033</b>                            | <b>-788.500</b>   |

|                                        | 2025<br>DKK     | Ikke<br>revideret<br>budget<br>2025<br>DKK | 2024<br>DKK     |
|----------------------------------------|-----------------|--------------------------------------------|-----------------|
| <b>Forslag til resultatdisponering</b> |                 |                                            |                 |
| Afdrag på gæld til kreditinstitutter   | 10.538          | 15.000                                     | 10.214          |
| Overført restandel af årets resultat   | -612.987        | -853.033                                   | -798.714        |
| <b>I alt</b>                           | <b>-602.449</b> | <b>-838.033</b>                            | <b>-788.500</b> |

| AKTIVER |                                                            | 31.12.25          | 31.12.24          |
|---------|------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
|         |                                                            | DKK               | DKK               |
| Note    |                                                            |                   |                   |
| 10      | Ejendom, matr.nr. 5629, Udenbys Klædebo Kvarter, København | 26.003.988        | 23.511.403        |
|         | <b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>                      | <b>26.003.988</b> | <b>23.511.403</b> |
|         | <b>Anlægsaktiver i alt</b>                                 | <b>26.003.988</b> | <b>23.511.403</b> |
|         | Tilgodehavende hos beboere                                 | 15.599            | 10.251            |
| 11      | Andre tilgodehavender                                      | 275.753           | 342.015           |
|         | Periodeafgrænsningsposter                                  | 61.619            | 4.625             |
|         | <b>Tilgodehavender i alt</b>                               | <b>352.971</b>    | <b>356.891</b>    |
| 13      | <b>Likvide beholdninger</b>                                | <b>1.930.778</b>  | <b>11.929.718</b> |
|         | <b>Omsætningsaktiver i alt</b>                             | <b>2.283.749</b>  | <b>12.286.609</b> |
|         | <b>Aktiver i alt</b>                                       | <b>28.287.737</b> | <b>35.798.012</b> |

**PASSIVER**

| Note |                                              | 31.12.25<br>DKK   | 31.12.24<br>DKK   |
|------|----------------------------------------------|-------------------|-------------------|
|      | Indskudskapital                              | 24.378.606        | 24.378.606        |
|      | Overført resultat                            | 3.095.559         | 1.205.423         |
|      | <b>Egenkapital før andre reserver</b>        | <b>27.474.165</b> | <b>25.584.029</b> |
|      | <b>Egenkapital i alt</b>                     | <b>27.474.165</b> | <b>25.584.029</b> |
|      | Hensættelse til udskudt skat                 | 76.877            | 76.877            |
|      | <b>Hensatte forpligtelser i alt</b>          | <b>76.877</b>     | <b>76.877</b>     |
| 14   | Gæld til realkreditinstitutter               | 278.958           | 289.832           |
|      | <b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b> | <b>278.958</b>    | <b>289.832</b>    |
| 14   | Gæld til realkreditinstitutter               | 10.874            | 10.538            |
|      | Modtagne forudbetalinger og deposita         | 54.465            | 54.464            |
| 15   | Leverandører af varer og tjenesteydelser     | 216.784           | 129.060           |
|      | Selskabsskat                                 | 33.790            | 23.264            |
| 16   | Anden gæld                                   | 141.824           | 9.629.948         |
|      | <b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b> | <b>457.737</b>    | <b>9.847.274</b>  |
|      | <b>Gældsforpligtelser i alt</b>              | <b>736.695</b>    | <b>10.137.106</b> |
|      | <b>Passiver i alt</b>                        | <b>28.287.737</b> | <b>35.798.012</b> |

17 Eventualforpligtelser

18 Sikkerhedsstillelser

19 Beregning af andelsværdi

20 Lovkrævede nøgleoplysninger om foreningens økonomi og  
supplerende nøgletal

## Egenkapitalopgørelse

| Beløb i DKK                                       | Indskuds-<br>kapital | Overført<br>resultat | Andelskrone<br>(egenkapital<br>uden<br>reserver)<br>i alt | Reserve til<br>vedlige-<br>holdelse af<br>ejendom | Egenkapital<br>i alt |
|---------------------------------------------------|----------------------|----------------------|-----------------------------------------------------------|---------------------------------------------------|----------------------|
| Egenkapitalopgørelse for<br>01.01.25 - 31.12.25   |                      |                      |                                                           |                                                   |                      |
| Saldo pr. 01.01.25                                | 24.378.606           | 1.205.423            | 25.584.029                                                | 0                                                 | 25.584.029           |
| Tilbageførsel af<br>nedskrivning af<br>ejendommen | 0                    | 2.492.585            | 2.492.585                                                 | 0                                                 | 2.492.585            |
| Årets resultat                                    | 0                    | -602.449             | -602.449                                                  | 0                                                 | -602.449             |
| Saldo pr. 31.12.25                                | 24.378.606           | 3.095.559            | 27.474.165                                                | 0                                                 | 27.474.165           |

|                           | 2025<br>DKK | Ikke<br>revideret<br>budget<br>2025<br>DKK | 2024<br>DKK |
|---------------------------|-------------|--------------------------------------------|-------------|
| <b>1. Andre indtægter</b> |             |                                            |             |
| Andre driftsindtægter     | 14.500      | 15.000                                     | 7.500       |
| Arbejdsdag                | 39.000      | 30.000                                     | 41.000      |
| I alt                     | 53.500      | 45.000                                     | 48.500      |

## 2. Vedligeholdelse, løbende

|                                 |         |         |         |
|---------------------------------|---------|---------|---------|
| Facader                         | 0       | 0       | 239.838 |
| Dørtelefonlæg                   | 1.174   | 10.000  | 8.256   |
| Nøgler og kort                  | 1.375   | 500     | 1.148   |
| Porte                           | 12.055  | 0       | 4.862   |
| Varmeanlæg                      | 5.159   | 20.000  | 20.200  |
| Elektriker                      | 32.318  | 0       | 0       |
| Have og gårdanlæg               | 1.790   | 0       | 0       |
| Skilte mv.                      | 0       | 1.000   | 828     |
| Udv. vinduer/døre               | 9.625   | 0       | 0       |
| Afløbsinstallationer og sanitet | 18.960  | 5.000   | 7.705   |
| Trapper og ramper               | 4.250   | 0       | 0       |
| Bygning indvendig diverse       | 659.337 | 670.000 | 486.902 |
| Vandinstallationer              | 0       | 0       | 41.208  |
| Diverse vedl. til budgettering  | 0       | 250.000 | 0       |
| I alt                           | 746.043 | 956.500 | 810.947 |

|  | 2025 | Ikke<br>revideret<br>budget<br>2025 | 2024 |
|--|------|-------------------------------------|------|
|  | DKK  | DKK                                 | DKK  |

### 3. Forsikring og ejendomsskatter

|                    |         |         |         |
|--------------------|---------|---------|---------|
| Ejendomsskatter    | 283.057 | 283.060 | 259.678 |
| Bygningsforsikring | 85.374  | 70.000  | 68.259  |
| I alt              | 368.431 | 353.060 | 327.937 |

### 4. Forbrugsafgifter

|                              |         |         |         |
|------------------------------|---------|---------|---------|
| El                           | 52.686  | 50.000  | 48.942  |
| Vand                         | 97.243  | 110.000 | 110.796 |
| Renovations via skattebillet | 220.029 | 226.500 | 209.904 |
| Skadedyrsbekæmpelse          | 0       | 1.300   | 0       |
| I alt                        | 369.958 | 387.800 | 369.642 |

### 5. Renholdelse

|                          |         |         |         |
|--------------------------|---------|---------|---------|
| Rengøring indvendigt     | 123.011 | 125.000 | 119.429 |
| Vinduespolering          | 0       | 4.000   | 1.970   |
| Snerydning               | 13.369  | 15.000  | 12.869  |
| Ekstern vicevært service | 7.675   | 0       | 0       |
| Artikler fællesarealer   | 7.392   | 7.000   | 0       |
| I alt                    | 151.447 | 151.000 | 134.268 |



|  | 2025 | Ikke<br>revideret<br>budget<br>2025 | 2024 |
|--|------|-------------------------------------|------|
|  | DKK  | DKK                                 | DKK  |

## 6. Øvrige ejendomsomkostninger

|                       |        |       |       |
|-----------------------|--------|-------|-------|
| Serviceaftale vaskeri | 11.746 | 0     | 2.051 |
| Varmeforbrug vaskeri  | 4.037  | 6.000 | 5.966 |
| I alt                 | 15.783 | 6.000 | 8.017 |

## 7. Administrationsomkostninger

|                                        |         |         |         |
|----------------------------------------|---------|---------|---------|
| Telefon og internet                    | 546     | 0       | 1.075   |
| Kontorartikler og tryksager            | 0       | 500     | 0       |
| Valuarvurdering                        | 25.000  | 22.500  | 22.500  |
| Bestyrelsesmøder m.v.                  | 22.191  | 22.200  | 22.201  |
| Generalforsamling                      | 0       | 500     | 6.800   |
| Fællesarbejde                          | 11.552  | 10.000  | 19.922  |
| Administration                         | 97.245  | 95.800  | 79.518  |
| Revision og regnskabsmæssig assistance | 37.250  | 35.625  | 37.975  |
| Fester                                 | 0       | 6.000   | 0       |
| Bankgebyr og andre gebyrer             | 12.308  | 15.000  | 14.751  |
| Diverse driftsomkostninger             | 55      | 0       | 0       |
| Transport                              | 600     | 0       | 861     |
| Tab på debitorer                       | 464     | 0       | 0       |
| Bestyrelseshonorar- og godtgørelse     | 19.749  | 22.500  | 19.750  |
| Konsulentbistand                       | 0       | 20.000  | 0       |
| Varmeregnskabshonorar                  | -3.293  | 20.448  | 30.558  |
| I alt                                  | 223.667 | 271.073 | 255.911 |

|  | 2025 | Ikke<br>revideret<br>budget<br>2025 | 2024 |
|--|------|-------------------------------------|------|
|  | DKK  | DKK                                 | DKK  |

**8. Finansielle indtægter**

|                   |        |        |        |
|-------------------|--------|--------|--------|
| Renter, bankkonto | 34.130 | 30.000 | 74.425 |
| Renter, altanlån  | 10.791 | 0      | 11.167 |
| I alt             | 44.921 | 30.000 | 85.592 |

**9. Finansielle omkostninger**

|                                                  |        |        |        |
|--------------------------------------------------|--------|--------|--------|
| Renter, Realkredit Danmark                       | 10.791 | 15.000 | 11.167 |
| Ikke-fradragsberettigede renter og procenttillæg | 1.999  | 0      | 1.517  |
| I alt                                            | 12.790 | 15.000 | 12.684 |

|  | 31.12.25<br>DKK | 31.12.24<br>DKK |
|--|-----------------|-----------------|
|--|-----------------|-----------------|

**10. Ejendom, matr.nr. 5629, Udenbys Klædebo Kvarter, København**

|                                                  |            |            |
|--------------------------------------------------|------------|------------|
| Kostpris pr. 01.01                               | 26.003.988 | 26.003.988 |
| Kostpris pr. 31.12.25                            | 26.003.988 | 26.003.988 |
| Nedskrivninger pr. 01.01                         | -2.492.585 | -2.492.585 |
| Tilbageførsel af nedskrivninger fra tidligere år | 2.492.585  | 0          |
| Nedskrivninger pr. 31.12.25                      | 0          | -2.492.585 |
| Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.25               | 26.003.988 | 23.511.403 |

**11. Andre tilgodehavender**

|                                            |         |         |
|--------------------------------------------|---------|---------|
| Mellemregning med administrator            | 0       | 60.326  |
| Udlæg vedrørende altanprojekt (se note 12) | 270.068 | 281.689 |
| Igangværende forsikringssager              | 5.685   | 0       |
| Øvrige andre tilgodehavender i alt         | 275.753 | 342.015 |

**12. Udlæg vedrørende altanprojekt**

|                                          |         |         |
|------------------------------------------|---------|---------|
| Saldo primo                              | 281.689 | 292.933 |
| Årets renteindtægter vedrørende altanlån | 10.791  | 11.167  |
| Ekstraordinære indfrielse mv.            | 0       | 0       |
| Korrektion vedr. forbedring på lejemål   | -22.411 | -22.411 |
| I alt                                    | 270.069 | 281.689 |

**13. Likvide beholdninger**

| Beløb i DKK              | Indestående<br>31.12.25 | Indestående<br>31.12.24 |
|--------------------------|-------------------------|-------------------------|
| Kassebeholdning          | 0                       | 55                      |
| Aftalekonto, Danske Bank | 1.506.527               | 2.548.611               |
| Danske Bank              | 424.251                 | 9.381.052               |
| I alt                    | 1.930.778               | 11.929.718              |

**14. Gæld til kreditinstitutter**

| Beløb i DKK                                     | Hovedstol | Kurs  | Rest-<br>løbetid | Rente<br>% p.a. | Kursværdi<br>31.12.25 | Regnskabs-<br>mæssig<br>værdi<br>31.12.25 | Regnskabs-<br>mæssig<br>værdi<br>31.12.24 |
|-------------------------------------------------|-----------|-------|------------------|-----------------|-----------------------|-------------------------------------------|-------------------------------------------|
| Realkredit Danmark,<br>kontantlån vedr. altaner | 384.835   | 98,50 | 19 år 8 mdr.     | 3,15%           | 288.693               | 289.832                                   | 300.370                                   |
| Gæld til realkreditinstitutter i<br>alt         |           |       |                  |                 | 288.693               | 289.832                                   | 300.370                                   |

| Beløb i DKK                                          | Regnskabs-<br>mæssig<br>værdi<br>31.12.25 | Kortfristet<br>gæld | Langfristet<br>gæld | Restgæld<br>efter 5 år |
|------------------------------------------------------|-------------------------------------------|---------------------|---------------------|------------------------|
| Fordeling mellem langfristet og<br>kortfristet gæld: |                                           |                     |                     |                        |
| Gæld til realkreditinstitutter                       | 289.832                                   | 10.874              | 278.958             | 231.884                |
| I alt                                                | 289.832                                   | 10.874              | 278.958             | 231.884                |

|                                                     | 31.12.25<br>DKK | 31.12.24<br>DKK |
|-----------------------------------------------------|-----------------|-----------------|
| <b>15. Leverandører af varer og tjenesteydelser</b> |                 |                 |
| Hensat revisorhonorar                               | 37.350          | 37.350          |
| Hensat honorar valuarvurdering                      | 25.000          | 22.500          |
| Skattestyrelsen                                     | 24.744          | 0               |
| SES-SOLBJERG EJENDOMSSERVICE ApS                    | 10.251          | 0               |
| Newsec                                              | 89.421          | 0               |
| Hensatte omkostninger til el                        | 9.943           | 9.668           |
| Afsat honorar varmeregnskab                         | 5.212           | 27.200          |
| Øvrige hensatte omkostninger                        | 14.863          | 32.342          |
| I alt                                               | 216.784         | 129.060         |

|                                              | 31.12.25<br>DKK | 31.12.24<br>DKK |
|----------------------------------------------|-----------------|-----------------|
| <b>16. Anden gæld</b>                        |                 |                 |
| Tidligere års antenne- og internetregnskaber | 773             | 1.755           |
| Afholdte udgifter til netværk                | -21.042         | -22.800         |
| Netværksregnskab pr. 31.12.25                | -20.269         | -21.045         |
| Seneste varmeregnskab                        | 2.025           | 0               |
| Indeværende års varmeregnskab:               |                 |                 |
| Opkrævet acontovarme                         | 537.259         | 520.987         |
| Afholdte udgifter til opvarmning             | -403.664        | -378.114        |
| Varmeregnskab i alt                          | 135.620         | 142.873         |
| Indeværende års vandregnskab:                |                 |                 |
| Opkrævet acontovand                          | 19.276          | 12.783          |
| Vandregnskab i alt                           | 19.276          | 12.783          |
| Andelsoverdragelse m.v.                      | 0               | 9.495.337       |
| Mellemregning med andelshavere               | 4.997           | 0               |
| Øvrig anden gæld                             | 2.200           | 0               |
| Øvrig anden gæld i alt                       | 7.197           | 9.495.337       |
| Anden gæld, kortfristet i alt                | 141.824         | 9.629.948       |

## 17. Eventualforpligtelser

### *Udskudt skat*

I henhold til lov om ejendomsavancebeskatning påhviler der foreningen en udskudt skat.

Den udskudte skat bliver aktuel ved salg af den sidste lejelejlighed til andelslejlighed, såfremt der i øvrigt ikke er erhvervsmæssige udlejningsindtægter til ikke-andelshavere.

Bestyrelsen vil opretholde udlejning til ikke-andelshavere, hvorfor udskudt skat ikke er indregnet, da det betragtes som en eventualforpligtelse.

## 18. Sikkerhedsstillelser

Der er tinglyst realkreditpantebreve, der giver pant i foreningens ejendom. Realkreditpantebrevene ligger til sikkerhed for realkreditforeningen for prioritetsgæld med oprindelig hovedstol t.DKK 1.505. Resterende hovedstol udgør t.DKK 384.

Foreningen har ikke stillet garanti for andelshavernes køb af andele.

## 19. Beregning af andelsværdi

Bestyrelsen foreslår følgende værdiansættelse i henhold til andelsboligloven § 5, stk. 2, litra b, (den kontante handelsværdi som udlejningsejendom jf. valuarvurdering):

|                                                                                                  |                 |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|
|                                                                                                  | 31.12.25<br>DKK |
| Foreningens egenkapital før andre reserver                                                       | 27.474.165      |
| Ejendommen, regnskabsmæssig værdi                                                                | -26.003.988     |
| Ejendommen, kontante handelsværdi som udlejningsejendom jf. valuarvurdering                      | 183.500.000     |
| Gæld til kreditinstitutter, regnskabsmæssig værdi                                                | 289.832         |
| Gæld til kreditinstitutter, kursværdi                                                            | -288.693        |
| Korrektioner i henhold til andelsboligloven i alt                                                | 157.497.151     |
| Samlet andelsværdi                                                                               | 184.971.316     |
| Den samlede indskudskapital udgør i alt                                                          | 24.378.606      |
| Værdi pr. indskudt andelskrone                                                                   | 7,59            |
| Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning (vedtaget på generalforsamlingen d. 28 april 2025) | 6,54            |

Foreningens ejendom er indregnet til dagsværdi i henhold til vurdering af 18. januar 2026 af ejendomsmægler og valuar Lars Wismann, Wismann Property Consult A/S.

Valuarvurderingen er baseret på en diskonteringsrente på 4,83%, hvoraf 2% udgør inflation, ved anvendelse af en DCF-model.

Afkastkravet svarer til det forrentningskrav, en køber ville stille til ejendommens afkast. Jo højere krav der stilles til afkastet, jo lavere bliver ejendommens dagsværdi. Afkastkravet er fastlagt under hensyntagen til ejendommens beliggenhed, alder og vedligeholdelsesstand.

En ændring i anvendt afkastsats vil have væsentlig effekt på den opgjorte dagsværdi for ejendommen. Det skal i den forbindelse bemærkes, at valuarvurderingen falder med ca. t.DKK 20.000 for hver 0,25 procent point afkastsatsen stiger.



## 20. Lovkrævede nøgleoplysninger om foreningens økonomi og supplerende nøgletal

### Lovkrævede nøgleoplysninger om foreningens økonomi

Nøgleoplysninger om foreningens økonomi, jf. bekendtgørelse om oplysningspligt ved salg af andelsboliger, § 3 (bilag 1):

|                                          | Antal | BBR-areal, kvm |          |
|------------------------------------------|-------|----------------|----------|
|                                          |       | 31.12.25       | 31.12.24 |
| B1 Andelsboliger                         | 60    | 3.849          | 3.849    |
| B2 Erhvervsandele                        | 0     | 0              | 0        |
| B3 Boliglejemål                          | 1     | 59             | 59       |
| B4 Erhvervslejemål                       | 3     | 266            | 266      |
| B5 Øvrige lejemål (kældre, garager m.v.) | 0     | 0              | 0        |
| B6 I alt                                 | 64    | 4.174          | 4.174    |

C1 Benyttet fordelingstal ved opgørelse af andelsværdien:  
Boligernes areal (anden kilde)

C2 Benyttet fordelingstal ved opgørelse af boligafgiften:  
Boligernes areal (anden kilde)

C3 Hvis andet, beskrives fordelingsnøglen her:

D1 Foreningens stiftelsesår:  
1996.

D2 Ejendommens opførelsesår:  
1941.

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

## 20. Lovkrævede nøgleoplysninger om foreningens økonomi og supplerende nøgletal - fortsat -

F1 Anvendt vurderingsprincip for foreningens ejendom til beregning af andelsværdien: Valuarvurdering.

F1b Tidspunkt for værdiansættelse 31-12-2025

Ja Nej

F1a Er vurderingen fastholdt fra før 1. juli 2020? X

|     |                                                                                            | DKK pr. kvm |             |
|-----|--------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|-------------|
|     |                                                                                            | 31.12.25    | 31.12.24    |
| F2  | Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip, jf. note 19                          | 183.500.000 | 157.400.000 |
| 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: |             |             |

|    |                                     | DKK pr. kvm |          |
|----|-------------------------------------|-------------|----------|
|    |                                     | 31.12.25    | 31.12.24 |
| F3 | Generalforsamlingsbestemte reserver | 0           | 0        |

|    |                                                                | 31.12.25 | 31.12.24 |
|----|----------------------------------------------------------------|----------|----------|
| F4 | Generalforsamlingsbestemte reserver i procent af ejendomsværdi | 0        | 0        |

## 20. Lovkrævede nøgleoplysninger om foreningens økonomi og supplerende nøgletal - fortsat -

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

|              |                       | Gns. indtægt<br>(uden fradrag for tomgang,<br>tab m.v.) |         | DKK pr.<br>andelskvm pr. år |      |
|--------------|-----------------------|---------------------------------------------------------|---------|-----------------------------|------|
|              |                       | 2025                                                    | 2024    | 2025                        | 2024 |
| Indtægtsart: |                       |                                                         |         |                             |      |
| H1           | Boligafgift           | 769.800                                                 | 577.400 | 200                         | 150  |
| H2           | Erhvervslejeindtægter | 346.641                                                 | 339.228 | 90                          | 88   |
| H3           | Boliglejeindtægter    | 60.276                                                  | 59.834  | 16                          | 16   |

|             |  | DKK pr.<br>andelskvm |          |
|-------------|--|----------------------|----------|
| Beløb i DKK |  | 31.12.25             | 31.12.24 |

| Værdier på balancedagen/andelsboligernes areal på<br>balancedagen (B1 + B2): |                                        |        |        |
|------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------|--------|--------|
| K1                                                                           | Andelsværdi                            | 48.057 | 41.432 |
| K2                                                                           | Gældsforpligtelser – omsætningsaktiver | -402   | -558   |
| K3                                                                           | Teknisk andelsværdi (K1 + K2)          | 47.655 | 40.874 |

## 20. Lovkrævede nøgleoplysninger om foreningens økonomi og supplerende nøgletal - fortsat -

|                                                                           |                | DKK pr. andelskvm |      |      |
|---------------------------------------------------------------------------|----------------|-------------------|------|------|
| Beløb i DKK                                                               |                | 2025              | 2024 | 2023 |
| Værdier for regnskabsåret/andelsboligernes areal på balancedagen (B1+B2): |                |                   |      |      |
| J                                                                         | Årets resultat | -157              | -205 | -175 |
| R                                                                         | Årets afdrag   | 3                 | 3    | 19   |

|                                                                 |                                             | DKK pr. kvm |      |      |
|-----------------------------------------------------------------|---------------------------------------------|-------------|------|------|
| Beløb i DKK                                                     |                                             | 2025        | 2024 | 2023 |
| Vedligeholdelse/ejendommens samlede areal på balancedagen (B6): |                                             |             |      |      |
| M1                                                              | Vedligeholdelse, løbende                    | 179         | 194  | 69   |
| M2                                                              | Vedligeholdelse, genopretning og renovering | 0           | 0    | 0    |
| M3                                                              | Vedligeholdelse i alt                       | 179         | 194  | 69   |

### Supplerende nøgletal

Ud over de lovkrævede nøgleoplysninger er der beregnet følgende nøgletal:

|                              | DKK pr.<br>andelskvm | DKK pr.<br>kvm total |
|------------------------------|----------------------|----------------------|
| Ejendom:                     |                      |                      |
| Offentlig ejendomsvurdering  | 14.549               | 13.416               |
| Valuarvurdering              | 47.675               | 43.963               |
| Anskaffelsesværdi (kostpris) | 6.756                | 6.230                |
| Foreslået andelsværdi        | 48.057               | 44.315               |

## 21. Anvendt regnskabspraksis

### GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med bestemmelserne i årsregnskabsloven for regnskabsklasse A, andelsboligloven samt foreningens vedtægter.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående år.

### RESULTATOPGØRELSEN

#### Opstillingsform

Resultatopgørelsen er opstillet, så denne bedst viser foreningens aktivitet i det forløbne regnskabsår.

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

#### Boligafgifter, lejeindtægter m.v.

Boligafgifter og lejeindtægter, der vedrører regnskabsperioden, er indtægtsført i resultatopgørelsen.

Indtægter fra vaskeri, ventelistegebyrer m.v. indtægtsføres i takt med administrators modtagelse af oplysninger om indbetalte indtægter. Disse indtægter er således ikke nødvendigvis periodiseret fuldt ud i regnskabsperioden.

#### Omkostninger

Omkostninger, der vedrører regnskabsperioden, indgår i resultatopgørelsen.

#### Finansielle poster

Under finansielle poster indregnes renteindtægter og renteomkostninger, herunder renter vedrørende renteswapaftaler og renter vedrørende ombygningslån, samt gevinster og tab på værdipapirer og kapitalandele.

**21. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -**

Amortisering af kurstab og låneomkostninger vedrørende optagelse af lån indregnes løbende som finansiel omkostning.

**Skat af årets resultat**

Årets skat udgør årets aktuelle skat. Skatten er beregnet med den for året gældende skatteprocent.

**Resultatdisponering**

Under resultatdisponering indgår bestyrelsens forslag til disponering af regnskabsperiodens resultat, herunder eventuelle forslag om overførsel til "Andre reserver", f.eks. reservation af beløb til dækning af fremtidige vedligeholdelsesomkostninger på foreningens ejendom. Forslag om overførsel af beløb til "Overført resultat m.v." er alene specificeret af hensyn til at kunne vurdere, hvorvidt den opkrævede boligafgift er tilstrækkelig til at dække betalte prioritetsafdrag med fradrag af ikke likvide omkostninger (regnskabsmæssige afskrivninger, amortisering af kurstab, indeksregulering vedrørende indeksslån m.v.).

**BALANCEN****Ejendom**

Ejendommen måles i balancen til kostpris med fradrag af eventuelle nedskrivninger. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil ejendommen er klar til brug, samt efterfølgende forbedringer. Der afskrives ikke på ejendommen.

Hvis der er indikationer på, at ejendommen er faldet i værdi, udarbejdes en nedskrivningstest. Ejendommen nedskrives til genindvindingsværdi, som er den højeste værdi af forventet nettosalgspris og en beregnet kapitalværdi.

**Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til nominel værdi med fradrag for skønnede tabsrisici efter en individuel vurdering.

**21. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -****Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter, der er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

**Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti samt kontante beholdninger.

**Andelsværdi (egenkapital før andre reserver)**

Andelsværdien er opgjort efter andelsboligloven § 5, stk. 2 b, valuarvurdering (handelsværdi).

Under hensyntagen til de særlige regler for andelsboligforeninger er følgende poster reguleret direkte på egenkapitalen:

- Fortjenester vedrørende overdragelser af lejligheder til nye andelshavere (indskud).
- Andre reguleringer, herunder indvendig vedligeholdelse og omkostninger vedrørende salg af andele.

Andelsværdien skal i henhold til vedtægterne fordeles efter fordelingstal.

**Egenkapital**

Egenkapital i alt udgøres af egenkapital (andelsværdi) med tillæg af andre reserver.

**Aktuelle og udskudte skatter**

Skyldig og tilgodehavende selskabsskat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalte aconto skatter.

**Gældsforpligtelser**

Gældsforpligtelser måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet.

Prioritetsgæld måles til nominel værdi (restgæld).

Øvrige gældsforpligtelser måles til nominel værdi (restgæld).

**21. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -****Modtagne forudbetalinger og deposita**

Modtagne forudbetalinger og deposita omfatter indbetalte deposita og forudbetalt husleje fra lejere.



# 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."

## Tabita Horta Bach

### Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Laubsgården

Serienummer: tabitast@gmail.com

IP: 188.120.xxx.xxx

2026-03-12 13:17:50 UTC



## Magnus Ulf Jørgensen

### Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Laubsgården

Serienummer: dc8f6084-3b90-4754-bffb-0df837f26e8f

IP: 188.120.xxx.xxx

2026-03-15 08:19:47 UTC



## Trine Toftager Larsen

### Administrator

På vegne af: Newsec Property Asset Management Denmar...

Serienummer: 85d513c4-6d0a-4aef-bacd-31786e872eae

IP: 217.74.xxx.xxx

2026-03-16 08:07:43 UTC



## John Pehrson

### Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Laubsgården

Serienummer: 278f4866-f748-4e53-92c9-7e9a61eb27ae

IP: 217.74.xxx.xxx

2026-03-16 12:34:53 UTC



## Maria Cruz Randsted

### Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Laubsgården

Serienummer: cd5b6416-f144-47f5-9644-a1d839583f9a

IP: 146.75.xxx.xxx

2026-03-16 14:25:58 UTC



## Kasper Bjørn Petersen

### Bestyrelsesformand

På vegne af: A/B Laubsgården

Serienummer: 97ca7d63-533a-4666-af63-5ba06b759004

IP: 87.49.xxx.xxx

2026-03-16 21:46:49 UTC



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

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

#### Sådan kan du verificere, at dokumentet er originalt

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

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

# PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

"Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument."

## Philip Heick-Poulsen

**Beierholm Godkendt Revisionspartnerselskab CVR: 32895468**

**Statsautoriseret revisor**

På vegne af: Beierholm

Serienummer: 41c7ae1c-31f4-4ae9-a1ab-0306b1b9681c

IP: 212.98.xxx.xxx

2026-03-17 07:47:21 UTC



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

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

### Sådan kan du verificere, at dokumentet er originalt

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