

# A/B Jernhøj

Ros Torv 1 2, 4000 Roskilde  
CVR-nr. 34 02 89 31

## Årsrapport for 2025

Andelsboligforeningsoplysninger m.v.	3
Bestyrelsespåtegning	4
Administratorpåtegning	5
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	6 - 8
Resultatopgørelse	9
Balance	10 - 11
Egenkapitalopgørelse	12
Noter	13 - 25

---

**Andelsboligforeningen**

---

A/B Jernhøj  
c/o Real Administration A/S  
Ros Torv 1 2  
4000 Roskilde  
Telefon: 46 35 18 43  
Hjemsted: Skibby  
CVR-nr.: 34 02 89 31  
Regnskabsår: 01.01 - 31.12

---

**Bestyrelse**

---

Anny Laursen Lorentzen  
Knud Christensen  
Kirsten Andersen  
Kirsten Nørskov  
Karsten Roed

---

**Administrator**

---

Real Administration A/S

---

**Revision**

---

Beierholm  
Godkendt Revisionspartnerselskab

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

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.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Roskilde, den 25. februar 2026

### Bestyrelse

Anny Laursen Lorentzen  
Formand

Knud Christensen

Kirsten Andersen

Kirsten Nørskov

Karsten Roed

Som administrator i A/B Jernhøj 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.

Roskilde, den 25. februar 2026

**Administrator**

Real Administration A/S

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

Vi har revideret årsregnskabet for A/B Jernhøj 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 andelsboligforenin-

gens 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.
- 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 tilstræk-

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

---

kelige, 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.

Roskilde, den 25. februar 2026

### **Beierholm**

Godkendt Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 32 89 54 68

Kenneth Brøndum

Statsaut. revisor  
MNE-nr. mne41286



<b>AKTIVER</b>		31.12.25	31.12.24
		DKK	DKK
Note			
6	Ejendom	21.023.314	21.023.314
	<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>21.023.314</b>	<b>21.023.314</b>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>21.023.314</b>	<b>21.023.314</b>
	Andre tilgodehavender	0	7.015
	Periodeafgrænsningsposter	4.550	6.995
	<b>Tilgodehavender i alt</b>	<b>4.550</b>	<b>14.010</b>
7	<b>Likvide beholdninger</b>	<b>1.222.717</b>	<b>1.363.983</b>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>1.227.267</b>	<b>1.377.993</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>22.250.581</b>	<b>22.401.307</b>

	31.12.25 DKK	31.12.24 DKK
<b>PASSIVER</b>		
Note		
Indskudskapital	3.637.785	3.637.785
Overført resultat	11.145.241	12.598.601
<b>Egenkapital før andre reserver</b>	<b>14.783.026</b>	<b>16.236.386</b>
8 Reserve til værdiforringelse af ejendom	2.520.000	1.000.000
9 Reserve til vedligeholdelse af ejendom	256.992	415.205
<b>Andre reserver i alt</b>	<b>2.776.992</b>	<b>1.415.205</b>
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>17.560.018</b>	<b>17.651.591</b>
10 Gæld til realkreditinstitutter	4.563.466	4.641.000
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>4.563.466</b>	<b>4.641.000</b>
10 Gæld til realkreditinstitutter	77.534	76.677
11 Anden gæld	49.563	32.039
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>127.097</b>	<b>108.716</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>4.690.563</b>	<b>4.749.716</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>22.250.581</b>	<b>22.401.307</b>
12 Eventualforpligtelser		
13 Sikkerhedsstillelser		
14 Beregning af andelsværdi		
15 Fordeling af andelsværdi m.v.		
16 Lovkrævede nøgleoplysninger om foreningens økonomi og supplerende nøgletal		

Beløb i DKK	Indskuds- kapital	Overført resultat	Andelskrone	Reserve til	Reserve til	Egenkapital i alt
			(egenkapital uden værdiforringer reserver) i alt	lse af ejendom	se af vedligeholdelse af ejendom	
Egenkapitalopgørelse for 01.01.25 - 31.12.25						
Saldo pr. 01.01.25	3.637.785	12.598.601	16.236.386	1.000.000	415.205	17.651.591
Regulering andre reserver	0	-1.361.788	-1.361.788	1.520.000	-158.213	-1
Årets resultat	0	-91.572	-91.572	0	0	-91.572
Saldo pr. 31.12.25	3.637.785	11.145.241	14.783.026	2.520.000	256.992	17.560.018

	2025	Ikke revideret budget 2025	2024
	DKK	DKK	DKK

### 1. Øvrige indtægter

Garage-, P-plads mv	21.484	21.600	21.907
---------------------	--------	--------	--------

### 2. Reparation og vedligeholdelse

Glarmester	0	0	2.460
Inddækning af containere	158.813	158.000	0
Murer	0	0	2.831
Snedker, tagrender	22.909	0	29.681
Elektriker	6.900	0	0
Kloak	1.238	0	1.856
Udgifter fælleshus	795	0	0
Budgetteret vedligeholdelsesomkostninger	18.850	75.000	3.550
Vedligeholdelse fælleshus	16.451	20.000	0
Vedligeholdelse vindskeder	10.973	37.500	0
I alt	236.929	290.500	40.378

### 3. Skatter, afgifter og forsikringer m.v.

Ejendomsskatter	166.330	175.000	166.330
Forsikringer	33.964	34.526	33.070
El (fællesarealer)	15.388	20.000	15.926
Vand (fællesarealer)	84.976	78.000	72.703
Falck abonnement	12.215	12.311	11.646
Renovation m.v.	127.053	127.730	102.657
I alt	439.926	447.567	402.332

	2025 DKK	Ikke revideret budget 2025 DKK	2024 DKK
--	-------------	--	-------------

#### 4. Ejendomsomkostninger

Pasning grønne arealer	65.000	60.000	58.750
Snerydning	21.813	25.000	24.775
I alt	86.813	85.000	83.525

#### 5. Foreningsomkostninger

Generalforsamling og bestyrelsesmøder m.v.	2.430	4.000	1.791
Administration	64.605	65.025	63.750
Revision og regnskabsmæssig assistance	22.000	23.000	21.250
Bankgebyr og andre gebyrer	6.340	7.000	6.005
Andre administrationsomkostninger	191	0	190
Valuarvurdering	9.375	12.000	0
Hjertestarter	3.344	3.700	3.408
Bestyrelsesgodtgørelse	7.900	7.900	7.900
I alt	116.185	122.625	104.294

31.12.25 DKK	31.12.24 DKK
-----------------	-----------------

#### 6. Ejendom

Kostpris pr. 01.01	21.023.314	21.023.314
Kostpris pr. 31.12.25	21.023.314	21.023.314
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.25	21.023.314	21.023.314

**7. Likvide beholdninger**

Beløb i DKK	Indestående 31.12.25	Indestående 31.12.24
Driftskonto	1.209.215	1.361.905
Bestyrelseskonto	13.502	2.078
I alt	1.222.717	1.363.983

	31.12.25 DKK	31.12.24 DKK
--	-----------------	-----------------

**8. Reserve til værdiforringelse af ejendom**

Andre reserver pr. 01.01	1.000.000	1.000.000
Regulering andre reserver	1.520.000	0
Andre reserver pr. 31.12.25	2.520.000	1.000.000

**9. Reserve til vedligeholdelse af ejendom**

Andre reserver 2 pr. 01.01	415.205	415.205
Regulering andre reserver	-158.213	0
Andre reserver 2 pr. 31.12.25	256.992	415.205

**10. Gæld til kreditinstitutter**

Beløb i DKK	Hovedstol	Rest-løbetid	Rente % p.a.	Renter og bidrag 2025	Betalte afdrag i året	Kursværdi 31.12.25	Regnskabsmæssig værdi 31.12.25
Nykredit, kontantlån	2.566.000	24 år	1,1136%	35.934	76.677	1.671.159	2.112.000
Nykredit, obligationslån	2.529.000	24 år	1,0000%	39.199	0	2.046.796	2.529.000
Gæld til realkreditinstitutter i alt				75.133	76.677	3.717.955	4.641.000

Beløb i DKK	Regnskabsmæssig værdi 31.12.25	Kortfristet gæld	Langfristet gæld	Restgæld efter 5 år
Fordeling mellem langfristet og kortfristet gæld:				
Gæld til realkreditinstitutter	4.641.000	77.534	4.563.466	4.102.808
I alt	4.641.000	77.534	4.563.466	4.102.808

**11. Anden gæld**

Afsat revisionshonorar	37.023	21.000
Øvrig anden gæld	12.540	11.039
Øvrig anden gæld i alt	49.563	32.039
Anden gæld, kortfristet i alt	49.563	32.039

## 12. Eventualforpligtelser

### *Modtaget støtte til etablering af andelsboligforeningen*

Foreningen har modtaget støtte til etablering af andelsboligforeningen.

Efter § 160 k i lov om almene boliger m.v. kan t.DKK 10.887 kræves tilbagebetalt ved salg af andelsboligforeningens ejendom eller ved sammenlægning med en anden andelsboligforening.

## 13. Sikkerhedsstillelser

Der er tinglyst realkreditpantebreve, der giver pant i foreningens ejendom. Realkreditpantebrevene ligger til sikkerhed for realkreditforeningen for prioritetsgæld med oprindelig hovedstol t.DKK 5.095.

Foreningen har ikke stillet pant eller anden sikkerhed i aktiver.

Foreningen har ikke stillet garanti for andelshavernes køb af andele.

#### 14. 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 DKK
<hr/>	
Foreningens egenkapital før andre reserver	14.783.026
<hr/>	
Ejendommen, regnskabsmæssig værdi	-21.023.314
Ejendommen, kontante handelsværdi som udlejningsejendom jf. valuarvurdering	31.000.000
Gæld til kreditinstitutter, regnskabsmæssig værdi	4.641.000
Gæld til kreditinstitutter, kursværdi	-3.717.955
<hr/>	
Korrektioner i henhold til andelsboligloven i alt	10.899.731
<hr/>	
Samlet andelsværdi	25.682.757
<hr/>	
Den samlede indskudskapital udgør i alt	3.637.785
<hr/>	
Værdi pr. indskudt andelskrone	7,060
<hr/>	
Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning (vedtaget på generalforsamlingen 2025)	24.149.878
<hr/>	

Foreningens ejendom er indregnet til dagsværdi på baggrund af en valuarvurdering af 31.12.25 af ejendomsmægler og valuar Erik Jacobsen.

Valuarvurderingen er baseret på en afkastsats på 5,75% 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.

**15. Fordeling af andelsværdi m.v.**

Fordeling af andelsværdien på de enkelte andele:

Nr. Adresse		Indskud, andel	Andelsværdi
Damgårdsvænget	16	150.955	1.065.742
Damgårdsvænget	18	150.955	1.065.742
Damgårdsvænget	20	150.955	1.065.742
Damgårdsvænget	22	132.565	935.909
Damgårdsvænget	24	132.565	935.909
Damgårdsvænget	75	150.955	1.065.742
Damgårdsvænget	77	150.955	1.065.742
Damgårdsvænget	79	150.955	1.065.742
Damgårdsvænget	81	150.955	1.065.742
Damgårdsvænget	83	132.565	935.909
Damgårdsvænget	85	132.565	935.909
Damgårdsvænget	87	174.860	1.234.511
Damgårdsvænget	89	174.860	1.234.511
Damgårdsvænget	91	150.955	1.065.742
Damgårdsvænget	93	132.565	935.909
Damgårdsvænget	95	150.955	1.065.742
Damgårdsvænget	97	132.565	935.909
Damgårdsvænget	99	132.565	935.909
Damgårdsvænget	101	132.565	935.909
Damgårdsvænget	103	150.955	1.065.742
Damgårdsvænget	105	150.955	1.065.742
Damgårdsvænget	107	132.565	935.909
Damgårdsvænget	109	132.565	935.909
Damgårdsvænget	111	150.955	1.065.742
Damgårdsvænget	113	150.955	1.065.742
I alt		3.637.785	25.682.758

## 16. 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	25	1.975	1.975
B2 Erhvervsandele	0	0	0
B3 Boliglejemål	0	0	0
B4 Erhvervslejemål	0	0	0
B5 Øvrige lejemål (kældre, garager m.v.)	0	0	0
B6 I alt	25	1.975	1.975

C1 Benyttet fordelingstal ved opgørelse af andelsværdien:  
Det oprindelige indskud

C2 Benyttet fordelingstal ved opgørelse af boligafgiften:  
Det oprindelige indskud

C3 *Hvis andet, beskrives fordelingsnøglen her:*

D1 Foreningens stiftelsesår:  
1987

D2 Ejendommens opførelsesår:  
1987

Ja Nej

E1 Hæfter andelshaverne for mere end deres indskud?

X

E2 Hvis ja, beskriv hvilken hæftelse der er i foreningen:

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	31.12.25	31.12.24

F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip, jf. note 14	31.000.000	28.000.000	15.696	14.177
----	---	------------	------------	--------	--------

F2b	- Heraf forbedringer, jf. andelsboliglovens § 5, stk. 4	0	0	0	0
-----	---	---	---	---	---

F2c	Hvis det ikke er muligt at oplyse værdien af eventuelle forbedringer, anføres årsagen her: Der er ikke udført forbedringer siden vurderingen				
-----	---	--	--	--	--

		DKK pr. kvm			
		31.12.25	31.12.24	31.12.25	31.12.24

F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	2.776.992	1.415.205	1.406	717
----	-------------------------------------	-----------	-----------	-------	-----

				31.12.25	31.12.24
--	--	--	--	----------	----------

F4	Generalforsamlingsbestemte reserver i procent af ejendomsværdi			9	5
----	--	--	--	---	---

				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 (uden fradrag for tomgang, tab m.v.)		DKK pr. andelskvm pr. år	
		2025	2024	2025	2024
Indtægtsart:					
H1	Boligafgift	841.930	793.812	426	402
H2	Erhvervslejeindtægter	0	0	0	0
H3	Boliglejeindtægter	0	0	0	0

		DKK pr. andelskvm	
Beløb i DKK		31.12.25	31.12.24
Værdier på balancedagen/andelsboligernes areal på balancedagen (B1 + B2):			
K1	Andelsværdi	13.004	12.228
K2	Gældsforpligtelser – omsætningsaktiver	1.754	1.707
K3	Teknisk andelsværdi (K1 + K2)	14.758	13.935

		DKK pr. andelskvm		
Beløb i DKK		2025	2024	2023
Værdier for regnskabsåret/andelsboligernes areal på balancedagen (B1+B2):				
J	Årets resultat	-46	58	-33
R	Årets afdrag	39	39	38

**16. Lovkrævede nøgleoplysninger om foreningens økonomi og supplerende nøgletal** - fortsat -

Beløb i DKK	DKK pr. kvm		
	2025	2024	2023
Vedligeholdelse/ejendommens samlede areal på balancedagen (B6):			
M1 Vedligeholdelse, løbende	120	20	104
M2 Vedligeholdelse, genopretning og renovering	0	0	0
M3 Vedligeholdelse i alt	120	20	104

## 17. 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

#### Boligafgifter, lejeindtægter m.v.

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

#### 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.

#### 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.).

**17. Anvendt regnskabspraksis** - fortsat -**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 tabrisici efter en individuel vurdering.

**Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti samt kontante beholdninger.

**Andre reserver**

Andre reserver er indregnet med det beløb, der stilles forslag om på foreningens ordinære generalforsamling.

Reguleringer af andre reserver indregnes på egenkapitalen.

**Egenkapital**

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

**Gældsforpligtelser**

Gældsforpligtelser måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet.

Prioritetsgæld måles til nominel værdi (restgæld).

Øvrige gældsforpligtelser måles til nominel værdi (restgæld).

# 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.”

## Vinnie Bruun Bækkel

**REAL ADMINISTRATION A/S CVR: 31892872**

**Administrator**

På vegne af: Real Administration A/S

Serienummer: 3330402c-5042-4f45-b238-011c2fbf5a31

IP: 91.215.xxx.xxx

2026-02-25 12:57:28 UTC



## Kenneth Brøndum

**Beierholm Godkendt Revisionspartnerselskab CVR: 32895468**

**Statsautoriseret revisor**

På vegne af: Beierholm Statsautoriseret Revisionspar...

Serienummer: b24ad23f-2ca7-4329-839c-342aa2675810

IP: 212.98.xxx.xxx

2026-02-25 12:59:22 UTC



## Anny Laursen Lorentzen

**Bestyrelsesformand**

På vegne af: A/B Jernhøj

Serienummer: 7e132f77-1222-4e88-b01d-2d2fc0463a12

IP: 80.208.xxx.xxx

2026-02-25 13:01:19 UTC



## Knud Christensen

**Bestyrelsesmedlem**

På vegne af: A/B Jernhøj

Serienummer: 9343751e-a37b-440b-b07f-94335522a313

IP: 80.163.xxx.xxx

2026-02-25 13:20:39 UTC



## Kirsten Børregaard Nørskov

**Bestyrelsesmedlem**

På vegne af: A/B Jernhøj

Serienummer: f4e0bf89-8f62-4f55-940a-8df90ebbd48d

IP: 80.208.xxx.xxx

2026-02-25 14:05:16 UTC



## Karsten Leere Roed

**Bestyrelsesmedlem**

På vegne af: A/B Jernhøj

Serienummer: 701388d6-5687-418d-b5c3-747f44e93604

IP: 37.96.xxx.xxx

2026-02-26 10:17:18 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."

## Kirsten Mølgaard Andersen

### Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Jernhøj

Serienummer: e09f4473-e6c4-4917-a175-167aafd96e4f

IP: 85.83.xxx.xxx

2026-02-28 11:06:19 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.