

ÅRSREGNSKAB 2025

E/F Amaliegade 11
Amaliegade 11
1256 København K

CVR-nr.: 31 45 87 49

Årsregnskabet er fremlagt og godkendt på
foreningens ordinære generalforsamling den 14.
april 2026.

Dirigent: Jens Høgsholt Rasmussen

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Administrators- og bestyrelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
Foreningensoplysninger	
Foreningsoplysninger	7
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2025	
Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse for året 2025	10
Balance pr. 31. december 2025	11
Specifikationer og noter til regnskab	12

Administrators- og bestyrelsespåtegning

Bestyrelsen har dags dato aflagt årsregnskabet for 2025 for E/F Amaliegade 11.

Årsregnskab er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for regnskabsklasse A samt foreningens vedtægter.

Det er vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2025 samt af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 2025.

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, der væsentligt vil kunne påvirke vurderingen af foreningens finansielle stilling.

Årsregnskabet indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København den 16. marts 2026

Bestyrelse:

Kim Broder Jürgensen
formand

Majken Juul Nielsen

Bente Schleisner-Petersen

Administratorerklæring

Som administrator i ejerforeningen Amaliegade 11 skal vi hermed erklære, at vi har forestået administrationen af foreningen i regnskabsåret 2025. Ud fra vores administration og føring af bogholderi for foreningen er det vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiviteter i regnskabsåret samt af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2025.

København den 16. marts 2026

Administrator:

Miniadministration.dk v/Jens Høgsholt Rasmussen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til bestyrelsen i E/F Amaliegade 11

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for E/F Amaliegade 11 for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven 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 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 revisoreres 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 i revisionen

Årsregnskabet indeholder i overensstemmelse med sædvanlig praksis for foreninger det af bestyrelsen godkendte resultatbudget for 2025. Budgettallene, som fremgår i en særskilt kolonne i tilknytning til resultatopgørelsen, har ikke været underlagt revision.

Fremhævelse af forhold i regnskabet

Uden det har påvirket vores konklusion, skal vi henlede opmærksomheden på, at årsregnskabet er udarbejdet med særlige formål at opfylde regnskabs-bestemmelserne i foreningens vedtægter. Som følge heraf kan regnskabet være uegnet til andet formål.

Bestyrelsens ansvar for årsregnskabet

Bestyrelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven samt foreningens vedtægter. Bestyrelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som bestyrelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er bestyrelsen 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 bestyrelsen 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 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 revisionshandling 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 revisionshandling, 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 bestyrelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- Konkluderer vi, om bestyrelsens 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

- 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 bestyrelsen 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 16. marts 2026

AGENDA REVISION

Godkendt Revisionsanpartsselskab

Cvr.nr. 32160565

Zeljko Andjelic

Registreret revisor

MNE-nr.: mne34263

Foreningsoplysninger

Selskabet E/F Amaliegade 11
Amaliegade 11
1256 København K

CVR.nr. 31 45 87 49
Hjemsted København
Regnskabsår 1. januar - 31. december

Bestyrelse Kim Broder Jürgensen, formand
Bente Schleisner-Petersen
Majken Juul Nielsen

Administrator Miniadministration.dk v/Jens Høgsholt Rasmussen

Revision AGENDA REVISION
Godkendt Revisionsanpartsselskab
Gammeltorv 6, 4.sal
1457 København K
Cvr.nr. 32160565

Anvendt regnskabspraksis

Årsregnskabet for E/F Amaliegade 11 for 2025 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse A-virksomheder samt foreningens vedtægter.

Formålet med årsregnskabet er at give et retvisende billede af foreningens aktiviteter for regnskabsperioden.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret fra sidste år, er:

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med at de indtjenes. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og passiver til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser, som beskrevet nedenfor.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsregnskabet aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

Anvendt regnskabspraksis

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 realistiske aktiviteter.

Indtægter

Boligafgift, leje m.m. vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen. Forudbetalt eller ikke indbetalt boligafgift, leje m.m. er medtaget i balancen.

Omkostninger

Omkostninger vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Balancen

Tilgodehavender

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

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Egenkapital

Under foreningens egenkapital indregnes medlemmernes andelsindskud, samt medlemmernes andel af omkostninger, antenne og årets resultat.

Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger i pengeinstitut.

Øvrige gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser værdiansættes til nominel værdi.

Resultatopgørelse for året 2025

Note	Ikke revideret budget		
	2025 Dkk.	2025 Dkk.	2024 Dkk.
Ejerforeningens bidrag	<u>713.000</u>	<u>713.000</u>	<u>713.000</u>
1. Skatter og afgifter	-158.610	-147.000	-130.106
2. Forsikringer og abonnementer	-202.232	-202.200	-198.979
3. Renholdelse	-90.475	-129.300	-96.798
4. Vedligeholdelse	-178.821	-123.000	-117.396
Kabel-tv	-45.528	-44.350	-40.354
5. Administration mv.	-76.471	-67.150	-52.346
Renteindtægter/udgifter	<u>175</u>	<u>0</u>	<u>773</u>
	<u>-751.962</u>	<u>-713.000</u>	<u>-635.206</u>
Årets nettoresultat	<u><u>-38.962</u></u>	<u><u>-0</u></u>	<u><u>77.794</u></u>

Balance pr. 31. december 2025

Note	31/12 2025 Dkk.	31/12 2024 Dkk.
AKTIVER		
OMSÆTNINGSAKTIVER		
Tilgodehavender		
	943	0
8. Øvrige tilgodehavender	0	4.578
Varmeregnskab, igangværende	0	16.606
Forsikringskader	12.348	12.213
Periodeafgrænsningsposter		
Tilgodehavender i alt	13.291	33.398
6. Likvide beholdninger	427.470	437.364
Likvide beholdninger i alt	427.470	437.364
Omsætningsaktiver i alt	440.760	470.762
AKTIVER I ALT	440.760	470.762
PASSIVER		
EGENKAPITAL		
7. Overført resultat	395.622	434.584
Egenkapital i alt	395.622	434.584
GÆLD		
Kortfristet gæld		
8. Varmeregnskab, igangværende	9.361	0
9. Skyldige omkostninger	35.779	36.180
Kortfristet gæld i alt	45.141	36.180
Gæld i alt	45.141	36.180
PASSIVER I ALT	440.760	470.762
10. Sikkerhedsstillelser		
11. Eventualforpligtelser		

Specifikationer og noter til regnskab

Note	Ikke revideret budget		
	2025 Dkk.	2025 Dkk.	2024 Dkk.
1. Skatter og afgifter			
Renovation og skorstensfejning	65.524	58.000	46.407
Vandafgift	65.883	60.000	56.448
EI	27.202	29.000	27.251
	<u>158.610</u>	<u>147.000</u>	<u>130.106</u>
2. Forsikringer og abonnementer			
Ejendomsforsikring	202.232	202.200	198.979
	<u>202.232</u>	<u>202.200</u>	<u>198.979</u>
3. Renholdelse			
Viceværtsservice	90.475	114.300	95.278
Snerydning og vejsalt	0	15.000	1.520
	<u>90.475</u>	<u>129.300</u>	<u>96.798</u>
4. Vedligeholdelse			
VVS anlæg	147.966	0	21.743
Låsesmed	1.819	0	-173
Tag	8.404	0	12.500
Gård	430	0	8.734
Byggeteknisk rådgivning	0	0	68.568
Elektriker	3.604	0	0
Kloak	11.972	0	0
Materialeudgifter og anskaffelser	1.368	0	2.892
Budgetteret vedligeholdelse	0	98.000	0
Service	3.258	25.000	3.133
	<u>178.821</u>	<u>123.000</u>	<u>117.396</u>

Specifikationer og noter til regnskab

Note	Ikke revideret budget		
	2025 Dkk.	2025 Dkk.	2024 Dkk.
5. Administration mv.			
Administrationshonorar	19.654	19.650	19.392
Abonnementer m.m	1.671	0	0
Revision og regnskabsmæssig assistance	23.000	22.500	22.250
Juridisk bidstand	20.875	10.000	0
Udarbejdelse af varmeregnskab	1.328	1.500	1.328
Generalforsamling og møder	2.424	6.000	2.500
Kontorartikler, porto og gebyr	6.420	6.000	5.777
Kontingenter	1.100	1.500	1.100
	76.471	67.150	52.346
6. Likvide beholdninger			
Jyske Bank, konto 5033 1131271	427.470		437.364
	427.470		437.364
7. Overført resultat			
Saldo 01.01.2024	434.584		356.790
Overført resultat	-38.962		77.794
	395.622		434.584
8. Varmeregnskab, igangværende			
Indbetalt a conto, beboere	-188.869		-187.400
Afholdte omkostninger	198.230		191.978
	9.361		4.578

Specifikationer og noter til regnskab

Note	Ikke revideret budget		2024 Dkk.
	2025 Dkk.	2025 Dkk.	
9. Skyldige omkostninger			
Revision	22.500		21.000
Øvrige kreditorer	<u>13.279</u>		<u>15.180</u>
	<u>35.779</u>		<u>36.180</u>

10. Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for mellemværender med ejerforeningen har ejerne af de solgte lejligheder hos administrator deponeret ejerpantebreve, hvis størrelse for hver lejlighed udgør t.kr. 65.

11. Eventualforpligtelser

Ingen.

Specifikationer og noter til regnskab

Specifikation til note 7

	Fordelings tal	Saldo 1/1-2025 Dkk.	Andel i årets omkostninger Dkk.	Andel i antenne Dkk.	Andel i årets resultat Dkk.	Saldo 31/12-2025 Dkk.
Amaliegade 11						
1 Amaliegade 11, kld.	50	21.396	-35.322	-3.252	-1.948	19.448
2 Amaliegade 11, st.	85	37.477	-60.047	-3.252	-3.312	34.165
3 Amaliegade 11, 1.	95	42.072	-67.111	-3.252	-3.701	38.371
4 Amaliegade 11, 2.	95	42.072	-67.111	-3.252	-3.701	38.371
5 Amaliegade 11, 3.	95	42.072	-67.111	-3.252	-3.701	38.371
6 Amaliegade 11, 4.	80	35.177	-56.515	-3.252	-3.117	32.060
	500					
Amaliegade 11A						
14 Amaliegade 11 A, st.	55	23.622	-38.854	-3.252	-2.143	21.479
7 Amaliegade 11 A, 1.	75	32.786	-52.983	-3.252	-2.922	29.864
8 Amaliegade 11 A, 2.	70	30.495	-49.450	-3.252	-2.727	27.768
9 Amaliegade 11 A, 3+4.	100	44.240	-70.643	-3.252	-3.896	40.344
	300					
Amaliegade 11 B						
10 Amaliegade 11 B, st.	50	20.508	-35.322	-3.252	-1.948	18.560
11 Amaliegade 11 B, 1.	60	24.925	-42.386	-3.252	-2.338	22.587
12 Amaliegade 11 B, 2.	40	16.088	-28.257	-3.252	-1.558	14.530
	150					
Amaliegade 11 C						
13 Amaliegade 11 C, st.	50	21.654	-35.322	-3.252	-1.948	19.706
	50					
Afrunding	0	0	0	0	0	0
	1.000	434.584	-706.434	-45.528	-38.962	395.622

Ejerforeningen Amaliegade 11

Budget 2026

	Note	2026 Budget	2025 Budget	2025 Realiseret
Indtægter				
Fællesbidrag		713.000	713.000	713.000
Renteindtægter		0	0	175
Indtægter i alt		713.000	713.000	713.175
Udgifter				
Faste omkostninger				
Forsikring (bygning)		206.400	202.200	202.232
Selvrisiko - forsikring		0	0	0
Faste omkostninger i alt		206.400	202.200	202.232
Forsyning				
El-forbrug		29.000	29.000	27.202
Vand		67.000	60.000	65.883
Renovation m.m.		46.200	58.000	65.524
Antenne og hybridnet		49.400	44.350	45.528
Forsyning i alt		191.600	191.350	204.138
Renholdelse				
Snerydning, grus og saltning		15.000	15.000	0
Renholdelse i alt		15.000	15.000	0
Fælles drift				
Vicevært / ejendomsservice		95.000	114.300	90.475
Drift af portanlæg		20.000	20.000	3.258
Drift af varmeinstallationer		5.000	5.000	0
Fælles drift i alt		120.000	139.300	93.733
Vedligeholdelse og forbedringer i alt	1	109.900	98.000	177.234
Administration				
Administrator		20.100	19.650	19.654
Revision		24.000	22.500	23.000
Juridisk assistance		10.000	10.000	20.875
Varmeregnskab		1.500	1.500	1.328
Øvrig administration	2	14.500	13.500	9.944
Administration i alt		70.100	67.150	74.800
Omkostninger i alt		713.000	713.000	752.137
Resultat af primær drift		0	0	-38.962

Den budgetterede fællesydelse fordelt på de enkelte lejligheder, på grundlag af det samlede fordelingstal som udgør i alt	1.000,00
Den budgetterede fællesydelse pr. fordelingstal i 2026 er således:	713,00

Kommentar:

Budgettet er fremlagt og godkendt på ejerforeningens ordinære generalforsamling den 14. april 2026

Dirigent

Ejerforeningen Amaliegade 11

Budget 2026

	Note	2026 Budget	2025 Budget	2025 Realiseret
Vedligeholdelse og forbedringer	1			
El-installationer		0	0	3.604
Låsesmed		0	0	1.819
VVS		0	0	147.966
Kloak inkl. inspektion		0	0	11.972
Tømrer		0	0	0
Tag		0	0	8.404
Gård		0	0	430
Materialeudgifter		0	0	1.368
Abonnementer, bygninger		0	0	1.671
Nye radiatormålere		0	0	0
Byggeteknisk rådgivning		0	0	0
Div. Vedligeholdelse - budgettering		109.900	98.000	0
Vedligeholdelse og forbedringer i alt		109.900	98.000	177.234
Øvrig administration	2			
Kontingenter		1.500	1.500	1.100
Generalforsamling, mødeudgifter		6.000	6.000	2.424
Renteudgifter		0	0	0
Gebyrer, bank og Nets		7.000	6.000	6.420
Øvrig administraton i alt		14.500	13.500	9.944