Gårdlauget "Sølvgade - Øster Søgade - Rørholmsgade"

c/o By & Bolig, 2450 København SV

Årsrapport

1. januar - 31. december 2025

Penneo dokumentnøgle: AU4AD-JE47J-BXNSV-CL87Z-3HR02-UQ3IL

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger og oplysninger	
Administrator- og bestyrelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Foreningsoplysninger	6
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2025	
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Noter	11

Penneo dokumentnøgle: AU4AD-JE47J-BXNSV-CL87Z-3HR02-UQ3IL

Administrator- og bestyrelsespåtegning

Bestyrelsen har dags dato aflagt årsrapporten for 2025 for Gårdlauget "Sølvgade - Øster Søgade - Rørholmsgade".

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med og foreningens vedtægter.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af ejerforeningens aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultat.

Ingen af ejerforeningens aktiver er pantsat eller behæftet med ejendomsforbehold ud over de anførte, og der påhviler ikke ejerforeningen eventualforpligtelser, som ikke fremgår af årsregnskabet.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København SV, den 22. januar 2026

Bestyrelse

Steen Droob Formand	Arne Svejgaard Bestyrelsesmedlem	Verner Kok Jensen Bestyrelsesmedlem
Martin Hamann Bestyrelsesmedlem	Henrik Mehlsen Bestyrelsesmedlem	Jesper Hørberg Bestyrelsesmedlem

Penneo dokumentnøgle: AU4AD-JE47J-BXNSV-CL87Z-3HR02-UQ3IL

Administrator- og bestyrelsespåtegning

Som administrator i Gårdlauget "Sølvgade - Øster Søgade - Rørholmsgade" skal vi hermed erklære, at vi har forestået administrationen af foreningen i regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025. Ud fra vores administration og føring af bogholderi for foreningen er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiviteter i regnskabsåret samt af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2025.

København SV, den 22. januar 2026

Administrator

By & Bolig

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på ejerforeningen ordinære generalforsamling den 20. maj 2026.

Jacob Schneider Petersen
Dirigent

Penneo dokumentnøgle: AU4AD-JE47J-BXNSV-CL87Z-3HR02-UQ3IL

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til medlemmerne i Gårdlauget "Sølvgade - Øster Søgade - Rørholmsgade"

Konklusion
Vi har revideret årsregnskabet for Gårdlauget "Sølvgade - Øster Søgade - Rørholmsgade" for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet for Gårdlauget "Sølvgade - Øster Søgade - Rørholmsgade" for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025 i alle væsentlige henseender er udarbejdet i overensstemmelse med foreningens vedtægter og god regnskabsskik for ejerlejlighedsforeninger som præciseret i afsnittet om anvendt regnskabspraksis.

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 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
Gårdlauget "Sølvgade - Øster Søgade - Rørholmsgade" har som sammenligningstal i resultatopgørelsen for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 modtaget det af ledelsen godkendte resultatbudget for 1. januar - 31. december 2024. Resultatbudgettet har, som det fremgår af årsregnskabet, ikke været underlagt revision.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet
Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab i overensstemmelse med foreningens vedtægter og god regnskabsskik for ejerlejlighedsforeninger som præciseret i afsnittet om anvendt regnskabspraksis. 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 foreningens evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere foreningen, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Penneo dokumentnøgle: AU4AD-JE47J-BXNSV-CL87Z-3HR02-UQ3IL

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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 foreningens interne kontrol.

- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.

- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, og om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om foreningens evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at foreningen ikke længere kan fortsætte driften.

Penneo dokumentnøgle: AU4AD-JE47J-BXNSV-CL87Z-3HR02-UQ3IL

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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.

København, den 22. januar 2026

Grant Thornton
Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 34 20 99 36

Steen K. Bager
statsautoriseret revisor
mne28679

Penneo dokumentnøgle: AU4AD-JE47J-BXNSV-CL87Z-3HR02-UQ3IL

Foreningsoplysninger

Ejerforeningen	Gårdlauget "Sølvgade - Øster Søgade - Rørholmsgade" c/o By & Bolig 2450 København SV
	CVR-nr.: 34 52 97 87 Etableret: 29. juni 2012 Hjemsted: København Kommune Kommune Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Bestyrelse	Steen Droob, Formand Arne Svejgaard, Bestyrelsesmedlem Verner Kok Jensen, Bestyrelsesmedlem Martin Hamann, Bestyrelsesmedlem Henrik Mehlsen, Bestyrelsesmedlem Jesper Hørberg, Bestyrelsesmedlem
Administrator	By & Bolig Falkoner Alle 3, 5. sal 2000 Frederiksberg
Revisor	Grant Thornton, Godkendt Revisionspartnerselskab Lautrupsgade 11 2100 København Ø

Penneo dokumentnøgle: AU4AD-JE47J-BXNSV-CL87Z-3HR02-UQ3IL

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Gårdlauget "Sølvgade - Øster Søgade - Rørholmsgade" er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A samt foreningens vedtægter.

Formålet med årsrapporten er at give et retvisende billede af foreningens aktiviteter for regnskabsperioden og vise, om de budgetterede og hos ejerne opkrævede fællesbidrag er tilstrækkelige.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

Resultatopgørelsen

Indtægter
Fællesbidrag vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Omkostninger
Omkostninger vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Finansielle poster
Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsperioden.

Forslag til resultatdisponering
Under resultatdisponering indgår bestyrelsens forslag til disponering af regnskabsperiodens resultat.

Balancen

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

Øvrige gældsforpligtelser
Gældsforpligtelser værdiansættes til nominel værdi.

Penneo dokumentnøgle: AU4AD-JE47J-BXNSV-CL87Z-3HR02-UQ3IL

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

Note		2025	Budget 2025 (ej revideret)	2024
	Fællesbidrag	430.000	430.000	430.000
	Indtægter i alt	**430.000**	**430.000**	**430.000**
	Elektricitet	-11.719	-20.000	-14.598
1	Forsikringer	-16.402	-17.000	-16.552
2	Renholdelse	-169.404	-165.000	-174.859
3	Vedligeholdelse, løbende	-469.853	-190.000	-87.326
4	Administrationsomkostninger	-48.686	-56.092	-75.264
	Omkostninger i alt	-716.064	-448.092	-368.599
	Resultat før finansielle poster	**-286.064**	**-18.092**	**61.401**
	Finansielle indtægter	336	500	752
	Årets resultat	**-285.728**	**-17.592**	**62.153**
	Årets resultat fordeles således:			
	Overført til overført resultat	-285.727	-17.592	62.153
	I alt	**-285.727**	**-17.592**	**62.153**

Penneo dokumentnøgle: AU4AD-JE47J-BXNSV-CL87Z-3HR02-UQ3IL

Balance 31. december

Aktiver

Note		2025	2024
	Omsætningsaktiver		
	Tilgodehavender, fællesbidrag	4.552	512
	Andre tilgodehavender	512	0
	Likvide beholdninger	241.231	312.196
	Omsætningsaktiver i alt	**246.295**	**312.708**
	Aktiver i alt	**246.295**	**312.708**

Penneo dokumentnøgle: AU4AD-JE47J-BXNSV-CL87Z-3HR02-UQ3IL

Balance 31. december

Passiver

Note		2025	2024
	Egenkapital		
5	Overført resultat	16.577	302.305
	Egenkapital i alt	**16.577**	**302.305**
	Gældsforpligtelser		
	Forudbetalt, fællesbidrag	0	403
6	Anden gæld	229.718	10.000
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	229.718	10.403
	Gældsforpligtelser i alt	**229.718**	**10.403**
	Passiver i alt	**246.295**	**312.708**

Penneo dokumentnøgle: AU4AD-JE47J-BXNSV-CL87Z-3HR02-UQ3IL

Noter

		2025	Budget 2025 (ej revideret)	2024
1.	**Forsikringer**			
	Bygningsforsikring	9.635	10.000	9.353
	Bestyrelsesansvarsforsikring	2.624	3.000	3.087
	Teknisk forsikring	4.143	4.000	4.112
		16.402	**17.000**	**16.552**
2.	**Renholdelse**			
	Ejendomsservice	162.609	150.000	154.233
	Glatførebekæmpelse	6.795	5.000	4.087
	Rengøringsartikler	0	0	153
	Ekstra rengøring	0	0	5.925
	Container, storskrald	0	10.000	10.461
		169.404	**165.000**	**174.859**
3.	**Vedligeholdelse, løbende**			
	Elektriker	0	0	2.233
	Snedker	1.482	0	0
	Murer	29.375	0	7.475
	Tømrer	4.990	0	46.250
	Brøndrensning	27.013	30.000	27.850
	Låseservice	0	0	961
	Småanskaffelser	0	0	294
	VVS	0	0	1.528
	Fællesarealer, ude	275	0	735
	Porteprojekt	406.718	160.000	0
		469.853	**190.000**	**87.326**

Penneo dokumentnøgle: AU4AD-JE47J-BXNSV-CL87Z-3HR02-UQ3IL

Noter

		2025	Budget 2025 (ej revideret)	2024
4.	**Administrationsomkostninger**			
	Administrationshonorar	28.591	28.592	27.759
	Udarbejdelse og revision af årsrapport	10.500	10.000	10.000
	Gebyrer (banker m.v.)	7.184	9.000	7.022
	Bestyrelsesmøder og andre møder	0	3.000	2.762
	Bidrag til arrangementer	0	2.500	540
	Andre honorar	2.411	0	1.725
	Arkitekt/rådgivning	0	0	20.000
	E-boks	0	3.000	5.456
		48.686	**56.092**	**75.264**

Penneo dokumentnøgle: AU4AD-JE47J-BXNSV-CL87Z-3HR02-UQ3IL

Noter

		31/12 2025	31/12 2024
5.	**Overført resultat**		
	Overført resultat 1. januar	302.304	240.152
	Årets overførte overskud eller underskud	-285.727	62.153
		16.577	**302.305**
6.	**Anden gæld**		
	Revisor	10.500	10.000
	Portprojekt	219.218	0
		229.718	**10.000**

Penneo dokumentnøgle: AU4AD-JE47J-BXNSV-CL87Z-3HR02-UQ3IL

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."

Arne Lund Svejgaard
Bestyrelsesmedlem
Serienummer: 7f584782-81ff-4bb0-8632-fa8c6a19298d
IP: 20.138.xxx.xxx
2026-04-07 12:04:24 UTC

Mit ID

Henrik Mehlsen
Bestyrelsesmedlem
Serienummer: 6869d371-8903-427a-8528-8d495d993aba
IP: 94.147.xxx.xxx
2026-04-07 12:26:15 UTC

Mit ID

Jesper Hørberg
Bestyrelsesmedlem
Serienummer: be9647a7-07d5-42f0-9622-cefee1981848
IP: 80.208.xxx.xxx
2026-04-08 06:43:50 UTC

Mit ID

Steen Droob
Bestyrelsesformand
Serienummer: afa3069b-bc9a-491c-b432-c65be3a4d864
IP: 2.104.xxx.xxx
2026-04-08 12:31:33 UTC

Mit ID

Carsten Østergaard Volden
Administrator
På vegne af: By & Bolig
Serienummer: cd4d9a35-9a37-4dd3-bbff-7ac9685d7457
IP: 195.225.xxx.xxx
2026-04-09 10:39:03 UTC

Mit ID

Hans Verner Kok Jensen
Bestyrelsesmedlem
Serienummer: ecd26f14-6d54-4d65-a20a-0e83506f42e1
IP: 185.107.xxx.xxx
2026-04-14 10:50:38 UTC

Mit ID

Penneo dokumentnøgle: AU4AD-JE47J-BXNSV-CL87Z-3HR02-UQ3IL

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

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

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

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

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."

Martin Hamann
Bestyrelsesmedlem
Serienummer: f9942286-fd08-45c6-aec3-edfc4758c574
IP: 80.79.xxx.xxx
2026-04-16 07:06:23 UTC

MitID

Steen Kofod Bager **(CVR valideret)**
Grant Thornton, Godkendt Revisionspartnerselskab CVR: 34209936
Statsautoriseret revisor
Serienummer: 3845e03b-5545-4e2d-a271-ca72afd3af49
IP: 62.243.xxx.xxx
2026-04-16 07:14:23 UTC

MitID

Jacob Schneider Petersen
By & Bolig Ejendomsadministration ApS CVR: 35677968
Dirigent
Serienummer: 03871cbd-2e7d-4bed-8821-e06b747cefbb
IP: 195.225.xxx.xxx
2026-05-21 12:35:16 UTC

MitID

Penneo dokumentnøgle: AU4AD-JE47J-BXNSV-CL87Z-3HR02-UQ3IL

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

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

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

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