

# A/B Klintholm

C/O By & Bolig ejendomsadministration ApS, Falkoner Allé 3, 5. sal, 2000 Frederiksberg

## Årsrapport

**1. januar - 31. december 2025**



## Indholdsfortegnelse

---

	Side
<b>Oplysninger og påtegninger</b>	
Foreningsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2025</b>	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Egenkapitalopgørelse	12
Noter	13



## Foreningsoplysninger

---

### Andelsboligforeningen

A/B Klintholm  
C/O By & Bolig ejendomsadministration ApS  
Falkoner Allé 3, 5. sal  
2000 Frederiksberg

CVR-nr.: 53 31 92 11  
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

Andelskapital: 9.152.206  
Andelshavere: 31

### Bestyrelse

Peter Røschmann, Bestyrelsesformand  
Michael Brevadt, Bestyrelsesmedlem  
Niels Pedersen, Bestyrelsesmedlem  
Carsten Friis, Bestyrelsesmedlem  
Kristian Ravn, Bestyrelsesmedlem

### Administrator

By & Bolig ejendomsadministration ApS  
Falkoner Allé 3, 5. sal  
2000 Frederiksberg

### Revisor

Christensen Kjørulff Statsautoriseret Revisionsaktieselskab  
Østbanegade 123  
2100 København Ø



## Ledelsespåtegning

---

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 2025 for A/B Klintholm.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligloven og foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2025 samt af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025.

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

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København SV, den 3. marts 2026

### Bestyrelsen

**Peter Røschmann**  
Bestyrelsesformand

**Michael Brevadt**  
Bestyrelsesmedlem

**Niels Pedersen**  
Bestyrelsesmedlem

**Carsten Friis**  
Bestyrelsesmedlem

**Kristian Ravn**  
Bestyrelsesmedlem

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på andelsboligforeningens ordinære generalforsamling den

---

Dirigent



## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

---

### Til medlemmerne i A/B Klintholm

#### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for A/B Klintholm for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven, andelsboligloven og foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2025 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligloven og 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 andelsboligforeningen 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 vedrørende revisionen

A/B Klintholm har i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens regnskabsvejledning for andelsboligforeninger, der aflægger årsregnskab efter årsregnskabsloven, medtaget budgettal som sammenligningstal i resultatopgørelse og noter. Disse budgettal har, som det fremgår af resultatopgørelse og noter, ikke været underlagt revision.

#### Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligloven og foreningens 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.



## 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 regnskabsbrugere træffer på grundlag af årsregnskabet.

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

- 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, og 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



## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

---

mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

København, den 3. marts 2026

### **Christensen Kjærulff**

Statsautoriseret Revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 15 91 56 41

Peter Steffen Clausen

statsautoriseret revisor  
mne23492



## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for A/B Klintholm er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, med tilvalg af enkelte bestemmelser fra regnskabsklasse B og C samt andelsboligen og foreningens vedtægter.

Formålet med årsrapporten er at give et retvisende billede af foreningens aktiviteter for regnskabsperioden og vise, om den budgetterede og hos medlemmerne opkrævede boligafgift er tilstrækkelig.

Endvidere er formålet at give krævede nøgleoplysninger, oplysning om andelenes værdi og oplysninger om tilbagebetalingspligt vedrørende modtaget støtte.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

## Resultatopgørelsen

De ureviderede budgettal for regnskabsåret, der fremgår af resultatopgørelsen, er medtaget for at vise afvigelser mellem budgetterede og realiserede beløb og dermed vise, hvorvidt de opkrævede boligafgifter i henhold til budgettet har været tilstrækkelige til at dække de realiserede omkostninger.

### Indtægter

Boligafgift fra andelshavere og lejeindtægt vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

### Omkostninger

Omkostninger vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen. Omkostninger består af ejendoms- og forbrugsafgifter, renholdelse, vedligeholdelse, administrations- og foreningsomkostninger, afskrivninger på driftsmidler og inventar m.v.

### Finansielle poster

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

Finansielle omkostninger består af renteomkostninger og bidrag vedrørende prioritetsgæld, låneomkostninger og kurstab ved optagelse/indfrielse/omlægning af lån (prioritetsgæld), indeksregulering af restgælden vedrørende indeksslån, renter af bankgæld og kreditter samt negative renter af bankindeståender.

### Forslag til resultatdisponering

Under resultatdisponering indgår bestyrelsens forslag til, hvordan regnskabsperiodens resultat skal anvendes, herunder eventuelle forslag om at reservere beløb til fremtidig vedligeholdelse på andelsboligforeningens ejendom. Det fremgår også, hvis der i årets løb er anvendt og omkostningsført beløb, der i tidligere år er reserveret til vedligeholdelse på andelsboligforeningens ejendom.

## Balancen



## Anvendt regnskabspraksis

---

### Materielle anlægsaktiver

Andelsboligforeningens ejendom (grund og bygning) værdiansættes til dagsværdien på balancedagen. Opskrivninger til dagsværdi føres direkte på andelsboligforeningens egenkapital på en særskilt opskrivningsreserve.

Opskrivninger tilbageføres i det omfang, ejendommens dagsværdi falder. I tilfælde hvor dagsværdien er lavere end den historiske kostpris, nedskrives ejendommen til denne lavere dagsværdi. Den del af nedskrivningen, der ikke kan rummes i opskrivningsreserven, indregnes i resultatopgørelsen.

Andelsboligforeningen anvender en ekstern valuar til brug for opgørelse af ejendommens dagsværdi.

Der afskrives ikke på andelsboligforeningens ejendom.

### Tilgodehavender

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

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter under aktiver, omfatter omkostninger afholdt vedrørende det efterfølgende regnskabsår.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger består af kassebeholdning og indestående i bank.

### Egenkapital

"Andelsindskud" fra andelsboligforeningens medlemmer indregnes direkte på andelsboligforeningens egenkapital.

"Reserve for opskrivning af ejendommen" omfatter de akkumulerede opskrivninger til dagsværdi, der er foretaget på ejendommen (og ikke senere er tilbageført).

"Overført resultat mv." indeholder akkumuleret resultat fra tidligere år samt den restandel af årets resultat, der ikke er disponeret til andre formål (fx reserve til vedligeholdelse). Endvidere indeholder posten tillægsværdi ved nyudstedelse af andele og kursregulering af prioritetsgæld. I posten fragår beløb, der er overført til andre reserver, herunder reserverede beløb til imødegåelse af værdiforringelse af andelsboligforeningens ejendom m.v. Posten kan også indeholde beløb, som er overført fra andre reserver.

Nogle reservationer foretages via resultatdisponeringen som en del af årets resultat. Andre større reservationer overføres direkte fra egenkapitalposten "overført resultat" og indgår således ikke i resultatdisponeringen.



## Anvendt regnskabspraksis

---

"Andre reserver" omfatter endvidere byfornyelsestilskud efter andelsboliglovens § 5, stk. 6, som andelsboligforeningen har modtaget og indregnet i resultatopgørelsen, og som kun skal tilbagebetales til tilskudsgiver, hvis andelsboligforeningens ejendom afhændes. Da andelsboligforeningen ikke har aktuelle planer om at afhænde ejendommen, anses tilskuddet som en del af andelsboligforeningens egenkapital..

### **Prioritetsgæld**

Prioritetsgæld indregnes ved låneoptagelsen til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Kurstab og låneomkostninger ved låneoptagelsen indregnes i resultatopgørelsen. I efterfølgende perioder værdiansættes prioritetsgælden til pantebrevsrestgæld.

Lån med fuld ydelsesstøtte efter lov om byfornyelse indregnes ikke i balancen, men oplyses i noten for prioritetsgæld.

### **Øvrige gældsforpligtelser**

Øvrige gældsforpligtelser, herunder mellemregning med andelshavere, værdiansættes til nominal værdi.

### **Eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelser**

Eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelser indregnes ikke i balancen, men oplyses alene i noterne.

### **Nøgleoplysninger**

Nøgleoplysningerne, der fremgår af note 14, er opgjort i henhold til bekendtgørelsen om oplysningspligt ved salg af andelsboliger m.v.



## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

Note	2025	Budget 2025 (ej revideret)	2024
Indtægter, andelshavere	1.259.253	1.373.728	1.259.251
Altan lån	290.040	290.040	290.040
1 Andre indtægter	112.977	0	0
<b>Indtægter i alt</b>	<b>1.662.270</b>	<b>1.663.768</b>	<b>1.549.291</b>
2 Ejendomsskat og forsikringer	-353.079	-351.789	-325.602
3 Forbrugsafgifter	-19.530	-25.000	-21.087
4 Renholdelse og udenomsarealer	-103.933	-98.000	-90.136
5 Vedligeholdelse, løbende	-80.501	-100.000	-44.494
6 Vedligeholdelse, genopretning og renovering	-469.750	0	-127.358
7 Administrationsomkostninger	-145.637	-171.579	-113.181
8 Foreningsomkostninger	-36.700	-22.500	-22.500
<b>Omkostninger i alt</b>	<b>-1.209.130</b>	<b>-768.868</b>	<b>-744.358</b>
<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>453.140</b>	<b>894.900</b>	<b>804.933</b>
Finansielle indtægter	810	0	7.774
Finansielle omkostninger	-481.371	-481.241	-489.973
<b>Finansielle poster netto</b>	<b>-480.561</b>	<b>-481.241</b>	<b>-482.199</b>
<b>Resultat før skat</b>	<b>-27.421</b>	<b>413.659</b>	<b>322.734</b>
<b>Årets resultat</b>	<b>-27.421</b>	<b>413.659</b>	<b>322.734</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>			
Overført restandel af årets resultat til egenkapital	-27.421	413.659	322.734
<b>Disponeret i alt</b>	<b>-27.421</b>	<b>413.659</b>	<b>322.734</b>
Årets resultat	-27.421	413.659	322.734
Betalte prioritetsafdrag	-213.345	-213.345	-206.976
<b>Likviditetsresultat i alt</b>	<b>-240.766</b>	<b>200.314</b>	<b>115.758</b>



## Balance 31. december

---

<b>Aktiver</b>			
<u>Note</u>		<u>2025</u>	<u>2024</u>
<b>Anlægsaktiver</b>			
9	Ejendom	140.100.000	123.500.000
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>140.100.000</u>	<u>123.500.000</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>140.100.000</u></b>	<b><u>123.500.000</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
	Varmeregnskab	0	47.306
10	Andre tilgodehavender	71.476	73.407
	Likvide beholdninger	<u>184.220</u>	<u>3.072.659</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>255.696</u></b>	<b><u>3.193.372</u></b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>140.355.696</u></b>	<b><u>126.693.372</u></b>



## Balance 31. december

Passiver		
Note	2025	2024
<b>Egenkapital</b>		
Andelsindskud	9.152.206	9.152.206
Reserve for opskrivning af ejendom	123.936.731	107.336.731
Overført resultat m.v.	-39.122.015	-27.407.719
Egenkapital før andre reserver	<u>93.966.922</u>	<u>89.081.218</u>
Reserve for imødegåelse af værdiforringelse af ejendom	35.497.813	23.690.088
Andre reserver	<u>35.497.813</u>	<u>23.690.088</u>
<b>Egenkapital i alt</b>	<b><u>129.464.735</u></b>	<b><u>112.771.306</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
11 Gæld til realkreditinstitutter	<u>10.574.590</u>	<u>10.794.537</u>
Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>10.574.590</u>	<u>10.794.537</u>
Kortfristet del af langfristet gæld	219.948	213.345
Mellemregning med andelshavere, altan	0	120.850
Varmeregnskab	10.809	0
Vandregnskab	21.711	97.638
12 Anden gæld	63.903	102.151
Mellemregning med andelshaver	0	2.593.545
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>316.371</u>	<u>3.127.529</u>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>10.890.961</u></b>	<b><u>13.922.066</u></b>
<b>Passiver i alt</b>	<b><u>140.355.696</u></b>	<b><u>126.693.372</u></b>
<b>13 Eventualforpligtelser, sikkerhedsstillelser m.v.</b>		
<b>14 Nøgleoplysninger</b>		
<b>15 Beregning af andelsværdi</b>		



## Egenkapitalopgørelse 31. december

	2025	2024
<b>Andelsindskud</b>		
Andelsindskud	9.152.206	9.152.206
	<u>9.152.206</u>	<u>9.152.206</u>
<b>Reserve for opskrivning af ejendom</b>		
Reserve for opskrivning af ejendom, primo	107.336.731	98.539.818
Årets opskrivninger	16.600.000	8.796.913
	<u>123.936.731</u>	<u>107.336.731</u>
<b>Overført resultat m.v.</b>		
Overført overskud eller underskud	-27.407.719	-18.041.700
Kursgevinst af ændret regnskabspraksis, prioritetsgæld, sidste år	120.850	-800.003
Overført fra reserve for imødegåelse af værdiforringelse af ejendom	-11.807.725	-8.888.750
Restandel af årets resultat	-27.421	322.734
	<u>-39.122.015</u>	<u>-27.407.719</u>
<b>Egenkapital før andre reserver</b>	<b><u>93.966.922</u></b>	<b><u>89.081.218</u></b>
<b>Reserve for imødegåelse af værdiforringelse af ejendom</b>		
Reserve primo	23.690.088	14.801.338
Overført fra overført resultat	11.807.725	8.888.750
	<u>35.497.813</u>	<u>23.690.088</u>
<b>Andre reserver (ikke bunden) i alt</b>	<b><u>35.497.813</u></b>	<b><u>23.690.088</u></b>
<b>Andre reserver i alt</b>	<b><u>35.497.813</u></b>	<b><u>23.690.088</u></b>
<b>Egenkapital i alt</b>	<b><u>129.464.735</u></b>	<b><u>112.771.306</u></b>



## Noter

---

	<u>2025</u>	<u>Budget 2025</u> (ej revideret)	<u>2024</u>
<b>1. Andre indtægter</b>			
Forbedringer betalt af forening ved overdragelse	112.977	0	0
	<u>112.977</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>2. Ejendomsskat og forsikringer</b>			
Ejendomsskatter	127.198	127.198	110.779
Forsikringer	82.903	81.000	80.866
Diverse	5.562	5.500	5.330
Renovation mv.	137.416	138.091	128.627
	<u>353.079</u>	<u>351.789</u>	<u>325.602</u>
<b>3. Forbrugsafgifter</b>			
Elforbrug fællesarealer	19.530	25.000	21.087
	<u>19.530</u>	<u>25.000</u>	<u>21.087</u>
<b>4. Renholdelse og udenomsarealer</b>			
Viceværtservice	48.488	45.000	40.379
Rengøring	5.688	3.000	0
Gårdlaug	49.757	50.000	49.757
	<u>103.933</u>	<u>98.000</u>	<u>90.136</u>



## Noter

---

	<u>2025</u>	<u>Budget 2025</u> (ej revideret)	<u>2024</u>
<b>5. Vedligeholdelse, løbende</b>			
Varmeanlæg	8.018	0	11.250
Elektriker	23.000	0	0
VVS	10.859	0	4.838
Varmemåler	0	0	2.859
Låseservice	1.200	0	10.848
Småanskaffelser	6.022	0	0
Diverse	0	0	4.574
Kloakarbejde	0	0	10.125
Gartner, have -& gårdanlæg	2.350	0	0
Fællesarealer	17.052	0	0
Serviceabonnement, varmeanlæg	12.000	0	0
Budgetteret vedligeholdelse, ej fordelt	0	100.000	0
	<u><b>80.501</b></u>	<u><b>100.000</b></u>	<u><b>44.494</b></u>



## Noter

---

	<u>2025</u>	<u>Budget 2025</u> (ej revideret)	<u>2024</u>
<b>6. Vedligeholdelse, genopretning og renovering</b>			
Byggesag vinduer og facader	<u>469.750</u>	<u>0</u>	<u>127.358</u>
	<b><u>469.750</u></b>	<b><u>0</u></b>	<b><u>127.358</u></b>



## Noter

---

	<u>2025</u>	<u>Budget 2025</u> (ej revideret)	<u>2024</u>
<b>7. Administrationsomkostninger</b>			
Administrationshonorar	62.829	62.829	60.999
Udarbejdelse og revision af årsrapport	26.000	27.000	24.500
Regnskabs- og bogholderimæssig assistance	0	0	2.109
Revisorhonorar, rest sidste år	250	0	0
Varmeregnskabshonorar	25.294	10.000	-2.498
Gebyrer m.v.	12.811	14.000	11.723
Bestyrelsesmøder og andre møder	419	0	0
Generalforsamling	0	25.000	1.311
Repræsentation	6.400	0	16.784
Øvrige administrationsomkostninger	15.076	13.000	12.055
Tab lejere	-18.942	0	-24.858
Beboeraktivitet	0	0	1.306
Bestyrelsesgodtgørelse	15.500	19.750	9.750
	<u><b>145.637</b></u>	<u><b>171.579</b></u>	<u><b>113.181</b></u>
<b>8. Foreningsomkostninger</b>			
Valuarvurdering	22.500	22.500	22.500
Arbejdsweekend	10.101	0	0
Rådgivere	4.099	0	0
	<u><b>36.700</b></u>	<u><b>22.500</b></u>	<u><b>22.500</b></u>



## Noter

---

	<u>31/12 2025</u>	<u>31/12 2024</u>
<b>9. Ejendom</b>		
Anskaffelsessum 1. januar	16.163.269	16.163.269
<b>Anskaffelsessum 31. december 2025</b>	<b><u>16.163.269</u></b>	<b><u>16.163.269</u></b>
Opskrivninger 1. januar	107.336.731	98.539.818
Årets opskrivning	16.600.000	8.796.913
<b>Opskrivninger 31. december 2025</b>	<b><u>123.936.731</u></b>	<b><u>107.336.731</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2025</b>	<b><u>140.100.000</u></b>	<b><u>123.500.000</u></b>

Foreningens ejendom er værdiansat til dagsværdi pr. 31. december 2025 i henhold til vurderingsrapport foretaget af valuar Wismann Property Consult A/S den 31. januar 2026. Ejendommens konstante handelsværdi som udlejningsejendom udgør ifølge valuarrapporten 140,1 mio. kr. baseret på DCF-model med en diskonteringsfaktor på 4,7 pct. inkl 2 pct. inflation.

Hvis ejendommen ikke var opskrevet til dagsværdi, ville den regnskabsmæssige værdi i balancen have udgjort 16.163.269 kr.

## 10. Andre tilgodehavender

Provenu af lån	32.897	48.207
Forudbetalte omkostninger	1.879	1.805
Beboerrestance	24.795	0
Øvrige tilgodehavender	496	0
Årsopgørelse vand	3.202	0
Mellemregning, AB Dybbølsgade	0	23.395
Suenson VVS	3.448	0
Mellemregning administrator	4.759	0
	<b><u>71.476</u></b>	<b><u>73.407</u></b>



## Noter

---

### 11. Gæld til realkreditinstitutter

	Kurs	Restlø- betid i år	Afdrag	Renter og bidrag	Restgæld	Regnskabs- mæssig værdi	Heraf afdrag første år	Kursværdi
Realkreditlån DK kontantlån opr. 5.3.77.000 rt 2,1572%	0,00	22	148.318	119.953	4.337.934	4.337.934	151.543	3.863.910
Realkreditlån DK obligationslån opr. 2.475.000 rt 5%	0,00	27	0	136.125	2.475.000	2.475.000	0	2.475.000
Realkreditlån DK kontantlån opr. 4.139.000 rt 5%	0,00	27	65.027	225.164	3.981.604	3.981.604	68.405	4.022.950
			<b>213.345</b>	<b>481.242</b>	<b>10.794.538</b>	<b>10.794.538</b>	<b>219.948</b>	<b>10.361.860</b>



## Noter

---

### 12. Anden gæld

Revisor	26.000	24.000
Andre skyldige omkostninger	37.437	77.686
Internetregnskab	465	465
Øreafrunding	1	0
	<u>63.903</u>	<u>102.151</u>

### 13. Eventualforpligtelser, sikkerhedsstillelser m.v.

#### Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 10.794 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi 31. december 2025 udgør 140.100 t.kr.

#### Eventualforpligtelser

I henhold til andelsboliglovens § 5 stk. 11 skal modtaget støtte fra stat eller kommune til etablering af andelsboligforening. Ydelsesstøtte til lån i Realkredit oplyses i regnskabet med beløbsangivelse såfremt det efter § 160 k i lov om almene boliger kan kræves tilbagebetalt ved salg af andelsboligforeningens ejendom eller ved sammenlægning med en anden andelsboligforening.

Da det samlede beløb i modtaget støtte endnu ikke er oplyst fra Statens Administration har det ikke været muligt at oplyse beløbet i indeværende regnskab.

### 14. Nøgleoplysninger

Nøgletallene viser centrale dele af foreningens økonomi og er primært udregnet på baggrund af arealer. I A/B Klintholm anvendes andelsindskuddene som fordelingsnøgle, og de arealbaserede nøgletal for andelsværdi og boligafgift svarer derfor ikke til de, der konkret gælder for den enkelte andelshaver.

#### Lovkrævede nøgleoplysninger

I bilag 1 til bekendtgørelse nr. 1392 af 14. juni 2021 er opregnet en række nøgleoplysninger om foreningens økonomi, der skal optages som noter til årsregnskabet. Disse nøgleoplysninger følger her:



## Noter

### 14. Nøgleoplysninger (fortsat)

Feltnr.	Boligtype	31/12 2023	31/12 2024	31/12 2025	
		BBR Areal m <sup>2</sup>	BBR Areal m <sup>2</sup>	Antal	BBR Areal m <sup>2</sup>
B1	Andelsboliger	2.484	2.484	31	2.484
B2	Erhvervsandele	0	0	0	0
B3	Boliglejemål	0	0	0	0
B4	Erhvervslejemål	0	0	0	0
B5	Øvrige lejemål (kældre, garager m.v.)	0	0	0	0
B6	I alt	2.484	2.484	31	2.484

  

Feltnr.	Sæt kryds	Boligernes areal (BBR)	Boligernes areal (anden kilde)	Det oprindelige indskud	Andet
C1	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af andelsværdien?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
C2	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af boligafgiften?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

  

Feltnr.		År
D1	Foreningens stiftelsesår	1972
D2	Ejendommens opførelsesår	1902

  

Feltnr.	Sæt kryds	Ja	Nej
E1	Hæfter andelshaverne for mere end deres indskud?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

  

Feltnr.	Sæt kryds	Anskaffelsesprisen	Valuarvurdering	Offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

  

Feltnr.	Sæt kryds	Ja	Nej
F1a	Er vurderingen fastholdt fra før 1. juli 2020?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

  

Feltnr.	Forklaring på udregning:	Anvendt værdi 31/12 2025 kr.	Ejendomsværdi (F2) m <sup>2</sup> ultimo året i alt (B6) kr. pr. m <sup>2</sup>
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	140.100.000	56.401

  

Feltnr.	Forklaring på udregning:	Anvendt værdi 31/12 2025 kr.	Andre reserver (F3) m <sup>2</sup> ultimo året i alt (B6) kr. pr. m <sup>2</sup>
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	35.497.813	14.291



## Noter

### 14. Nøgleoplysninger (fortsat)

Felt nr.	Forklaring på udregning:	<u>(F3 * 100) / F2 %</u>
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	25

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

#### Forklaring på udregning:

$$\frac{\text{Ultimo månedens indtægt (uden fradrag for tomgang, tab m.v.) * 12}}{\text{m}^2 \text{ pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)}}$$

Felt nr.				<u>kr. pr. m<sup>2</sup></u>
H1	Boligafgift	114.477	* 12 /	2.484
H2	Erhvervslejeindtægter	0	* 12 /	0
H3	Boliglejeindtægter	0	* 12 /	0

#### Forklaring på udregning:

$$\frac{\text{Årets resultat}}{\text{m}^2 \text{ pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)}}$$

Felt nr.		<u>År 2023</u>	<u>År 2024</u>	<u>År 2025</u>
		<u>kr. pr. m<sup>2</sup></u>	<u>kr. pr. m<sup>2</sup></u>	<u>kr. pr. m<sup>2</sup></u>
J	Årets resultat (før afdrag), gns. kr. pr. andels m <sup>2</sup> de sidste 3 år	66	130	-11

#### Forklaring på udregning af K1:

$$\frac{\text{Andelsværdi pr. balancedagen}}{\text{m}^2 \text{ pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)}}$$

#### Forklaring på udregning af K2:

$$\frac{\text{(Gældsforpl. - omsætningsaktiver) pr. balancedagen}}{\text{m}^2 \text{ pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)}}$$

Felt nr.		<u>kr. pr. m<sup>2</sup></u>
K1	Andelsværdi	38.003
K2	+ (Gæld - omsætningsaktiver)	4.282
K3	Teknisk andelsværdi	42.285



## Noter

### 14. Nøgleoplysninger (fortsat)

Forklaring på udregning:		Vedligeholdelse pr. år		
		m <sup>2</sup> ultimo året i alt (B6)		
Felt nr.		År 2023 kr. pr. m <sup>2</sup>	År 2024 kr. pr. m <sup>2</sup>	År 2025 kr. pr. m <sup>2</sup>
M1	Vedligeholdelse, løbende	39	18	32
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	0	51	189
M3	Vedligeholdelse i alt	39	69	221

#### Forklaring på udregning:

(Regnskabsmæssig værdi af ejendom - Gældsforpligtelser i alt) på balancedagen \* 100

Regnskabsmæssig værdi af ejendommen på balancedagen

Felt nr.		%
P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	92

#### Forklaring på udregning:

Årets afdrag  
m<sup>2</sup> pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)

Felt nr.		År 2023 kr. pr. m <sup>2</sup>	År 2024 kr. pr. m <sup>2</sup>	År 2025 kr. pr. m <sup>2</sup>
R	Årets afdrag pr. andels m <sup>2</sup> de sidste 3 år	57	83	86



## Noter

---

### 15. Beregning af andelsværdi

Bestyrelsen foreslår følgende værdiansættelse i henhold til andelsboliglovens § 5, stk. 2, litra b, (handelsværdi):

Andelsboligforeningens egenkapital før generalforsamlingsbestemte reserver	<u>93.966.922</u>
Korrekationer i henhold til andelsboligloven:	
Prioritetsgæld, regnskabsmæssig værdi	10.794.538
Prioritetsgæld, kursværdi	<u>-10.361.860</u>
	<b><u>94.399.600</u></b>
Ejendommen er indregnet til valuarvurdering pr. 31. januar 2026.	
Fordelingstal er areal i henhold til 2484,2.	<u>2.484,2</u>
Værdi pr. fordelingstal	<b><u>38.000,00</u></b>
Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning (vedtaget på generalforsamlingen den 8. april 2025)	<b><u>36.000,00</u></b>



## Noter

---

### 15. Beregning af andelsværdi (fortsat)

Fordelingen af andelsværdien på typer af andele:

Andele	Antal m <sup>2</sup> pr. andel	Andelsværdi pr. andelstype (kr.)
Dybbølsgade 22, st. th	85,3	3.241.400
Dybbølsgade 22 1. tv	73,4	2.789.200
Dybbølsgade 22 1. th	85,3	3.241.400
Dybbølsgade 22 2. tv	73,4	2.789.200
Dybbølsgade 22 2. th	101,9	3.872.200
Dybbølsgade 22 3. tv	73,4	2.789.200
Dybbølsgade 22 3. th	85,3	3.241.400
Dybbølsgade 22 4. tv	73,4	2.789.200
Dybbølsgade 22 4. th	85,3	3.241.400
Dybbølsgade 22 5. tv	128,7	4.890.600
Krusågade 24 st. tv & th	136,4	5.183.200
Krusågade 24 1. tv	79,8	3.032.400
Krusågade 24 1. th	65,8	2.500.400
Krusågade 24 2. tv	63,2	2.401.600
Krusågade 24 2. th	65,8	2.500.400
Krusågade 24 3. tv	79,8	3.032.400
Krusågade 24 3. th	65,8	2.500.400
Krusågade 24 4. tv	153,6	5.836.800
Krusågade 24 4. th	65,8	2.500.400
Krusågade 24 5. th	54,6	2.074.800
Krusågade 22 st. tv	55,9	2.124.200
Krusågade 22 st. th	70,9	2.694.200
Krusågade 22 1. tv	66,8	2.538.400
Krusågade 22 1. th	70,3	2.671.400
Krusågade 22 2. tv	66,8	2.538.400
Krusågade 22 2. th	70,3	2.671.400
Krusågade 22 3. tv	66,8	2.538.400
Krusågade 22 3. th	70,3	2.671.400
Krusågade 22 4. tv	66,8	2.538.400
Krusågade 22 4. th	70,3	2.671.400
Krusågade 22 5. TV	113,0	4.294.000
Afrunding	0,0	-10
	<b>2.484,20</b>	<b>94.399.590</b>

Difference i forhold til nøgleoplysninger og beregning af andelsværdi:

Bestyrelsen gør opmærksom på, at prisforslaget er baseret på en valuarvurdering af foreningens ejendom. En valuarvurdering er gældende i maks 42 måneder.



**15. Beregning af andelsværdi (fortsat)**

# 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.”

## Carsten Østergaard Volden

### Administrator

På vegne af: By og Bolig

Serienummer: cd4d9a35-9a37-4dd3-bbff-7ac9685d7457

IP: 195.225.xxx.xxx

2026-03-26 14:02:37 UTC



## Michael Peter Brevadt

### Bestyrelsesmedlem

På vegne af: 090 - AB Klintholm

Serienummer: bc024735-e779-4bbe-a024-a04b6773eecf

IP: 172.225.xxx.xxx

2026-03-26 15:57:35 UTC



## Niels Henrik Pedersen

### Bestyrelsesmedlem

På vegne af: 090 - AB Klintholm

Serienummer: cd32b66f-249e-4af2-8b77-4e7b163c46b2

IP: 89.23.xxx.xxx

2026-03-27 10:25:39 UTC



## Peter Røschmann

### Bestyrelsesformand

På vegne af: 090 - AB Klintholm

Serienummer: 472a85a0-b735-4b6f-9806-d7d96b1f43ae

IP: 85.190.xxx.xxx

2026-03-29 12:58:08 UTC



## Kristian Walther Ravn

### Bestyrelsesmedlem

På vegne af: 090 - AB Klintholm

Serienummer: 466215a8-0856-4898-bc3d-e81d42bfd99a

IP: 77.33.xxx.xxx

2026-04-03 11:26:31 UTC



## Carsten Friis

### Bestyrelsesmedlem

På vegne af: 090 - AB Klintholm

Serienummer: d4d9c473-1c0b-46e4-b84b-1a212b7fce3a

IP: 80.62.xxx.xxx

2026-04-09 13:35:59 UTC



Penneo dokumentnøgle: XWLEG-NMSO5-26WAE-JU9R6-KIHAE-U4V1B

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.”

## Lene Hansen

**By & Bolig Ejendomsadministration ApS CVR: 35677968**

**Administrator/dirigent**

*På vegne af: Dirigent*

Serienummer: ebb7b49e-288a-4859-95f6-10b409e1b1c4

IP: 195.225.xxx.xxx

2026-04-15 08:15:30 UTC



## Peter Steffen Schnedler Clausen

**CHRISTENSEN KJÆRULFF STATS AUTORISERET**

**REVISIONSAKTIESELSKAB CVR: 15915641**

**Statsautoriseret revisor**

*På vegne af: Christensen Kjærulff*

Serienummer: 0f2575ca-be26-4503-a2fb-7d4d373d2528

IP: 87.49.xxx.xxx

2026-04-15 08:17:54 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.