

Grant Thornton
Godkendt
Revisionspartnerselskab

Lautrupsgade 11
2100 København
CVR-nr. 34209936

T (+45) 33 110 220

www.grantthornton.dk

Andelsboligforeningen

Arkonagade 6 - 8

Årsrapport for 2024/2025

**Godkendt på foreningens ordinære generalforsamling,
den 6. oktober 2025**

Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Foreningsoplysninger	1
Bestyrelsespåtegning og administratørerklæring	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse 1. juli 2024 - 30. juni 2025	9
Balance pr. 30. juni 2025	10
Egenkapitalopgørelse	12
Note, andelskroneberegning	13
Noter til årsrapporten	14
Nøgleoplysninger	20

Foreningsoplysninger

Andelsboligforening

Arkonagade 6 - 8
CVR-nr. 17 87 44 70

Adresse

Arkonagade 6 - 8
1726 København V

Bestyrelse

Martin Biil (Formand)
Marie Stryhn
Sebastian Morgenstjerne Møller
Naja Klavstrup Mathiasen
Christian Jørgensen

Administrator

SJELDANI Boligadministration A/S
P. Knudsens Gade 1
2450 København SV
Tlf.nr. 33 24 21 11

Revisor

Grant Thornton
Godkendt Revisionspartnerselskab
Lautrupsgade 11
2100 København Ø
Tlf.nr. 33 110 220

Bestyrelsespåtegning

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2024 – 30. juni 2025 for Andelsboligforeningen **Arkonagade 6 - 8**.

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

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2025 samt af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2024 – 30. juni 2025.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 26. september 2025

Bestyrelse

Martin Biil

Marie Stryhn

Sebastian Morgenstjerne Møller

Naja Klavstrup Mathiasen

Christian Jørgensen

Administratorerklæring

Som administrator for andelsboligforeningen har vi forestået administrationen af foreningen i regnskabsåret 2024/2025. Ud fra vores administration og føring af bogholderi for foreningen er det vores opfattelse, at årsrapporten er opstillet i overensstemmelse med bogføringen.

Administrator

SJELDANI Boligadministration A/S

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til medlemmerne i Andelsboligforeningen Arkonagade 6 - 8

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Arkonagade 6 - 8 for regnskabsåret 1. juli 2024 - 30. juni 2025, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes 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. 30. juni 2025 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2024 - 30. juni 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 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.

Fremhævelser af forhold vedrørende revisionen

Andelsboligforeningen har i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens regnskabsvejledning for andelsboligforeninger, der aflægges årsregnskab efter årsregnskabsloven, medtaget budgettal som sammenligningstal i resultatopgørelse og noter. Disse budgettal har, som det også fremgår af resultatopgørelse og noter, ikke været underlagt revision.

Bestyrelsens ansvar for årsregnskabet

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

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er bestyrelsen 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 bestyrelsen 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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 andelsboligforeningens 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 bestyrelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om bestyrelsens 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 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 26. september 2025

Grant Thornton

Godkendt Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 34 20 99 36

Claus Koskelin

statsautoriseret revisor

MNE.nr. 30140

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Arkonagade 6 - 8 for 2024/2025 er aflagt i overensstemmelse årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, med tilvalg af enkelte bestemmelser fra regnskabsklasse B og C, andelsboligloven samt 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.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste 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.

Indtægter fra vaskeri, arbejdsdag, gebyrer mv. indtægtsføres løbende. Disse indtægter er ikke nødvendigvis periodiseret fuldt ud i regnskabsperioden.

Omkostninger

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

Finansielle poster

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

Finansielle omkostninger består af rentekomkostninger og bidrag vedrørende prioritetsgæld samt negative renter af bankindestående.

Anvendt regnskabspraksis

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 foreningens ejendom. Det fremgår også, hvis der i årets løb er anvendt og omkostningsført beløb, der i tidligere år er reserveret til vedligeholdelse på foreningens ejendom.

Likviditetsresultat

Opgørelsen af likviditetsresultatet viser årets resultat korrigeret for ikke-likvide transaktioner (fx afskrivninger, indeksregulering af indeksslån, driftsførte kurstab) og med fradrag af årets betalte prioritetsafdrag. Opgørelsen illustrerer om den opkrævede boligafgift er tilstrækkelig til at dække foreningens betalte prioritetsafdrag.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Foreningens ejendom (grund og bygning) indregnes til dagsværdi på balancedagen. Opskrivninger til dagsværdi føres direkte på foreningens 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 foreningens 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 indestående i bank.

Egenkapital

”Andelsindskud” fra foreningens medlemmer indregnes direkte på foreningens egenkapital.

Anvendt regnskabspraksis

”Reserve for opskrivning af ejendommen” omfatter de akkumulerede opskrivninger til dagsværdi, der er foretaget på ejendommen (og som 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). I posten fragår beløb, der er overført til andre reserver, herunder reserverede beløb til imødegåelse af værdiforringelse af foreningens ejendom mv. Posten kan også indeholde beløb, som er overført fra andre reserver.

”Andre reserver” omfatter reserverede beløb til formål, som generalforsamlingen har besluttet, herunder reserve til vedligeholdelse af foreningens ejendom og reserve til imødegåelse af værdiforringelse mv.

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.

Prioritetsgæld

Prioritetsgæld indregnes ved låneoptagelse 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.

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.

Andelsværdi

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 1. Vedtægterne bestemmer i § 15, at selvom der lovligt kan vedtages en højere andelsværdi, er det den på generalforsamlingen vedtagne andelsværdi, der er gældende.

Ved opgørelsen af andelsværdien skal der foretages en række justeringer af de beløb, der fremgår af årsregnskabets balance. Justeringen skyldes, at andelsværdien skal opgøres efter reglerne i andelsboligloven og foreningens vedtægter, mens årsregnskabets balance og resultatopgørelse skal opgøres efter reglerne i årsregnskabsloven. Afhængig af den valgte regnskabspraksis vil der ofte være væsentlige justeringer i værdien af foreningens ejendom og prioritetsgælden.

”Andre reserver” i årsregnskabets balance omfatter reserve til vedligeholdelse af foreningens ejendom samt reserve til imødegåelse af værdiforringelse af ejendommen. Disse reserver indgår ikke i beregningen af andelsværdien.

Anvendt regnskabspraksis

Nøgletal og nøgleoplysninger

Nøgleoplysningerne, der fremgår af note 19, er opgjort i henhold til bekendtgørelsen om oplysningspligt ved salg af andelsboliger mv.

Herudover indeholder noten visse supplerende nøgletal, der informerer om foreningens økonomi.

Resultatopgørelse for perioden 1. juli 2024 - 30. juni 2025

Note	Indtægter	Ikke revideret		
		2024/2025	budget 2024/2025	2023/2024
2	Boligafgift	666.313	647.430	647.430
3	Lejeindtægter	5.700	2.400	2.400
4	Øvrige indtægter	10.901	0	23.955
		<u>682.914</u>	<u>649.830</u>	<u>673.785</u>
	Omkostninger			
	Ejendomsskat	83.503	78.394	77.326
	Elforbrug	7.989	8.000	7.102
	Vandforbrug	46.496	46.000	45.737
	Renovation	65.100	66.199	61.825
5	Forsikringer og abonnementer	46.315	40.000	38.454
6	Renholdelse og udenomsarealer	45.976	44.000	42.257
7	Foreningsomkostninger	129.586	133.079	122.895
8	Vedligeholdelse	130.373	198.000	146.209
		<u>555.338</u>	<u>613.672</u>	<u>541.805</u>
	Resultat før finansielle poster	127.576	36.158	131.980
9	Finansielle indtægter	545	0	1.531
10	Finansielle omkostninger	-43.959	-43.543	-47.320
	Årets resultat	<u>84.162</u>	<u>-7.385</u>	<u>86.191</u>
	Forslag til resultatdisponering:			
	Overført til "Andre reserver"	0	0	0
	Overført restandel af årets resultat	84.162	-7.385	86.191
	Disponeret i alt	<u>84.162</u>	<u>-7.385</u>	<u>86.191</u>
	Likviditetsresultat:			
	Årets resultat	84.162	-7.385	86.191
	Betalte prioritetsafdrag	-141.998	-141.998	-138.781
		<u>-57.836</u>	<u>-149.383</u>	<u>-52.590</u>

Balance pr. 30. juni 2025

Note	Aktiver	<u>2024/2025</u>	<u>2023/2024</u>
	Anlægsaktiver		
	Materielle anlægsaktiver		
	Ejendommen matr. nr. 1341 Udenbys Vester Kvarter, dagsværdi pr.		
11	30. juni 2025	<u>40.125.000</u>	<u>38.600.000</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>40.125.000</u>	<u>38.600.000</u>
	Omsætningsaktiver		
	Tilgodehavender		
12	Tilgodehavender	3.715	3.715
	Forudbetalte omkostninger	<u>55.172</u>	<u>55.150</u>
		<u>58.887</u>	<u>58.865</u>
14	Likvide beholdninger	<u>324.885</u>	<u>428.202</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>383.772</u>	<u>487.067</u>
	Aktiver i alt	<u>40.508.772</u>	<u>39.087.067</u>

Balance pr. 30. juni 2025

Note	Passiver	2024/2025	2023/2024
	Andelsindskud	249.300	249.300
	Reserve for opskrivning af foreningens ejendom	36.995.354	35.470.354
	Overført resultat mv.	-1.116.025	-1.200.187
		<u>36.128.629</u>	<u>34.519.467</u>
	Andre reserver (jf. forslag til generalforsamlingsbeslutning)		
	Reserve for imødegåelse af værdiforringelse af ejendom	2.225.793	2.225.793
	Reserve for vedligeholdelse af ejendommen	600.000	600.000
	Andre reserver	<u>2.825.793</u>	<u>2.825.793</u>
	Egenkapital	<u>38.954.422</u>	<u>37.345.260</u>
	Gældsforpligtelser		
	Langfristede gældsforpligtelser		
15	Prioritetsgæld	1.379.609	1.524.898
		<u>1.379.609</u>	<u>1.524.898</u>
	Kortfristede gældsforpligtelser		
	Kortfristet andel af langfristet gæld	145.289	141.998
13	Fibernet	0	0
16	Varmeregnskab	10.022	15.804
17	Øvrig gæld	19.430	59.107
		<u>174.741</u>	<u>216.909</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>1.554.350</u>	<u>1.741.807</u>
	Passiver i alt	<u>40.508.772</u>	<u>39.087.067</u>
1	Andelskroneberegning		
18	Eventualforpligtelse		
19	Nøgleoplysninger og nøgletal		

Egenkapitalopgørelse pr. 30. juni 2025

	<u>2024/2025</u>	<u>2023/2024</u>
Andelsindskud		
Saldo primo	249.300	249.300
	<u>249.300</u>	<u>249.300</u>
Reserve for opskrivning af foreningens ejendom		
Opskrivning primo	35.470.354	35.670.354
Årets opskrivning	1.525.000	0
Årets nedskrivning	0	-200.000
	<u>36.995.354</u>	<u>35.470.354</u>
Overført resultat mv.		
Overført resultat mv. primo	-1.200.187	-1.460.585
Overført til andre reserver (værdiforringelse)	0	174.207
Overført restandel af årets resultat	84.162	86.191
	<u>-1.116.025</u>	<u>-1.200.187</u>
Egenkapital før andre reserver	<u>36.128.629</u>	<u>34.519.467</u>
Reserve for imødegåelse af værdiforringelse af ejendom		
Reserve primo	2.225.793	2.400.000
Årets hensættelse	0	0
Anvendt af årets hensættelse	0	-174.207
	<u>2.225.793</u>	<u>2.225.793</u>
Reserve for vedligeholdelse af ejendommen		
Saldo primo	600.000	600.000
Årets hensættelse	0	0
Anvendt af årets hensættelse	0	0
	<u>600.000</u>	<u>600.000</u>
Andre reserver (ikke bunden) i alt	<u>2.825.793</u>	<u>2.825.793</u>
Andre reserver	<u>2.825.793</u>	<u>2.825.793</u>
Egenkapital i alt	<u>38.954.422</u>	<u>37.345.260</u>

Noter til årsrapporten

1. Andelskroneberegning pr. 30. juni 2025

Til beregning af den størst mulige salgspris for andelsboligerne skal man, jf. lov om andelsboliger tage udgangspunkt i et af efterfølgende 4 værdiansættelsesprincipper for ejendommen:

a)	Anskaffelsessummen	3.129.646
b)	Handelsværdi som udlejningsejendom pr. 30. juni 2025	40.125.000
c)	Offentlig vurdering pr. 1. oktober 2020	20.900.000
d)	Offentlig vurdering pr. 1. oktober 2012, indekseret (20.900.000 / 98,2 * 119,9)	25.518.432

Egenkapital jf. regnskabet	38.954.422
----------------------------	------------

Andelsindskud	-249.300
---------------	----------

Andre reserver (jf. forslag til generalforsamlingsbeslutning)	-2.825.793
--	-------------------

Ejendommens værdi reguleres således:

Værdi jf. punkt b ovenfor	40.125.000	
Bogført værdi	40.125.000	0
		<u>35.879.329</u>

Regulering af prioritetsgæld:

Restgæld prioritetsgæld jf. årsrapporten	1.524.898	
Kursværdi prioritetsgæld	1.498.741	26.157
		<u>26.157</u>

Merværdi til fordeling på solgte andele	35.905.486
--	-------------------

Andelshavere antal kvm	<u>1.385</u>
------------------------	--------------

Dette giver et tillæg på	25.925
--------------------------	--------

Oprindelig andelsindskud	<u>180</u>
--------------------------	------------

Andelskroneværdi pr. 30. juni 2025 pr. m ²	<u>26.105</u>
---	---------------

Bestyrelsen foreslår andelskronen fastsat til	<u>26.105</u>
---	---------------

Ejendommen er pr. 30. juni 2025 vurderet af valuar STAD Valuar . Handelsværdien er beregnet ud fra et stabiliseret DCF-afkast på 5,00% inkl. inflation.

Andelskronen har udviklet sig således:

Værdi pr. 30. juni 2025	kr.	26.105
Værdi pr. 30. juni 2024	kr.	24.982
Værdi pr. 30. juni 2023	kr.	24.982
Værdi pr. 30. juni 2022	kr.	24.581
Værdi pr. 30. juni 2021	kr.	23.232
Værdi pr. 30. juni 2020	kr.	20.359

	<u>Indskud</u>	<u>Andelsværdi</u>
2 værelseslejligheder á 61 m ²	10.980	1.592.405
2½ værelseslejligheder á 75 m ²	13.500	1.957.875
3 værelseslejligheder á 80 m ²	14.400	2.088.400
4½ værelseslejligheder á 136 m ²	24.480	3.550.280

Noter til årsrapporten

		Ikke revideret		
		budget		
		<u>2024/2025</u>	<u>2024/2025</u>	<u>2023/2024</u>
2.	Boligafgifter			
	Boligafgifter, boliger	666.313	647.430	647.430
		<u>666.313</u>	<u>647.430</u>	<u>647.430</u>
3.	Lejeindtægter			
	Lejeindtægter, kælder/loft	5.700	2.400	2.400
		<u>5.700</u>	<u>2.400</u>	<u>2.400</u>
4.	Øvrige indtægter			
	Vaskeriindtægter	6.626	0	6.000
	Arbejdsdag	2.400	0	4.300
	Gebyrer	0	0	6.000
	Indtægter på fraflyttere mv.	1.875	0	7.655
		<u>10.901</u>	<u>0</u>	<u>23.955</u>
5.	Forsikringer og abonnementer			
	Ejendomsforsikring	46.315	40.000	38.454
		<u>46.315</u>	<u>40.000</u>	<u>38.454</u>
6.	Renholdelse og udenomsarealer			
	Gårdlaug	33.842	30.500	30.129
	Trappevask	12.134	13.500	12.128
		<u>45.976</u>	<u>44.000</u>	<u>42.257</u>

Noter til årsrapporten

	Ikke revideret		
	2024/2025	budget 2024/2025	2023/2024
7. Foreningsomkostninger			
Generalforsamling og møder	0	1.000	0
Beboeraktiviteter	1.010	2.500	0
Kontorhold, porto og gebyrer	8.035	6.500	6.709
Abonnement ABF incl. gennemgang af vedtægter	9.551	5.000	4.361
Bestyrelsesgodtgørelse	19.250	19.250	9.625
Revision og regnskab	16.625	16.250	16.000
Andelsboligforeningens nøgletal jf. lovkrav, revisor	1.250	1.250	1.250
Administrationshonorar	34.329	34.329	33.329
Øvrige administrationsomkostninger	6.111	14.500	20.795
Gaver og blomster	654	1.000	0
Varmeregnskab	10.498	10.500	10.360
Varme egne lokaler	10.123	7.500	6.966
Honorar valuarvurdering	12.150	13.500	13.500
	<u>129.586</u>	<u>133.079</u>	<u>122.895</u>
8. Vedligeholdelse			
Elektriker	945		9.375
Tømrer og snedker	0		5.000
Centralvarmeanlæg	1.938		0
Låsesmed	1.591		7.114
Blikkenslager	0		13.617
Vaskeri	2.346		1.897
Glarmester	0		800
Service antenne	0		6.011
Anden vedligeholdelse	6.130		300
Renovering fællesarealer	117.423	98.000	102.095
Budgetteret vedligeholdelse		100.000	
	<u>130.373</u>	<u>198.000</u>	<u>146.209</u>
9. Finansielle indtægter			
Renteindtægter, bank	545	0	1.531
	<u>545</u>	<u>0</u>	<u>1.531</u>

Noter til årsrapporten

	Ikke revideret		
		budget	
	<u>2024/2025</u>	<u>2024/2025</u>	<u>2023/2024</u>
10. Finansielle omkostninger			
Prioritetsrenter og bidrag	43.543	43.543	47.320
Renteudgifter, bank	416	0	0
	<u>43.959</u>	<u>43.543</u>	<u>47.320</u>

Noter til årsrapporten

11. Ejendommen matr. nr. 1341 Udenbys Vester Kvarter, dagsværdi pr. 30. juni 2025

	Ejendom			
	<u>Købspris</u>	<u>Forbedringer</u>	<u>Installationer</u>	<u>i alt</u>
Kostpris primo	3.101.710	0	27.936	3.129.646
Tilgang	0	0	0	0
Afgang	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Kostpris ultimo	<u>3.101.710</u>	<u>0</u>	<u>27.936</u>	<u>3.129.646</u>
Opskrivninger primo	0	0	0	35.470.354
Årets opskrivninger	0	0	0	1.525.000
Tilbageført opskrivning	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Opskrivninger ultimo	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>36.995.354</u>
Regnskabsmæssig værdi	<u>3.101.710</u>	<u>0</u>	<u>27.936</u>	<u>40.125.000</u>

Ejendommen er værdiansat til dagsværdi pr. 30. juni 2025 i henhold til vurdering af 30. juni 2025 af ejendomsmægler og valuar Stad Erhverv. Den offentlige ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2020 udgør kr. 20.900.000.

Ejendommens kontante handelsværdi som udlejningsejendom udgør ifølge valuarrapporten kr. 40.125.000 baseret på DCF-model med en diskonteringsfaktor på 5,00% inkl. inflation.

Ejendommens værdi er beregnet på baggrund af en række forudsætninger om ejendommens økonomi og markedsdata. De væsentligste forudsætninger er gengivet nedenfor.

Budgetperiode	10 år
OMK-leje pr. m ²	622 kr./m ²
Lejeindtægt efter modernisering	1.545 kr./m ²
Moderniseringsomkostninger	5.220 kr./m ²

Valuarrapportens følsomhedsberegning viser, at hvis diskonteringsfaktoren stiger med 0,50%, så vil ejendommens dagsværdi falde med ca. kr. 6,5 mio. Hvis i stedet for lejeindtægten falder med 2,50% vil ejendommens dagsværdi falde med ca. kr. 3,5 mio.

Dagsværdiberegningen er følsom overfor rente- og konjunkturudsving, da værdien bestemmes af markedsudviklingen på ejendomsmarkedet, der påvirkes af rente- og konjunkturudsving som følge af samfundsøkonomiens generelle udvikling.

Hvis ejendommen ikke var opskrevet til dagsværdi, ville den regnskabsmæssige værdi i balancen have udgjort kr. 3.129.646.

Noter til årsrapporten

		<u>2024/2025</u>	<u>2023/2024</u>		
12.	Tilgodehavender				
	Mellemregning med administrator	3.715	3.715		
		<u>3.715</u>	<u>3.715</u>		
13.	Fibernet				
	Primo 1. juli 2024	0	-2.609		
	Indgået internetbidrag	-25.500	-25.125		
	Betalt Fiberby	23.625	26.075		
	Driftsført	1.875	1.659		
		<u>0</u>	<u>0</u>		
14.	Likvide beholdninger				
	Arbejdernes Landsbank, driftskonto	316.785	422.582		
	Kassebeholdning	8.100	5.620		
		<u>324.885</u>	<u>428.202</u>		
15.	Prioritetsgæld				
Nr.		<u>Restgæld</u>	<u>Obligationsrestgæld</u>	<u>Kurs</u>	<u>Kursværdi</u>
	3 Nykredit, 2,2980% kontantlån	1.524.898	1.546.305	96,9240	1.498.741
		<u>1.524.898</u>	<u>1.546.305</u>		<u>1.498.741</u>
Nr.			<u>Renter og bidrag</u>	<u>Afdrag i året</u>	<u>Kortfristet andel af prioritetsgæld</u>
	3 Nykredit, 2,2980% kontantlån		43.543	141.998	145.289
			<u>43.543</u>	<u>141.998</u>	<u>145.289</u>
Nr.	Låneoplysninger	<u>Restløbetid</u>	<u>Resterende afdragsfrihed</u>	<u>Rente-tilpasning</u>	
	3 Nykredit, 2,2980% kontantlån	9 3/4 år	-	-	

Noter til årsrapporten

	<u>2024/2025</u>	<u>2023/2024</u>
16. Varmeregnskab		
Varme indbetalt aconto	75.050	76.920
Køb af varme	-65.028	-61.116
	<u>10.022</u>	<u>15.804</u>
17. Øvrig gæld		
Grant Thornton	18.411	17.250
Forudbetalt boligafgift	876	35.270
Skyldig A-skat mv.	80	160
Kreditorer	63	6.427
	<u>19.430</u>	<u>59.107</u>

18. Eventualforpligtelser Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for mellemværende med realkreditinstitut kr. 1.524.898, er der stillet sikkerhed på kr. 2.865.000 i andelsboligforeningens ejendom med bogført værdi pr. 30. juni 2025 på kr. 40.125.000.

Der er tinglyst ejerpantebreve i ejendommen matr. nr. 1341 Udenbys Vester Kvarter, kr. 150.000.

Hæftelsesforhold

Foreningens medlemmer hæfter jf. foreningens vedtægter § 5 alene for foreningens forpligtelser med deres indskud.

For de lån i kreditforeninger eller pengeinstitutter, der optages i forbindelse med stiftelsen eller efter stiftelsen i henhold til lovlige vedtagelse på generalforsamling, og som er sikret ved pantebrev eller håndpant i ejerpantebrev i foreningens ejendom, hæfter andelshaverne uanset stk. 1 personligt og pro rata efter deres andel i formuen, såfremt kreditor har taget forbehold herom.

Andelshaverne hæfter alene med deres indskud for lån i Nykredit.

Hæftelsesforholdene er ligeledes oplyst i note 19 om nøgleoplysninger, feltnr. E1 og E2.

Noter til årsrapporten

19. Ref. Nøgleoplysninger og nøgletal

Nøgleoplysninger er udarbejdet i henhold til lov om andelsboliger og andre boligfællesskaber § 6, stk. 2 og 4 iht. bekendtgørelse nr. 336 af 20. marts 2025.

Nøgletallene viser centrale dele af foreningens økonomi og er udregnet på baggrund af arealer.

Grundlæggende oplysninger om andelsboligforeningen

	30.06.2023	30.06.2024	30.06.2025	30.06.2025
	BBR areal m2	BBR areal m2	Antal	BBR areal m2
B1 Andelsboliger	1.385	1.385	19	1.385
B2 Erhvervsandele	0	0	0	0
B3 Boliglejemål	0	0	0	0
B4 Erhvervslejemål	0	0	0	0
	1.385	1.385	19	1.385
B5 Øvrige lejemål, kældre, garage mm.	281	281	0	281
B6 I alt	1.666	1.666	19	1.666

	Fordelingstal	BBR	Opmålt areal	Indskud
C1 Fordelingstal benyttet opgørelse andelsværdi		x		
C2 Fordelingstal benyttet ved opgørelse boligafgiften		x		
C3				
D1 Stiftelsesår				1994
D2 Ejendommens opførelsesår				1905

Hæftelser

E1 Hæfter andelshaverne for mere end eres andelsindskud?				Nej
E2				

F1 Anvendt vurderingsprincip	Valuarvurdering
F1b Tidspunkt for værdiansættelse	30.06.2025
F1a Er vurdering fastholdt pr. 1. juli 2020	Nej

	Kr.	Gns. kr. pr. kvm
F2 Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	40.125.000	24.085
F2b - Heraf forbedringer, jf. andelsboliglovens §5, stk. 4	0	0
F3 Generalforsamlingsbestemte reserver	2.825.793	1.696
F4 Reserver i procent af ejendomsværdi	7,04%	

Eventualforpligtelser

G1 Foreningen har ikke modtaget offentlige tilskud, som skal tilbagebetales ved foreningens ophør.
G2 Foreningens ejendom er ikke pålagt tilskudsbestemmelser, jf. bekendtgørelse nr. 978 af 19/10 2009.
G3 Der er ikke tinglyst hjemfaldspligt på foreningens ejendom.

Noter til årsrapporten

19. Ref. Nøgleoplysninger og nøgletal

Andelsboligforeningens driftsoplysninger og nøgletal

kr. / kvm

H1	Boligafgift i gennemsnit pr. andelskvm / andelskvm	491
	Boligafgift erhvervsandel i gns. pr. andelskvm / erhvervsandelskvm	
H2	Erhvervslejeindtægt i gennemsnit pr. andelskvm / erhvervslejekvm	0
H3	Boliglejeindtægt i gennemsnit pr. andelskvm / boligelejekvm	0

Omkostninger m.v. i pct. af (omkostninger + finansielle poster netto + afdrag):

	Kr.	I pct.
Vedligeholdelsesomkostninger	130.373	18%
Øvrige omkostninger	424.965	57%
Finansielle poster, netto	43.414	6%
Afdrag	141.998	19%
I alt	<u>740.750</u>	<u>100%</u>
Boligafgift i pct. af samlede ejendomsindtægter		<u>98%</u>

	Forrige år	Sidste år	I år	
J	Årets overskud (før afdrag), gns. kr. pr. andel kvm	<u>113</u>	<u>62</u>	<u>61</u>

Beregnete nøgletal for foreningen:

	Kr. pr. kvm andel	Kr. pr. kvm total
Offentlig ejendomsvurdering	15.090	12.545
Valuarvurdering	28.971	24.085
Anskaffelsessum (kostpris)	2.260	1.879
K1	Foreslået andelsværdi	26.105
K2	Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver	845
K3	Teknisk andelsværdi	26.950
	Reserver uden for andelsværdi	2.040

	Forrige år	Sidste år	I år	
M1	Vedligeholdelse løbende, gns. kr. pr. kvm	38	88	78
M2	Vedligeholdelse, genopretning, renovering gns. kr. pr. kvm (Særlig vedligeholdelse)	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
M3	Vedligeholdelse i alt, kr. pr. kvm	<u>38</u>	<u>88</u>	<u>78</u>

	Forrige år	Sidste år	I år	
R	Årets afdrag, gns. kr. pr. andel kvm	<u>98</u>	<u>100</u>	<u>103</u>

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.”

Naja Klavstrup Mathiasen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: ef839d0b-ee40-4d3c-8181-29a60e14aede

IP: 104.28.xxx.xxx

2025-09-28 19:37:45 UTC



Carsten Østergaard Volden

Administrator

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

IP: 195.225.xxx.xxx

2025-09-29 05:30:55 UTC



Martin Biil Larsen

Bestyrelsesformand

Serienummer: 8f3bd297-e666-4806-83e4-78ac48267047

IP: 37.96.xxx.xxx

2025-10-01 07:17:59 UTC



Christian Jensen Jørgensen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 38580b16-7d76-4ece-a438-52de59ff0b98

IP: 2.109.xxx.xxx

2025-10-01 07:47:30 UTC



Sebastian Morgenstjerne Møller

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: b90cdb6e-ee95-42f9-92bc-a46f2333d96e

IP: 212.27.xxx.xxx

2025-10-05 11:15:13 UTC



Marie Stryhn Assens

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: c75341cd-408b-4cdb-86b5-2c0ad7bf4b61

IP: 77.241.xxx.xxx

2025-10-06 09:34:46 UTC



Penneo dokumentnøgle: T152A-YAIK1-SWQAP-PIEGU-PJLO9-MJ62Y

Dette dokument er underskrevet digitalt via [Penneo.com](https://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.”

Claus Koskelin

Grant Thornton, Godkendt Revisionspartnerselskab CVR:
34209936

Statsautoriseret revisor

Serienummer: a177889e-e1cf-43ed-b293-7c6658ed8958

IP: 62.243.xxx.xxx

2025-10-06 12:10:15 UTC



Dette dokument er underskrevet digitalt via [Penneo.com](https://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.