Andelsboligforeningen

Arkonagade 6 - 8

Årsrapport for 2025/2026

Godkendt på foreningens ordinære generalforsamling,

den 29. oktober 2026

Dirigent

Penneo dokumentnøgle: NIRH2-IENI4-WE5EY-S2G0Z-TYPZ1-ZUUOF

Indholdsfortegnelse

	Side
Foreningsoplysninger	1
Bestyrelsespåtegning og administratorerklæring	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse 1. juli 2025 - 30. juni 2026	9
Balance pr. 30. juni 2026	10
Egenkapitalopgørelse	12
Note, andelskroneberegning	13
Noter til årsrapporten	14
Nøgleoplysninger	20

Penneo dokumentnøgle: NIRH2-IENI4-WE5EY-S2G0Z-TYPZ1-ZUUOF

Foreningsoplysninger

Andelsboligforening	Arkonagade 6 - 8 CVR-nr. 17 87 44 70
Adresse	Arkonagade 6 - 8 1726 København V
Bestyrelse	Martin Biil (Formand) Marie Stryhn Noe Isgaard Naja Klavstrup Mathiasen Christian Jørgensen
Administrator	By og Bolig Ejendomsadministration ApS Falkoner Allé 3, 5. Sal 2000 Frederiksberg Tlf.nr. 33 24 21 11
Revisor	Grant Thornton Godkendt Revisionspartnerselskab Lautrupsgade 11 2100 København Ø Tlf.nr. 33 110 220

Penneo dokumentnøgle: NIRH2-IENI4-WE5EY-S2G0Z-TYPZ1-ZUUOF

Bestyrelsespåtegning

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2025 – 30. juni 2026 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 2026 samt af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2025 – 30. juni 2026.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 13. oktober 2026

Bestyrelse

Martin Biil	Marie Stryhn	Noe Isgaard
Naja Klavstrup Mathiasen	Christian Jørgensen	

Administratorerklæring

Som administrator for andelsboligforeningen har vi forestået administrationen af foreningen i regnskabsåret 2025/2026. Ud fra vores administration og føring af bogholderi for foreningen er det vores opfattelse, at årsrapporten er opstillet i overensstemmelse med bogføringen.

Administrator

By og Bolig Ejendomsadministration ApS

Penneo dokumentnøgle: NIRH2-IENI4-WE5EY-S2G0Z-TYPZ1-ZUUOF

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 2025 - 30. juni 2026, 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 2026 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2025 - 30. juni 2026 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 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.

Fremhævelser af forhold vedrørende revisionen
Andelsboligforeningen 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 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 fejlinformation, 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.

Penneo dokumentnøgle: NIRH2-IENI4-WE5EY-S2G0Z-TYPZ1-ZUUOF

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 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 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 13. oktober 2026

Grant Thornton

Godkendt Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 34 20 99 36

Claus Koskelin

statsautoriseret revisor

MNE.nr. 30140

Penneo dokumentnøgle: NIRH2-IENI4-WE5EY-S2G0Z-TYPZ1-ZUUOF

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Arkonagade 6 - 8 for 2025/2026 er aflagt i overensstemmelse med 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 renteomkostninger og bidrag vedrørende prioritetsgæld samt negative renter af bankindestående.

Penneo dokumentnøgle: NIRH2-IENI4-WE5EY-S2G0Z-TYPZ1-ZUUOF

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 indekslån, 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.

Penneo dokumentnøgle: NIRH2-IENI4-WE5EY-S2G0Z-TYPZ1-ZUUOF

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 nominel 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 fortages 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.

Penneo dokumentnøgle: NIRH2-IENI4-WE5EY-S2G0Z-TYPZ1-ZUUOF

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.

Penneo dokumentnøgle: NIRH2-IENI4-WE5EY-S2G0Z-TYPZ1-ZUUOF

Resultatopgørelse for perioden 1. juli 2025 - 30. juni 2026

Note	Indtægter	2025/2026	Ikke revideret budget 2025/2026	2024/2025
2	Boligafgift	679.802	679.802	666.313
3	Lejeindtægter	9.675	9.000	5.700
4	Øvrige indtægter	24.760	6.000	10.901
		714.237	694.802	682.914
	Omkostninger			
	Ejendomsskat	93.982	86.000	83.503
	Elforbrug	6.918	8.000	7.989
	Vandforbrug	56.283	47.000	46.496
	Renovation	64.883	68.000	65.100
5	Forsikringer og abonnementer	47.362	48.000	46.315
6	Renholdelse og udenomsarealer	44.953	48.500	45.976
7	Foreningsomkostninger	132.086	142.009	129.586
8	Vedligeholdelse, løbende	21.168	64.000	130.373
	Vedligeholdelse, udskiftning af varmtvandsbeholder	73.750	75.000	0
		541.385	586.509	555.338
	Resultat før finansielle poster	172.852	108.293	127.576
9	Finansielle indtægter	352	0	545
10	Finansielle omkostninger	-39.679	-39.678	-43.959
	Årets resultat	133.525	68.615	84.162
	Forslag til resultatdisponering:			
	Overført til "Andre reserver"	0	0	0
	Overført restandel af årets resultat	133.525	68.615	84.162
	Disponeret i alt	133.525	68.615	84.162
	Likviditetsresultat:			
	Årets resultat	133.525	68.615	84.162
	Betalte prioritetsafdrag	-145.289	-145.289	-141.998
		-11.764	-76.674	-57.836

Penneo dokumentnøgle: NIRH2-IENI4-WE5EY-S2G0Z-TYPZ1-ZUUOF

Balance pr. 30. juni 2026

Note	Aktiver	2025/2026	2024/2025
	Anlægsaktiver		
	Materielle anlægsaktiver		
11	Ejendommen matr. nr. 1341 Udenbys Vester Kvarter, dagsværdi pr. 30. juni 2026	43.050.000	40.125.000
	Anlægsaktiver i alt	43.050.000	40.125.000
	Omsætningsaktiver		
	Tilgodehavender		
12	Tilgodehavender	0	3.715
	Forudbetalte omkostninger	51.736	55.172
		51.736	58.887
14	**Likvide beholdninger**	322.016	324.885
	Omsætningsaktiver i alt	373.752	383.772
	Aktiver i alt	43.423.752	40.508.772

Penneo dokumentnøgle: NIRH2-IENI4-WE5EY-S2G0Z-TYPZ1-ZUUOF

Balance pr. 30. juni 2026

Note	Passiver	2025/2026	2024/2025
	Andelsindskud	249.300	249.300
	Reserve for opskrivning af foreningens ejendom	39.920.354	36.995.354
	Overført resultat mv.	-982.500	-1.116.025
		39.187.154	36.128.629
	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	2.825.793	2.825.793
	Egenkapital	42.012.947	38.954.422
	Gældsforpligtelser		
	Langfristede gældsforpligtelser		
15	Prioritetsgæld	1.230.952	1.379.609
		1.230.952	1.379.609
	Kortfristede gældsforpligtelser		
15	Kortfristet andel af langfristet gæld	148.656	145.289
13	Fibernet	0	0
16	Varmeregnskab	12.271	10.022
17	Øvrig gæld	18.926	19.430
		179.853	174.741
	Gældsforpligtelser i alt	1.410.805	1.554.350
	Passiver i alt	43.423.752	40.508.772
1	**Andelskroneberegning**		
18	**Eventualforpligtelse**		
19	**Nøgleoplysninger og nøgletal**		

Penneo dokumentnøgle: NIRH2-IENI4-WE5EY-S2G0Z-TYPZ1-ZUUOF

Egenkapitalopgørelse pr. 30. juni 2026

Andelsindskud	**2025/2026**	**2024/2025**
Saldo primo	249.300	249.300
	249.300	249.300
Reserve for opskrivning af foreningens ejendom		
Opskrivning primo	36.995.354	35.470.354
Årets opskrivning	2.925.000	1.525.000
Årets nedskrivning	0	0
	39.920.354	36.995.354
Overført resultat mv.		
Overført resultat mv. primo	-1.116.025	-1.200.187
Overført til andre reserver (værdiforringelse)	0	0
Overført restandel af årets resultat	133.525	84.162
	-982.500	-1.116.025
Egenkapital før andre reserver	39.187.154	36.128.629
Reserve for imødegåelse af værdiforringelse af ejendom		
Reserve primo	2.225.793	2.225.793
Årets hensættelse	0	0
Anvendt af årets hensættelse	0	0
	2.225.793	2.225.793
Reserve for vedligeholdelse af ejendommen		
Saldo primo	600.000	600.000
Årets hensættelse	0	0
Anvendt af årets hensættelse	0	0
	600.000	600.000
Andre reserver (ikke bunden) i alt	2.825.793	2.825.793
Andre reserver	2.825.793	2.825.793
Egenkapital i alt	42.012.947	38.954.422

Penneo dokumentnøgle: NIRH2-IENI4-WE5EY-S2G0Z-TYPZ1-ZUUOF

Noter til årsrapporten

1. Andelskroneberegning pr. 30. juni 2026

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 2026	43.050.000
c)	Offentlig vurdering pr. 1. oktober 2020	20.900.000
d)	Offentlig vurdering pr. 1. oktober 2012, indekseret (20.900.000 / 98,2 * 122,6)	26.093.075

Egenkapital jf. regnskabet		42.012.947
Andelsindskud		-249.300
Andre reserver (jf. forslag til generalforsamlingsbeslutning)		-2.825.793
Ejendommens værdi reguleres således:		
Værdi jf. punkt b ovenfor	43.050.000	
Bogført værdi	43.050.000	0
		38.937.854
Regulering af prioritetsgæld:		
Restgæld prioritetsgæld jf. årsrapporten	1.379.608	
Kursværdi prioritetsgæld	1.364.773	14.835
Merværdi til fordeling på solgte andele		38.952.689
Andelshavere antal kvm		1.385
Dette giver et tillæg på		28.125
Oprindelig andelsindskud		180
Andelskroneværdi pr. 30. juni 2026 pr. m^2		28.305
Bestyrelsen foreslår andelskronen fastsat til		28.305

Ejendommen er pr. 30. juni 2026 vurderet af valuar STAD Valuar . Handelsværdien er beregnet ud fra et stabiliseret DCF-afkast på 5,15% inkl. inflation.

Andelskronen har udviklet sig således:		
Værdi pr. 30. juni 2026	kr.	28.305
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

	Indskud	**Andelsværdi**
2 værelseslejligheder á 61 m²	10.980	1.726.605
2½ værelseslejligheder á 75 m²	13.500	2.122.875
3 værelseslejligheder á 80 m²	14.400	2.264.400
4½ værelseslejligheder á 136 m²	24.480	3.849.480

Penneo dokumentnøgle: NIRH2-IENI4-WE5EY-S2G0Z-TYPZ1-ZUUOF

Noter til årsrapporten

		2025/2026	Ikke revideret budget 2025/2026	2024/2025
2.	**Boligafgifter**			
	Boligafgifter, boliger	679.802	679.802	666.313
		679.802	679.802	666.313
3.	**Lejeindtægter**			
	Lejeindtægter, kælder/loft	9.675	9.000	5.700
		9.675	9.000	5.700
4.	**Øvrige indtægter**			
	Vaskeriindtægter	7.460	0	6.626
	Arbejdsdag	3.600	4.000	2.400
	Gebyrer	2.000	2.000	0
	Ventelistegebyr	11.700	0	0
	Indtægter på fraflyttere mv.	0	0	1.875
		24.760	6.000	10.901
5.	**Forsikringer og abonnementer**			
	Ejendomsforsikring	47.362	48.000	46.315
		47.362	48.000	46.315
6.	**Renholdelse og udenomsarealer**			
	Gårdlaug	32.371	35.000	33.842
	Trappevask	12.582	13.500	12.134
		44.953	48.500	45.976

Penneo dokumentnøgle: NIRH2-IENI4-WE5EY-S2G0Z-TYPZ1-ZUUOF

Noter til årsrapporten

		2025/2026	Ikke revideret budget 2025/2026	2024/2025
7.	**Foreningsomkostninger**			
	Generalforsamling og møder	405	1.000	0
	Beboeraktiviteter	0	2.500	1.010
	Kontorhold, porto og gebyrer	8.517	8.000	8.035
	Abonnement ABF	4.741	10.000	9.551
	Administration af venteliste, Waitly ApS	1.500	0	0
	Bestyrelsesgodtgørelse	17.500	22.500	19.250
	Revision og regnskab	17.125	17.500	16.625
	Andelsboligforeningens nøgletal jf. lovkrav, revisor	1.250	1.250	1.250
	Administrationshonorar	35.359	35.359	34.329
	Øvrige administrationsomkostninger	12.515	8.750	6.111
	Gaver og blomster	0	1.000	654
	Varmeregnskab	10.803	11.000	10.498
	Varme egne lokaler	10.371	11.000	10.123
	Honorar valuarvurdering	12.000	12.150	12.150
		132.086	142.009	129.586
8.	**Vedligeholdelse**			
	Elektriker	4.329		945
	Centralvarmeanlæg	1.576		1.938
	Låsesmed	2.413		1.591
	Blikkenslager	9.240		0
	Vaskeri	0		2.346
	Udskiftning af varmemålere	0	14.000	0
	Anden vedligeholdelse	3.610		6.130
	Renovering fællesarealer	0	0	117.423
	Budgetteret vedligeholdelse		50.000	
		21.168	64.000	130.373
9.	**Finansielle indtægter**			
	Renteindtægter, bank	352	0	545
		352	0	545

Penneo dokumentnøgle: NIRH2-IENI4-WE5EY-S2G0Z-TYPZ1-ZUUOF

Noter til årsrapporten

		2025/2026	Ikke revideret budget 2025/2026	2024/2025
10.	**Finansielle omkostninger**			
	Prioritetsrenter og bidrag	39.679	39.678	43.543
	Renteudgifter, bank	0	0	416
		39.679	39.678	43.959

Penneo dokumentnøgle: NIRH2-IENI4-WE5EY-S2G0Z-TYPZ1-ZUUOF

Noter til årsrapporten

11. Ejendommen matr. nr. 1341 Udenbys Vester Kvarter, dagsværdi pr. 30. juni 2026

	Købspris	Forbedringer	Installationer	Ejendom i alt
Kostpris primo	3.101.710	0	27.936	3.129.646
Tilgang	0	0	0	0
Afgang	0	0	0	0
Kostpris ultimo	**3.101.710**	**0**	**27.936**	**3.129.646**
Opskrivninger primo	0	0	0	36.995.354
Årets opskrivninger	0	0	0	2.925.000
Tilbageført opskrivning	0	0	0	0
Opskrivninger ultimo	**0**	**0**	**0**	**39.920.354**
Regnskabsmæssig værdi	**3.101.710**	**0**	**27.936**	**43.050.000**

Ejendommen er værdiansat til dagsværdi pr. 30. juni 2026 i henhold til vurdering af 30. juni 2026 af ejendomsmægler og valuar Stad Valuar. Den offentlige ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2020 udgør kr. 20.900.000.

Ejendommens kontante handelsværdi som udlejningsejendom udgør ifølge valuarrapporten kr. 43.050.000 baseret på DCF-model med en diskonteringsfaktor på 5,15% 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	639 kr./m^2
Lejeindtægt efter modernisering	1.665 kr./m^2
Moderniseringsomkostninger	5.320 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. 3,7 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.

Penneo dokumentnøgle: NIRH2-IENI4-WE5EY-S2G0Z-TYPZ1-ZUUOF

Noter til årsrapporten

12.	Tilgodehavender	2025/2026	2024/2025
	Mellemregning med administrator	0	3.715
		0	3.715

13.	Fibernet		
	Indgået internetbidrag	-23.625	-25.500
	Betalt Fiberby	23.625	23.625
	Driftsført	0	1.875
		0	0

14.	Likvide beholdninger		
	Arbejdernes Landsbank, driftskonto	310.265	316.785
	Kassebeholdning	11.751	8.100
		322.016	324.885

15. Prioritetsgæld

Nr.		Restgæld	Obligations-restgæld	Kurs	Kursværdi
3	Nykredit, 2,2980% kontantlån	1.379.608	1.397.030	97,6910	1.364.773
		1.379.608	1.397.030		1.364.773

Nr.		Renter og bidrag	Afdrag i året	Kortfristet andel af prioritets-gæld
3	Nykredit, 2,2980% kontantlån	39.679	145.289	148.656
		39.679	145.289	148.656

Nr.	Låneoplysninger	Restløbetid	Resterende afdrags-frihed	Rente-tilpasning
3	Nykredit, 2,2980% kontantlån	8 3/4 år	-	-

Penneo dokumentnøgle: NIRH2-IENI4-WE5EY-S2G0Z-TYPZ1-ZUUOF

Noter til årsrapporten

16.	Varmeregnskab	2025/2026	2024/2025
	Varme indbetalt aconto	79.390	75.050
	Køb af varme	-67.119	-65.028
		12.271	10.022

17.	Øvrig gæld		
	Grant Thornton	18.926	18.411
	Forudbetalt boligafgift	0	876
	Skyldig A-skat mv.	0	80
	Kreditorer	0	63
		18.926	19.430

18. Eventualforpligtelser

Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for mellemværende med realkreditinstitut kr. 1.379.608 er der stillet sikkerhed på kr. 2.865.000 i andelsboligforeningens ejendom med bogført værdi pr. 30. juni 2026 på kr. 43.050.000.

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 lovlig 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.

Penneo dokumentnøgle: NIRH2-IENI4-WE5EY-S2G0Z-TYPZ1-ZUUOF

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

		30.06.2024 BBR areal m2	30.06.2025 BBR areal m2	30.06.2026 Antal	30.06.2026 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 deres andelsindskud?	Nej
E2		

F1	**Anvendt vurderingsprincip**	Valuarvurdering
F1b	**Tidspunkt for værdiansættelse**	30.06.2026
F1a	**Er vurdering fastholdt pr. 1. juli 2020**	Nej

		Kr.	Gns. kr. pr. kvm
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	43.050.000	25.840
F2b	´- Heraf forbedringer, jf. andelsboliglovens §5, stk. 4	0	0
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	2.825.793	1.696
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	6,56%	

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.

Penneo dokumentnøgle: NIRH2-IENI4-WE5EY-S2G0Z-TYPZ1-ZUUOF

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	94.918	13%
Øvrige omkostninger	446.467	61%
Finansielle poster, netto	39.327	5%
Afdrag	145.289	20%
I alt	726.001	100%

		I pct.
	Boligafgift i pct. af samlede ejendomsindtægter	95%

		Forrige år	Sidste år	I år
J	Årets overskud (før afdrag), gns. kr. pr. andel kvm	62	61	96

	Beregnede nøgletal for foreningen:	Kr. pr. kvm andel	Kr. pr. kvm total
	Offentlig ejendomsvurdering	15.090	12.545
	Valuarvurdering	31.083	25.840
	Anskaffelsessum (kostpris)	2.260	1.879
K1	Foreslået andelsværdi	28.305	
K2	Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver	749	
K3	Teknisk andelsværdi	29.053	
	Reserver uden for andelsværdi	2.040	

		Forrige år	Sidste år	I år
M1	Vedligeholdelse løbende, gns. kr. pr. kvm	88	78	13
M2	Vedligeholdelse, genopretning, renovering gns. kr. pr. kvm *(Særlig vedligeholdelse)*	0	0	44
M3	Vedligeholdelse i alt, kr. pr. kvm	88	78	57

		Forrige år	Sidste år	I år
R	Årets afdrag, gns. kr. pr. andel kvm	100	103	105

Penneo dokumentnøgle: NIRH2-IENI4-WE5EY-S2G0Z-TYPZ1-ZUUOF

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
2026-10-15 18:14:59 UTC

Mit ID

Christian Jensen Jørgensen
Bestyrelsesmedlem
Serienummer: 38580b16-7d76-4ece-a438-52de59ff0b98
IP: 89.23.xxx.xxx
2026-10-15 19:05:56 UTC

Mit ID

Noe Isgaard
Bestyrelsesmedlem
Serienummer: 8fa7375e-6ccb-4f83-9ece-7edb8813967a
IP: 104.28.xxx.xxx
2026-10-15 22:03:42 UTC

Mit ID

Carsten Østergaard Volden
Administrator
Serienummer: cd4d9a35-9a37-4dd3-bbff-7ac9685d7457
IP: 195.225.xxx.xxx
2026-10-16 04:08:26 UTC

Mit ID

Marie Stryhn Assens
Bestyrelsesmedlem
Serienummer: c75341cd-408b-4cdb-86b5-2c0ad7bf4b61
IP: 89.23.xxx.xxx
2026-10-16 07:09:59 UTC

Mit ID

Martin Biil Larsen
Bestyrelsesformand
Serienummer: 8f3bd297-e666-4806-83e4-78ac48267047
IP: 89.23.xxx.xxx
2026-10-18 07:25:06 UTC

Mit ID

Penneo dokumentnøgle: NIRH2-IENI4-WE5EY-S2G0Z-TYPZ1-ZUUOF

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.

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: 93.161.xxx.xxx
2026-10-18 07:31:40 UTC

Penneo dokumentnøgle: NIRH2-IENI4-WE5EY-S2G0Z-TYPZ1-ZUUOF

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.