Aaen & Co.
STATSAUTORISEREDE REVISORER

Andelsboligforeningen Abel Cathrine

Hjemstedsadresse: Abel Cathrines Gade 33, 1654 København V

CVR-nummer 19 52 96 30

Årsrapporten 2025/26

Regnskabsperiode: 1. juli 2025 - 30. juni 2026

Vers. 2, nøgleoplysning K1 rettet

Penneo dokumentnøgle: LJ3TZ-FA7FG-SP0TP-E0IDW-ZED7N-AUSAE

Godkendt på andelsboligforeningens ordinære generalforsamling den 6. oktober 2026

_____

dirigent

Indholdsfortegnelse

Oplysninger og påtegninger

Foreningsoplysninger 1

Ledelsespåtegning 2

Administratorerklæring 3

Den uafhængige revisors revisionspåtegning 4

Årsregnskab

Regnskabspraksis 6

Resultatopgørelse 9

Balance 11

Egenkapitalopgørelse 13

Noter til årsregnskabet 14

Penneo dokumentnøgle: LJ3TZ-FA7FG-SP0TP-E0IDW-ZED7N-AUSAE

Foreningsoplysninger

Foreningen	Andelsboligforeningen Abel Cathrine
Beliggende	Abel Cathrines Gade 33 1654 København V
Bestyrelse	Malene Juul Barfod, formand Mikkel Poulsen Rasmus Grosen Olsen Marie Qvist Jensen
Administrator	By & Bolig Ejendomsadministration ApS Falkoner Alle 3, 5 sal 2000 Frederiksberg
Revision	Aaen & Co. statsautoriserede revisorer p/s Kongevejen 3 3000 Helsingør

Penneo dokumentnøgle: LJ3TZ-FA7FG-SP0TP-E0IDW-ZED7N-AUSAE

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2025 - 30. juni 2026 for Andelsboligforeningen Abel Cathrine.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven, 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 V, den 21. september 2026

Bestyrelsen

Malene Juul Barfod, formand

Mikkel Poulsen

Rasmus Grosen Olsen

Marie Qvist Jensen

Penneo dokumentnøgle: LJ3TZ-FA7FG-SP0TP-E0IDW-ZED7N-AUSAE

Administratorerklæring

Som administrator for Andelsboligforeningen Abel Cathrine har vi forestået administrationen af foreningen i regnskabsåret 2025/26. Ud fra vores administration og føring af bogholderi for foreningen er det vores opfattelse, at årsregnskabet er opstillet i overensstemmelse med bogføringen.

Frederiksberg, den 21. september 2026

By & Bolig Ejendomsadministration
Carsten Volden
administrator

Penneo dokumentnøgle: LJ3TZ-FA7FG-SP0TP-E0IDW-ZED7N-AUSAE

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til medlemmerne i Andelsboligforeningen Abel Cathrine:

Konklusion
Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Abel Cathrine for regnskabsåret 1. juli 2025 - 30. juni 2026, 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. 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.

Fremhævelse 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.

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.

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: LJ3TZ-FA7FG-SP0TP-E0IDW-ZED7N-AUSAE

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet, fortsat
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, samt 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 mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Helsingør, den 21. september 2026
Aaen & Co. statsautoriserede revisorer p/s
Kongevejen 3, 3000 Helsingør - CVR nummer 33 24 17 63

Kenn Elmgren
statsautoriseret revisor
MNE26676

Penneo dokumentnøgle: LJ3TZ-FA7FG-SP0TP-E0IDW-ZED7N-AUSAE

Regnskabspraksis

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Abel Cathrine for 2025/26 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.

Anvendt 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.

Tilskud til rente- og bidragsbetaling, vedligeholdelse af ejendommen mv., som foreningen modtager fra kommunen, indtægtsføres under andre indtægter i takt med, at foreningen opfylder tilskudsbetingelserne.

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

Finansielle poster
Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsperioden. Finansielle indtægter består af renter af bankindeståender og eventuelle andre indeståender.

Finansielle omkostninger består af renteomkostninger og bidrag vedrørende prioritetsgæld, amortiserede kurstab og låneomkostninger (prioritetsgæld), indeksregulering af restgælden vedrørende indekslån, renter af bankgæld og kreditter, negative renter af bankindestående samt betalinger på en rentesikringsaftale (renteswap).

Skat af årets resultat
Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst. Der indregnes ikke negativ udskudt skat (skatteaktiv) af eventuelt underskud til fremførsel, ligesom der ikke indregnes udskudt skat vedrørende ejendomsavancebeskatning ved salg af sidste udlejningslejlighed.

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.

Penneo dokumentnøgle: LJ3TZ-FA7FG-SP0TP-E0IDW-ZED7N-AUSAE

Regnskabspraksis

Likviditetsresultat

Opgørelsen af likviditetsresultatet viser årets resultat korrigeret for ikke-likvide transaktioner (fx afskrivninger, indeksregulering af indekslån, amortisering af kurstab og låneomkostninger) 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) værdiansættes 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.

Likvide beholdninger
Likvide beholdninger består af indestående i bank og kontante beholdninger.

Egenkapital
"Andelsindskud" fra foreningens medlemmer indregnes direkte på foreningens egenkapital.

"Overført resultat m.v." 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, ændringer i basisværdien af finansielle sikringsinstrumenter (renteswap). 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.

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 lånoptagelsen til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder værdiansættes prioritetsgælden til amortiseret kostpris, svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente. Forskellen mellem det modtagne provenu og prioritetsgældens nominelle værdi ved lånoptagelsen, indregnes dermed i resultatopgørelsen over lånets løbetid.

For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld, der opgøres som det modtagne provenu ved låneoptagelsen, reduceret med afdrag og korrigeret for en over afdragstiden foretagen amortisering af lånets kurstab og låneomkostninger på optagelsestidspunktet.

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

Penneo dokumentnøgle: LJ3TZ-FA7FG-SP0TP-E0IDW-ZED7N-AUSAE

Regnskabspraksis

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.

Øvrige noter

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

Andelsværdi
Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 15

Penneo dokumentnøgle: LJ3TZ-FA7FG-SP0TP-E0IDW-ZED7N-AUSAE

Resultatopgørelse 2025/26

Note		Realiseret 2025/26	Budget 2025/26 (ej revideret)	Realiseret 2024/25
1	Indtægter, andelshavere	668.101	668.101	668.101
2	Indtægter, andre	202.733	100.000	384.525
	Indtægter i alt	**870.834**	**768.101**	**1.052.626**
3	Ejendoms- og forbrugsudgifter	230.889	249.161	237.060
4	Renholdelse og udenomsarealer	29.410	29.000	28.704
5	Vedligeholdelse, løbende	66.351	102.000	25.686
6	Administrations- og foreningsomkostninger	200.631	112.860	90.110
	Omkostninger i alt	**527.281**	**493.021**	**381.560**
	Resultat før finansielle poster	**343.553**	**275.080**	**671.066**
7	Finansielle omkostninger	199.404	203.500	394.512
	Finansielle poster, netto	**-199.404**	**-203.500**	**-394.512**
	Resultat før skat	**144.149**	**71.580**	**276.554**
	Skat af årets resultat	-264	0	-1.391
	Årets resultat	**144.413**	**71.580**	**277.945**
	Forslag til resultatdisponering:			
	Overført andel af årets resultat til egenkapital	144.413	71.580	277.945
	Disponeret i alt	**144.413**	**71.580**	**277.945**

Penneo dokumentnøgle: LJ3TZ-FA7FG-SP0TP-E0IDW-ZED7N-AUSAE

Resultatopgørelse 2025/26

	Realiseret 2025/26	Budget 2025/26 (ej revideret)	Realiseret 2024/25
Likviditetsresultat:			
Årets resultat	144.413	71.580	277.945
Betalte prioritetsafdrag	-32.927	-32.925	-32.042
Likviditetsresultat i alt	**111.486**	**38.655**	**245.903**

Penneo dokumentnøgle: LJ3TZ-FA7FG-SP0TP-E0IDW-ZED7N-AUSAE

Balance 30. juni

Aktiver

Note		2026	2025
8	Ejendommens værdi	32.100.000	29.700.000
	Anlægsaktiver	**32.100.000**	**29.700.000**
	Mellemregning administrator	0	5.019
11	Varmeregnskab	1.869	6.394
12	Vandregnskab	2.268	2.437
	Tilgodehavende selskabsskat	10.000	10.000
	Tilgodehavender	**14.137**	**23.850**
9	**Likvide beholdninger**	**1.193.659**	**1.090.270**
	Omsætningsaktiver	**1.207.796**	**1.114.120**
	Aktiver i alt	**33.307.796**	**30.814.120**

Penneo dokumentnøgle: LJ3TZ-FA7FG-SP0TP-E0IDW-ZED7N-AUSAE

Balance 30. juni

Passiver

Note		2026	2025
	Andelsindskud	361.600	361.600
	Overført resultat m.v.	1.701.277	1.556.864
	Opskrivning af ejendom	16.599.728	14.199.728
	Egenkapital før andre reserver	**18.662.605**	**16.118.192**
	Reserve for mødegåelse af værdiforringelse af ejendom	2.652.788	2.652.788
	Andre reserver	**2.652.788**	**2.652.788**
	Egenkapital	**21.315.393**	**18.770.980**
10	Prioritetsgæld	11.604.486	11.637.254
	Langfristede gældsforpligtelser	**11.604.486**	**11.637.254**
10	Prioritetsgæld	230.172	230.331
	Deposita og fast forudbetalt leje	99.356	94.409
13	Øvrig gæld	58.389	81.146
	Kortfristede gældsforpligtelser	**387.917**	**405.886**
	Gældsforpligtelser i alt	**11.992.403**	**12.043.140**
	Passiver i alt	**33.307.796**	**30.814.120**

14 Eventualforpligtelser
15 Nøgleoplysninger
16 Beregning af andelsværdi (handelsværdi)

Penneo dokumentnøgle: LJ3TZ-FA7FG-SP0TP-E0IDW-ZED7N-AUSAE

Egenkapitalopgørelse pr. 30. juni 2026

	2026	2025
Andelsindskud primo	361.600	361.600
Andelsindskud	**361.600**	**361.600**
Overført resultat m.v. primo	1.556.864	1.278.919
Andel af årets resultat	144.413	277.945
Overført resultat m.v.	**1.701.277**	**1.556.864**
Reserve for opskrivning af foreningens ejendom primo	14.199.728	12.499.728
Regnskabsårets opskrivning	2.400.000	1.700.000
Reserve for opskrivning af foreningens ejendom i alt	**16.599.728**	**14.199.728**
Egenkapital før andre reserver i alt	**18.662.605**	**16.118.192**
Saldo primo	2.652.788	2.652.788
Regnskabsårets tilgang	0	0
Reserve for mødegåelse af værdiforringelse af ejendom	**2.652.788**	**2.652.788**
Andre reserver (ikke bunden) i alt	**2.652.788**	**2.652.788**
Egenkapital i alt	**21.315.393**	**18.770.980**

Penneo dokumentnøgle: LJ3TZ-FA7FG-SP0TP-E0IDW-ZED7N-AUSAE

Noter til årsregnskabet

		Realiseret 2025/26	Budget 2025/26 (ej revideret)	Realiseret 2024/25
1	**Indtægter, andelshavere**			
	Boligafgift	668.101	668.101	668.101
		668.101	**668.101**	**668.101**
2	**Indtægter, andre**			
	Lejeindtægter, erhvervslejemål	202.733	100.000	193.079
	Ydelsesstøtte	0	0	191.446
		202.733	**100.000**	**384.525**
3	**Ejendoms- og forbrugsudgifter**			
	Grundskyld	123.590	120.710	119.236
	Renovation	37.626	42.551	37.114
	Forsikringer	29.875	29.900	29.434
	Fællesudgifter	25.520	30.000	25.519
	Elforbrug	14.278	26.000	25.757
		230.889	**249.161**	**237.060**
4	**Renholdelse og udenomsarealer**			
	Rengøring, trappevask m.v.	29.410	29.000	28.704
		29.410	**29.000**	**28.704**
5	**Vedligeholdelse, løbende**			
	Varmeanlæg	51.019	2.000	-1.757
	Elektriker	556	0	0
	Kloakservice	7.236	0	0
	VVS	3.364	0	0
	Låseservice	4.176	0	0
	Diverse vedligeholdelse	0	0	27.443
	Budgetteret løbende vedligeholdelse, ej fordelt	0	100.000	0
		66.351	**102.000**	**25.686**

Penneo dokumentnøgle: LJ3TZ-FA7FG-SP0TP-E0IDW-ZED7N-AUSAE

Noter til årsregnskabet

		Realiseret 2025/26	Budget 2025/26 (ej revideret)	Realiseret 2024/25
6	**Administrations- og foreningsomkostninger**			
	Administrationshonorar	58.008	32.360	31.416
	Revision og regnskabsmæssig assistance	15.500	15.500	15.300
	Advokat	29.290	0	0
	Anden rådgivning	8.750	0	25.000
	Gebyrer m.v.	4.567	0	4.648
	Tab debitorer	41.828	0	0
	Diverse administrationsomkostninger	0	31.000	5.846
	Administrationsomkostninger	**157.943**	**78.860**	**82.210**
	Valuarvurdering	33.688	25.000	0
	Skattefrie godtgørelser bestyrelsen	9.000	9.000	7.900
	Foreningsomkostninger	**42.688**	**34.000**	**7.900**
	Administrations- og foreningsomkostninger i alt	**200.631**	**112.860**	**90.110**
7	**Finansielle omkostninger**			
	Renteudgifter bank	2.000	0	1.997
	Prioritetsrenter og bidrag	197.404	200.500	389.890
	Øvrige finansielle omkostninger	0	3.000	2.625
		199.404	**203.500**	**394.512**

		2026	2025
8	**Ejendommens værdi**		
	Kostpris pr. 1. juli	14.620.445	14.620.445
	Kostpris pr. 30. juni	**14.620.445**	**14.620.445**
	Opskrivninger pr. 1. juli	15.079.555	13.379.555
	Årets opskrivning	2.400.000	1.700.000
	Opskrivninger pr. 30. juni	17.479.555	**15.079.555**
	Regnskabsmæssig værdi pr. 30. juni	**32.100.000**	**29.700.000**
	Seneste offentlige vurdering pr. 01/10 2022	16.900.000	16.900.000

Penneo dokumentnøgle: LJ3TZ-FA7FG-SP0TP-E0IDW-ZED7N-AUSAE

Noter til årsregnskabet

		2026	2025
9	**Likvide beholdninger**		
	Nordea	1.193.659	0
	Danske Bank, aftalekonto	0	0
		1.193.659	**0**

10 Prioritetsgæld

	Renter og bidrag	Afdrag i året	Kursværdi	2025/26	2024/25
Nordea 2,733037 % opr. 1.377.000, 25 år, 9 mdr. 2,5% kontantlån	40.687	32.927	1.178.085	1.245.658	1.278.585
Nordea 1 % opr. 10.589.000, 24 år 1% obligationslån	156.717	0	8.258.340	10.589.000	10.589.000
Prioritetsgæld i alt	**197.404**	**32.927**	**9.436.425**	**11.834.658**	**11.867.585**

Specifikation af prioritetsgæld i balancen:		
Kort del af gæld (under 1 år)	230.172	230.331
Lang del af gæld (mere end 1 år)	11.604.486	11.637.254
	11.834.658	**11.867.585**
Restgæld efter 5 år	11.175.144	11.405.475

Informationer om indregnede lån:

Nordea, kontantlån. Hovedstol kr. 1.377.000. Pålydende rente 2,5 pct. p.a., konvertibelt. Effektiv rentesats 2,733037 pct. p.a. Restløbetid 25 år og 9 mdr. år. Næste års afdrag udgør kr. 33.836. Nordea, obligationslån. Hovedstol kr. 10.589.000. Pålydende rente 1,0 pct. p.a., konvertibelt. Effektiv rentesats 1,0 pct. p.a. Restløbetid 25 år. Næste års afdrag udgør kr. 0.

Penneo dokumentnøgle: LJ3TZ-FA7FG-SP0TP-E0IDW-ZED7N-AUSAE

Noter til årsregnskabet

		2026	2025
11	**Varmeregnskab**		
	Indbetalt varme a conto (ny periode)	-79.620	82.919
	Fjernvarmeomkostning (ny periode)	81.489	-76.525
		1.869	**6.394**
12	**Vandregnskab**		
	Indbetalt vand a conto (ny periode)	-42.300	-42.030
	Vandværksomkostning (ny periode)	44.568	44.467
		2.268	**2.437**

		Realiseret 2025/26	Budget 2025/26	Realiseret 2024/25
13	**Øvrig gæld**			
	Afsat til revision og regnskabsmæssig assistance		16.500	15.500
	Forudbetalt boligafgift		15.647	41.691
	Skyldigt honorar valuar		24.000	23.955
	Skyldig skattekonto		3	0
	Øvrig gæld		2.239	0
			58.389	**81.146**

Penneo dokumentnøgle: LJ3TZ-FA7FG-SP0TP-E0IDW-ZED7N-AUSAE

Noter til årsregnskabet

14 Eventualforpligtelser

I forbindelse med udbetaling af erstatning vedrørende udførelse af byggearbejder iværksat i henhold til Københavns Kommunes beslutning om byfornyelse, påhviler der andelsboligforeningen et tilbagebetalingskrav på kr. 532.000, såfremt ejendommens nuværende status som udlejningsejendom ændres inden 30 år fra byggearbejdernes afslutning den 31. maj 1999.

Ifølge kendelse fra Østre Landsret og bindende forhåndsbesked fra Ligningsrådet vi andelsboligforeninger blive beskattet i det indkomstår, hvor foreningen ophører med at drive erhvervsmæssig virksomhed. Ejendomsavancen vil blive opgjort på grundlag af ejendommens handelsværdi på tidspunktet, hvor andelsboligforeningen ophører med at drive erhvervsmæssig virksomhed jf. selskabsskattelovens § 5, stk. 6, og vil omfatte alle lejligheder, der siden 1994 er ovegået fra udleje til et ikke-medlem og til benyttelse af et medlem på andelsbasis.

Foreningen driver fortsat erhvervsmæssig udlejningsvirksomhed for lejemål og erhvervslejemål. Såfremt udlejningsaktiviteten ophører, vil det medføre, at eventualskatten udløses, hvilket vil nedbringe foreningens formue og andelskrone.

Eventualforpligtelsen er ikke opgjort og er således ikke medtaget i rapporten, eftersom der fortsat er udlejningsaktivitet i ejendommen, og at det er besluttet at bevare disse udlejningsaktiviteter.

Penneo dokumentnøgle: LJ3TZ-FA7FG-SP0TP-E0IDW-ZED7N-AUSAE

Noter til årsregnskabet

15 Nøgleoplysninger

		30.06.2024 BBR Areal m^2	30.06.2025 BBR Areal m^2	30.06.2026 Antal	30.06.2026 BBR Areal m^2
B1	Andelsboliger	904	904	11	904
B2	Erhvervsandele	0	0	0	0
B3	Boliglejemål	0	0	0	0
B4	Erhvervslejemål	120	120	1	120
B5	Øvrige lejemål (Kældre, garager m.v.)	0	0	0	0
B6	**I alt**	**1.024**	**1.024**	**12**	**1.024**

	Sæt kryds	Boligernes areal (BBR)	Boligernes areal (anden kilde)	Det oprindelige indskud	Andet
C1	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelsen af andelsværdien?			x	
C2	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af boligafgiften?			x	
C3	*Hvis andet, beskrives fordelingsnøglen her:*	Ikke relevant			

		År
D1	Foreningens stiftelsesår	2005
D2	Ejendommens opførelsesår	1889

	Sæt kryds	Ja	Nej
E1	Hæfter andelshaverne for mere end deres indskud?	x	
E2	Medlemmerne hæfter for foreningens forpligtelser alene med deres foreningsindskud, der indgår i foreningens formue som ansvarlig kapital, og som ikke forrentes jf. vedtægterne. Medlemmerne hæfter alene solidarisk for den i ejendommen indestående pantegæld (også for lån sikret ved ejerpantebreve), for så vidt panthaverne har taget forbehold i så henseende jf. vedtægterne. Panthaver har ikke taget forbehold herfor.		

	Sæt kryds	Anskaf.pris	Valuarvurdering	Offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip ved beregning af andelsværdien		x	

	Sæt kryds	Ja	Nej
F1a	Er vurdering fastholdt pr. 1. juli 2020		x
	Forklaring på udregning *Ejendomsværdi (F2) divideret med m2 ultimo året i alt (B6)*	Anvendt værdi pr. 30.06.2026 kr.	kr. pr.- m^2
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	32.100.000	31.348

Penneo dokumentnøgle: LJ3TZ-FA7FG-SP0TP-E0IDW-ZED7N-AUSAE

Noter til årsregnskabet

15 Nøgleoplysninger (fortsat)

	Forklaring på udregning *Andre reserver (F3) divideret med m² ultimo året i alt (B6)*	Anvendt værdi pr. 30.06.2026 kr.	kr. pr.- m2
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	2.652.788	2.591
	Forklaring på udregning *Andre reserver (F3) divideret med ejendomsværdi (F2) ganget med 100*		%
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi		8,3

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

	Forklaring på udregning *Ultimo månedens indtægt (uden fradrag for tomgang, tab m.v.) ganget med 12 og divideret med det samlede areal for andele på balance dagen (B1 + B2)*				kr. pr.- m²
H1	Boligafgift	55.675	x 12	/ 904	739
H2	Erhvervslejeindtægter	16.894	x 12	/ 904	224

	Forklaring på udregning *Årets resultat divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1 + B2)*	2023/24 kr. pr.- m²	2024/25 kr. pr.- m²	2025/26 kr. pr.- m²
J	Årets resultat pr. andels-m2 de sidste tre år	-1.391	307	160

		Forklaring på udregning	Kr. pr. m²
K1	Andelsværdi	Andelsværdi på balancedagen (note 16) divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1 + B2)	23.297
K2	Gæld - omsætningsaktiver	(Gældsforpligtelser jf. balancen minus omsætningsaktiver jf. balancen) divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1 + B2)	11.930
K3	Teknisk andelsværdi	*K1 plus K2*	35.227

Penneo dokumentnøgle: LJ3TZ-FA7FG-SP0TP-E0IDW-ZED7N-AUSAE

Noter til årsregnskabet

15 Nøgleoplysninger (fortsat)

	Forklaring på udregning *Vedligehold (hhv. løbende og genopretning og renovering) jf. resultatopgørelsen divideret med den samlede areal ultimo året (B6)*	2023/24 kr. pr.- m2	2024/25 kr. pr.- m2	2025/26 kr. pr.- m2
M1	Vedligeholdelse, løbende	81	25	65
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	0	0	0
M3	Vedligeholdelse i alt	81	25	65

	Forklaring på udregning *(Regnskabsmæssig værdi af ejendommen (jf. balancen) minus gældsforpligtelser i alt (jf. balancen) divideret med den regnskabsmæssige værdi af ejendommen (jf. balancen) ganget med 100*	%
P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	62,6

	Forklaring på udregning *Årets afdrag divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1 + B2)*	2023/24 kr. pr.- m2	2024/25 kr. pr.- m2	2025/26 kr. pr.- m2
R	Årets afdrag pr. andels-m2 de sidste 3 år	30	31	36

Penneo dokumentnøgle: LJ3TZ-FA7FG-SP0TP-E0IDW-ZED7N-AUSAE

Noter til årsregnskabet

16 Beregning af andelsværdi (handelsværdi)

Bestyrelsen foreslår følgende værdiansættelse henhold til andelsboligforeningslovens § 5, stk. 2, litra b, (handelsværdi), samt vedtægternes § 20:

Andelskronen er beregnet på baggrund af en valuarvurdering indhentet d. 30. juni 2026. Foreningens valuarvurdering er udarbejdet af valuar Diplomvaluar Mikkel Scheel, Diplomvaluar Cand.merc.jur Henrik Larsen, Scheel & Co. ApS. Ejendommens kontante handelsværdi som udlejningsejendom udgør ifølge valuarrapporten 32.100.000 mio. kr. baseret på en diskonteringsfaktor på 5,25 pct. inkl. inflation.

	2026	2025
Foreningens egenkapital før andre reserver	18.662.605	16.118.192
Korrektioner i henhold til andelsboligforeningsloven:		
Ejendom, regnskabsmæssig værdi	-32.100.000	-29.700.000
Ejendom, valuarvurdering d. 30. juni 2026	32.100.000	29.700.000
Prioritetsgæld, regnskabsmæssig værdi	11.834.658	11.867.585
Prioritetsgæld, kursværdi	-9.436.425	-9.395.715
Reguleret egenkapital	**21.060.838**	**18.590.062**
Værdi pr. indskudt andelskrone	58,2435	51,4106
Seneste andelsværdi vedtaget på generalforsamlingen den 7. oktober 2025		51,4106

Valuarværdien på kr. 32.100.000 er baseret på en diskonteringsrente på 5,25 %. En reduktion på 0,25 % vil medføre en forøgelse af valuarværdien på kr. 2.804.869. En forøgelse af afkastprocenten på 0,25 % vil tilsvarende medføre en reduktion af valuarværdien på kr. 3.388.574.

Penneo dokumentnøgle: LJ3TZ-FA7FG-SP0TP-E0IDW-ZED7N-AUSAE

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."

Mikkel Poulsen
Bestyrelsesmedlem
På vegne af: AB Abel Cathrines Gade 33
Serienummer: 9502905f-2437-438e-a76a-7cef58d868f1
IP: 37.96.xxx.xxx
2026-10-15 08:39:28 UTC

Mit ID

Carsten Østergaard Volden
Administrator
På vegne af: By&Bolig
Serienummer: cd4d9a35-9a37-4dd3-bbff-7ac9685d7457
IP: 195.225.xxx.xxx
2026-10-16 04:12:32 UTC

Mit ID

Rasmus Karapetjan Olsen
Bestyrelsesmedlem
På vegne af: AB Abel Cathrines Gade 33
Serienummer: bd19f47d-9133-4694-a8e1-c0a8aad1e452
IP: 2.108.xxx.xxx
2026-10-19 09:51:38 UTC

Mit ID

Malene Juel Barfod
Bestyrelsesformand
På vegne af: AB Abel Cathrines Gade 33
Serienummer: 28274069-9752-4896-8c7a-ce85e62548bf
IP: 2.104.xxx.xxx
2026-10-24 14:45:45 UTC

Mit ID

Kenn Erik Elmgren
AAEN & CO. STATSAUTORISEREDE REVISORER P/S CVR: 33241763
Statsautoriseret revisor
På vegne af: Aaen & Co.
Serienummer: b36c00e6-db47-42fb-9f50-3c12e11a6d68
IP: 195.41.xxx.xxx
2026-10-29 13:54:20 UTC

Mit ID

Gitte Illum
By & Bolig Ejendomsadministration ApS CVR: 35677968
Dirigent
På vegne af: By&Bolig
Serienummer: dbbb1540-9576-4021-894e-d00b186f2ac2
IP: 195.225.xxx.xxx
2026-10-29 14:03:38 UTC

Mit ID

Penneo dokumentnøgle: LJ3TZ-FA7FG-SP0TP-E0IDW-ZED7N-AUSAE

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.