

A/B Søblik

Falkoner Alle 3, 5., 2000 Frederiksberg

Årsrapport

1. januar - 31. december 2025

Indholdsfortegnelse

	Side
Oplysninger og påtegninger	
Foreningsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Administratørerklæring	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
 Årsregnskab 1. januar - 31. december 2025	
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Egenkapitalopgørelse	13
Noter	14

Foreningsoplysninger

Andelsboligforeningen

A/B Søblik
Falkoner Alle 3, 5.
2000 Frederiksberg

CVR-nr.: 12 04 54 92
Hjemsted: Frederiksberg Kommune
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

Andelskapital: 673.750
Andelshavere: 23

Ejendommen

Matrikelnr: Nørrevold kvarter, København 113

Bestyrelse

Justina Thorning Clark, formand
Monica Carlsson
Teis Christensen
Kasper Grove-Rasmussen
Sabine Jo Troelstrup

Administrator

By & Bolig Ejendomsadministration ApS
Falkoner Alle 3, 5.
2000 Frederiksberg

Revisor

Grant Thornton, Godkendt Revisionspartnerselskab
Lautrupsgade 11
2100 København Ø

Ledelsespåtegning

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

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

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

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

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Frederiksberg, den 30. marts 2026

Bestyrelsen

Justina Thorning Clark
formand

Monica Carlsson

Teis Christensen

Kasper Grove-Rasmussen

Sabine Jo Troelstrup

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på andelsboligforeningens ordinære generalforsamling den 29. april 2026.

Lene Hansen
Dirigent

Administratorerklæring

Som administrator i A/B Søblik har vi forestået administrationen af foreningen i regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025. Ud fra vores administration og føring af bogholderi for foreningen er det vores opfattelse, at årsregnskabet er opstillet i overensstemmelse med bogføringen.

Frederiksberg, den 30. marts 2026

Administrator

By & Bolig
Ejendomsadministration ApS

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til medlemmerne i A/B Søblik

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for A/B Søblik for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser, andelsboliglovens § 5 stk. 12 og § 6 stk. 2 og 8 og foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2025 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025 i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser, andelsboliglovens § 5 stk. 12 og § 6 stk. 2 og 8 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

A/B Søblik har som sammenligningstal i resultatopgørelsen for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025 medtaget det af ledelsen godkendte resultatbudget for 1. januar - 31. december 2025 samt resultatbudget for 2026 m.v. jf. note 23. Resultatbudgetterne har, som det fremgår af årsregnskabet, ikke været underlagt revision.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser, andelsboliglovens § 5 stk. 12 og § 6 stk. 2 og 8 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 foreningens evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere foreningen, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

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

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om den skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af foreningens interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, og om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om foreningens evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at foreningen ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteplysningerne, 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

København, den

Grant Thornton

Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 34 20 99 36

Michael Beuchert

statsautoriseret revisor
mne32794

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for A/B Søblik er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, andelsboliglovens § 5 stk. 12 § 6 stk. 2 og 8, bekendtgørelse nr. 1392 af 14. juni 2021 jf. andelsboliglovens § 6 stk. 2 samt andelsboligforeningens vedtægter.

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

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

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

Resultatopgørelsen

Indtægter

Boligaft og lejeindtægt vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Indtægter fra vaskeri, ventelistegebyrer m.v. indtægtsføres løbende. Disse indtægter er således ikke nødvendigvis periodiseret fuldt ud i regnskabsperioden.

Omkostninger

Omkostninger vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen. Omkostninger omfatter omkostninger til ejendoms- og forbrugsomkostninger, renholdelse, vedligeholdelse, administrations- og foreningsomkostninger m.v..

Finansielle poster

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

Finansielle indtægter består af renter af bankindeståender.

Finansielle omkostninger består af regnskabsperiodens rentekomkostninger og bidrag vedrørende prioritetsgæld, amortiserede kurstab og låneomkostninger fra optagelse af lån (prioritetsgæld), indeksregulering af restgælden vedrørende indeksslån samt renter af bankgæld.

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.

Anvendt regnskabspraksis

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Andelsboligforeningens ejendom (grund og bygning) indregnes på anskaffelsestidspunktet og værdiansættes ved første indregning til kostpris.

Ved efterfølgende indregninger værdiansættes andelsboligforeningens ejendom til dagsværdien på balancen dagen. Opskrivninger i forhold til seneste indregning føres direkte på andelsboligforeningens egenkapital på en særskilt opskrivningshenlæggelse.

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

Der afskrives ikke på andelsboligforeningens ejendom.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter er indregnet under aktiver og omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontante beholdninger.

Egenkapital

Under andelsboligforeningens egenkapital indregnes medlemmernes andelsindskud.

Der føres en separat konto for opskrivningshenlæggelsen vedrørende opskrivning af andelsboligforeningens ejendom til dagsværdi ("reserve for opskrivning af foreningens ejendom").

"Overført resultat mv." indeholder akkumuleret resultat, tillægsværdi ved nyudstedelse af andele samt resterende overførsel af årets resultat.

Under "andre reserver" indregnes beløb reserveret til fremtidig vedligeholdelse samt reservation til imødegåelse af værdiforringelse af andelsboligforeningens ejendom, kursreguleringer mv. i overensstemmelse med generalforsamlingsbeslutning.

Hensatte forpligtelser

Hensatte forpligtelser omfatter hensættelse til indvendig vedligeholdelse i henhold til Lejeloven § 22 for foreningens lejelejlighed.

Anvendt regnskabspraksis

Prioritetsgæld

Prioritetsgæld indregnes ved låneoptagelsen 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 provenuet og den nominelle værdi indregnes dermed i resultatopgørelsen over lånets løbetid.

Prioritetsgælden er således værdiansat til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld, der opgøres som det oprindeligt modtagne provenu ved låneoptagelsen reduceret med betalte afdrag og korrigeret for en over afdragstiden foretagne afskrivning af lånets kurstab og låneomkostninger på optagelsestidspunktet.

Lån med fuld ydelsesstøtte efter lov om byfornyelse indregnes ikke i balancen, men noteoplyses under noten for prioritetsgæld i overensstemmelse med andelsboligforeningsloven.

Øvrige gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser værdiansættes til nominel værdi.

Nøgleoplysninger

De i note 21 anførte nøgleoplysninger har til formål at leve op til de krav, der følger af § 3 i bekendtgørelse nr. 1392 af 14. juni 2021 fra Erhvervsstyrelsen om oplysningspligt ved salg af andelsboliger m.v. samt om bestyrelsens pligt til at fremlægge skema over centrale nøgleoplysninger.

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

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

Note	2025	Budget 2025 (ej revideret)	2024
1 Boligafgift	1.432.060	1.432.057	1.368.207
2 Lejeindtægter	53.545	52.000	52.189
3 Øvrige indtægter	30.423	30.200	36.563
Indtægter i alt	1.516.028	1.514.257	1.456.959
4 Ejendomsskat og forsikringer	-212.316	-211.000	-195.529
5 Forbrugsafgifter	-164.524	-165.000	-143.076
6 Renholdelse	-79.094	-83.000	-76.321
7 Vedligeholdelse, løbende	-122.285	-200.000	-154.144
8 Administrationsomkostninger	-106.456	-91.000	-89.255
9 Øvrige foreningsomkostninger	-62.801	-77.300	-71.609
Indvendig vedligeholdelse for lejere	-5.671	-5.700	-5.564
Omkostninger i alt	-753.147	-833.000	-735.498
Resultat før finansielle poster	762.881	681.257	721.461
10 Finansielle indtægter	1.411	0	4.773
11 Finansielle omkostninger	-246.076	-238.927	-242.291
Finansielle poster netto	-244.665	-238.927	-237.518
Resultat før skat	518.216	442.330	483.943
Årets resultat	518.216	442.330	483.943
Forslag til resultatdisponering:			
Anvendt fra reserve, vedligeholdelse af ejendom	3.100.151	0	0
Overført restandel af årets resultat til egenkapital	-2.581.935	0	483.943
Disponeret i alt	518.216	0	483.943
Årets resultat	518.216	442.330	483.943
Betalte prioritetsafdrag	-416.249	-426.520	-421.406
Indeksregulering af indeksslån	24.879	33.727	24.879
Likviditetsresultat i alt	126.846	49.537	87.416

Balance 31. december

Aktiver			
<u>Note</u>		<u>2025</u>	<u>2024</u>
Anlægsaktiver			
Ejendom		59.800.000	57.500.000
Materielle anlægsaktiver i alt		59.800.000	57.500.000
Anlægsaktiver i alt		59.800.000	57.500.000
Omsætningsaktiver			
13 Andre tilgodehavender	105	5.480	
14 Periodeafgrænsningsposter	54.752	53.077	
Tilgodehavender i alt	54.857	58.557	
15 Likvide beholdninger	686.152	1.822.803	
Omsætningsaktiver i alt	741.009	1.881.360	
Aktiver i alt	60.541.009	59.381.360	

Balance 31. december

Passiver			
Note		2025	2024
Egenkapital			
	Andelsindskud	673.750	673.750
	Reserve for opskrivning af ejendommen	50.710.216	48.410.216
	Overført resultat m.v.	-5.422.715	-2.840.780
	Egenkapital før andre reserver	45.961.251	46.243.186
	Reserve for imødegåelse af værdiforringelse af ejendom	5.000.000	5.000.000
	Reserve for vedligeholdelse af ejendommen	3.100.151	0
	Andre reserver	8.100.151	5.000.000
	Egenkapital i alt	54.061.402	51.243.186
Hensatte forpligtelser			
16	Andre hensatte forpligtelser	127.711	122.041
	Hensatte forpligtelser i alt	127.711	122.041
Gældsforpligtelser			
	Gæld til realkreditinstitutter	5.860.693	6.259.396
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	5.860.693	6.259.396
	Kortfristet del af langfristet gæld	432.430	426.520
	Gæld til pengeinstitutter	49	231
	Deposita	900	900
18	Varmeregnskab	23.444	22.967
19	Anden gæld	34.380	1.306.119
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	491.203	1.756.737
	Gældsforpligtelser i alt	6.351.896	8.016.133
	Passiver i alt	60.541.009	59.381.360
Valuarvurdering indhentet inden 1. juli 2020 (ej anvendt)			
20	Eventualforpligtelser, sikkerhedsstillelser m.v.		
21	Nøgleoplysninger		
22	Beregning af andelsværdi		

Egenkapitalopgørelse 31. december

Note	2025	2024
Andelsindskud		
Andelsindskud	673.750	673.750
	<u>673.750</u>	<u>673.750</u>
Reserve for opskrivning af ejendom		
Reserve for opskrivning af ejendom, primo	48.410.216	47.062.216
Årets opskrivninger	2.300.000	1.348.000
	<u>50.710.216</u>	<u>48.410.216</u>
Overført resultat m.v.		
Overført overskud eller underskud	-2.840.780	-3.324.723
Restandel af årets resultat	-2.581.935	483.943
	<u>-5.422.715</u>	<u>-2.840.780</u>
Egenkapital før andre reserver	45.961.251	46.243.186
Reserve for imødegåelse af værdiforringelse af ejendom		
Reserve primo	5.000.000	3.448.000
Overført fra overført resultat	0	1.552.000
	<u>5.000.000</u>	<u>5.000.000</u>
Reserve for vedligeholdelse af ejendom		
Anvendt i året	3.100.151	0
	<u>3.100.151</u>	<u>0</u>
Andre reserver (ikke bunden) i alt	8.100.151	5.000.000
Andre reserver i alt	8.100.151	5.000.000
Egenkapital i alt	54.061.402	51.243.186

Noter

	2025	Budget 2025 (ej revideret)	2024
1. Boligafgift			
Boligafgift - medlemmer	1.432.060	1.432.057	1.368.207
	1.432.060	1.432.057	1.368.207
2. Lejeindtægter			
Lejeindtægter, beboelseslejemål	53.545	52.000	52.189
	53.545	52.000	52.189
3. Øvrige indtægter			
Antennebidrag	7.200	7.200	7.200
Vaskeri	12.893	13.000	14.433
Indtægter, venteliste m.v.	10.330	10.000	10.350
Regulering, tilgodehavender	0	0	4.580
	30.423	30.200	36.563
4. Ejendomsskat og forsikringer			
Grundskyld	157.971	158.000	144.608
Forsikringer	54.345	53.000	50.921
	212.316	211.000	195.529
5. Forbrugsafgifter			
Vandforbrug fællesarealer	58.343	55.000	50.970
Renovation m.v.	90.136	85.000	77.401
Elforbrug fællesarealer	16.045	25.000	14.705
	164.524	165.000	143.076

Noter

	2025	Budget 2025 (ej revideret)	2024
6. Renholdelse			
Trappevask inkl. snerydning	22.430	23.000	21.457
Gårdlaug	54.864	60.000	54.864
Vinduespolering	1.800	0	0
	79.094	83.000	76.321
7. Vedligeholdelse, løbende			
Drift af vaskeri	14.822	0	9.271
Varme- og ventilationsanlæg	0	0	2.933
Elektriker, installation af røgmeldere m.v.	29.861	0	6.612
Renovering af trappeopgange m.v., andel vedligeholdelse	0	0	31.250
Tømrer	1.431	0	0
VVS inkl. kloakservice	37.879	0	91.847
Ing./arkitekt/rådgiver, miljørapport m.v.	23.573	0	0
Låsesmed	14.719	0	8.070
Reparation af signalanlæg	0	0	2.103
Småanskaffelser	0	0	2.058
	122.285	200.000	154.144
8. Administrationsomkostninger			
Administrationshonorar	38.999	39.000	37.863
Administration, ekstra ydelser	20.386	13.000	12.141
Revision- og regnskabsmæssig assistance	30.625	30.000	28.100
Revisorhonorar, rest sidste år	2.025	0	3.000
Porto og gebyrer m.v.	14.421	9.000	8.151
	106.456	91.000	89.255

Noter

	<u>2025</u>	<u>Budget 2025</u> (ej revideret)	<u>2024</u>
9. Øvrige foreningsomkostninger			
Godtgørelse bestyrelse	4.500	4.000	3.950
Valuarvurdering	24.375	24.500	24.375
ABF/Ejendomsforening DK, kontingent	4.646	9.800	8.912
Blomster og gaver m.v.	0	1.000	915
Andre abonnementer	25.712	28.000	26.367
Møder/generalforsamling/aktivitetsdage	3.568	8.000	7.090
Kontorartikler mv.	0	2.000	0
	62.801	77.300	71.609
10. Finansielle indtægter			
Renter, pengeinstitutter	1.411	0	4.773
	1.411	0	4.773
11. Finansielle omkostninger			
Prioritetsrenter og bidrag	223.165	223.200	231.871
Renter, pengeinstitutter	0	0	2.500
Modtaget ydelsesstøtte, byfornyelse	-10.817	-18.000	-16.959
Indeksering af prioritetsgæld	33.728	33.727	24.879
	246.076	238.927	242.291

Noter**12. Ejendom**

Anskaffelsessum 1. januar	3.537.784	3.537.784
Anskaffelsessum 31. december 2025	3.537.784	3.537.784
Opskrivninger 1. januar	53.962.216	51.062.216
Årets opskrivning	2.300.000	2.900.000
Opskrivninger 31. december 2025	56.262.216	53.962.216
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2025	59.800.000	57.500.000
Ejendomsvurdering 1. oktober 2025	23.800.000	23.800.000

Ejendommen er indregnet til dagsværdi 31. december 2025 i henhold til vurdering af 23. januar 2026 af ejendomsmægler og valurar Scheel & Co. Den offentlige vurdering 1. oktober 2020 udgør 23.800.000 kr.

Valuaren oplyser, at vurderingsrapportens beregninger er baseret på en afkastprocent på 3,15 pct. Afkastprocenten svarer til det forrentningskrav, en køber ville stille til ejendommens afkast. Jo højere krav der stilles til afkastet, jo lavere bliver ejendommens dagsværdi alt andet lige.

13. Andre tilgodehavender

Mellemregning med administrator	105	105
Tilgode hos andelshavere	0	5.375
	105	5.480

14. Periodeafgrænsningsposter

Forudbetalte forsikringer	54.752	53.077
	54.752	53.077

15. Likvide beholdninger

Kassebeholdning	1.697	3.879
Danske bank, erhvervskonto/girokonto	684.455	1.818.924
	686.152	1.822.803

Noter

	<u>31/12 2025</u>	<u>31/12 2024</u>
16. Andre hensatte forpligtelser		
Hensat 1. januar	122.041	116.477
Hensat i året	<u>5.670</u>	<u>5.564</u>
	<u>127.711</u>	<u>122.041</u>

Noter**17. Gæld til realkreditinstitutter**

	Restlør- betid i år	Afdrag	Renter og bidrag	Indeksre- gulering	Restgæld	Heraf afdrag første år	Kursværdi
Nykredit Lånnr. 2, inkonvertibel	19	195.675	150.585	32.963	2.300.295	198.387	3.593.652
Nykredit Lånnr. 4, inkonvertibel	19	4.364	2.042	764	53.485	4.424	68.664
Nykredit, lånnr. 12, kontantlån	15	226.482	70.538	0	3.939.343	229.619	3.442.583
		426.521	223.165	33.727	6.293.123	432.430	7.104.899
Modtaget ydelsessupporte byformyelselån			-10.817				
			212.348				

Prioritetslån med fuld ydelsessupporte efter lov om byformyelse:

Udover de ovenfor nævnte lån, er der tinglyst indeksslån for oprindelig i alt 4.745.900 til Nykredit Realkredit, hvor der ydes fuld ydelsessupporte. Restgæld og kursværdi pr. 31. december 2025 udgør henholdsvis kr. 2.123.564 og kr. 3.027.957. Lånene har udløb i år 2044 og indgår ikke i beregningen af andelsværdien.

Noter**18. Varmeregnskab**

Indbetalt aconto, varmeregnskabsår 2024/25	74.030	73.203
Varmekøb, varmeregnskabsår 2024/25	-50.586	-50.236
	23.444	22.967

19. Anden gæld

Gæld til andelshavere	2.164	7.134
Revision og regnskabsmæssig assistance	30.625	28.100
Rengøring	1.591	1.543
Abonnement, grafitti	0	1.402
Andelshavere, egenfinansiering af altaner	0	1.267.940
	34.380	1.306.119

Noter

20. Eventualforpligtelser, sikkerhedsstillelser m.v.

Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 6.293 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi 31. december 2025 udgør 59.800 t.kr.

Til sikkerhed for bankmellemværende er der tinglyst ejerpantebrev nominelt 11.000 t.kr. med pant i grunde og bygninger.

Eventualforpligtelser

Hæftelsesforhold

Andelsboligforeningens medlemmer hæfter alene for andelsboligforeningens forpligtelser med deres indskud. Herudover hæfter andelshaverne personligt og solidarisk for pantegæld og bankgæld, sikret ved ejerpantebreve i ejendommen.

Hæftelsesforholdene er ligeledes oplyst i note 21, Nøgleoplysninger, Feltnr. E1 og E2.

Afgivne garantier

Der er ikke stillet garanti for andelshaverne.

Ejendomsavancebeskatning

I henhold til retspraksis vil overdragelse af det sidste lejemål med udlejning til ikke-medlemmer medføre ejendomsavancebeskatning af alle andelsboligforeningens lejemål overgået efter den 19. maj 1994. Der er ikke indregnet udskudt skat som følge heraf, idet andelsboligforeningen som følge af en vedtægtsbestemmelse ikke kan afhænde den sidste ledige lejelejlighed. Det er derfor ikke sandsynligt, at der vil blive udløst ejendomsavancebeskatning.

21. Nøgleoplysninger

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

Lovkrævede nøgleoplysninger

I bilag 1 til bekendtgørelse nr. 336 af 20. marts 2025 er opregnet en række nøgleoplysninger om foreningens økonomi, der skal optages som noter til årsregnskabet. Disse nøgleoplysninger følger her:

Noter

21. Nøgleoplysninger (fortsat)

Feltnr.	Boligtype	31/12 2023 BBR Areal m ²	31/12 2024 BBR Areal m ²	31/12 2025 Antal	BBR Areal m ²
B1	Andelsboliger	1.923	1.923	23	1.923
B2	Erhvervsandele	0	0	0	0
B3	Boliglejemål	107	107	1	107
B4	Erhvervslejemål	0	0	0	0
B5	Øvrige lejemål (kældre, garager m.v.)	0	0	0	0
B6	I alt	2.030	2.030	24	2.030

Feltnr.	Sæt kryds	Boligernes areal (BBR)	Boligernes areal (anden kilde)	Det oprindelige indskud	Andet
C1	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af andelsværdien?	☒	☐	☐	☐
C2	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af boligafgiften?	☒	☐	☐	☐

Feltnr.		År
D1	Foreningens stiftelsesår	1987
D2	Ejendommens opførelsesår	1876

Feltnr.	Sæt kryds	Ja	Nej
E1	Hæfter andelshaverne for mere end deres indskud?	☐	☒

Feltnr.	Sæt kryds	Anskaffel- sesprisen	Valuar- vurdering	Offentlig vurdering	Indekseret offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien	☐	☒	☐	☐
F1b	Tidspunkt for værdiansættelse		23. januar 2026		

Feltnr.	Sæt kryds	Ja	Nej
F1a	Er vurderingen fastholdt fra før 1. juli 2020?	☐	☒

Feltnr.	Forklaring på udregning:	Anvendt værdi 31/12 2025 kr.	Ejendomsværdi (F2) m ² ultimo året i alt (B6) kr. pr. m ²
F2	Ejendommens værdi baseret på det anvendte værdiansættelsesprincip	59.800.000	29.458
F2b	- Heraf forbedringer, jf. andelsboliglovens § 5, stk. 4	1.387.784	684

Noter

21. Nøgleoplysninger (fortsat)

Felt nr.	Forklaring på udregning:	Anvendt værdi 31/12 2025 kr.	Andre reserver (F3)
			m ² ultimo året i alt (B6) kr. pr. m ²
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	8.100.151	3.990

Felt nr.	Forklaring på udregning:	(F3 * 100) / F2 %
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	13,5

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

Forklaring på udregning:

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

Felt nr.				kr. pr. m ²
H1	Boligafgift	123.139	* 12 /	1.923
H2	Erhvervslejeindtægter	0	* 12 /	1.923
H3	Boliglejeindtægter	4.462	* 12 /	1.923
				28

Forklaring på udregning:

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

Felt nr.		År 2023 kr. pr. m ²	År 2024 kr. pr. m ²	År 2025 kr. pr. m ²
J	Årets resultat (før afdrag), gns. kr. pr. andels m ² de sidste 3 år	1	252	269

Forklaring på udregning af K1:

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

Forklaring på udregning af K2:

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

Felt nr.		kr. pr. m ²
K1	Andelsværdi	23.479
K2	+ (Gæld - omsætningsaktiver)	2.918
K3	Teknisk andelsværdi	26.397

Noter

21. Nøgleoplysninger (fortsat)

Feltnr.	Sæt kryds	Ja	Nej
L1	Er der udarbejdet en plan for vedligeholdelse/renovering	☒	☐

Forklaring på udregning:

		Vedligeholdelse pr. år m ² ultimo året i alt (B6)		
Feltnr.		År 2023 kr. pr. m ²	År 2024 kr. pr. m ²	År 2025 kr. pr. m ²
M1	Vedligeholdelse, løbende	198	76	60
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	0	0	0
M3	Vedligeholdelse i alt	198	76	60

Forklaring på udregning:

		Årets afdrag m ² pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)		
Feltnr.		År 2023 kr. pr. m ²	År 2024 kr. pr. m ²	År 2025 kr. pr. m ²
R	Årets afdrag pr. andels m ² de sidste 3 år	216	219	222

Supplerende nøgletal i øvrigt

Ud over de lovkrævede nøgleoplysninger ovenfor er der beregnet følgende nøgletal, der medvirker til at skabe det fornødne overblik over foreningens økonomiske udvikling. Der er taget udgangspunkt i værdierne pr. balancedagen.

	kr. pr. m ² an- dele (B1 + B2)	kr. pr. m ² i alt (B6)
Offentlig ejendomsvurdering	12.376	11.724
Valuarvurdering	31.097	29.458
Gældsforpligtelser fratrasket omsætningsaktiver	2.918	2.764
Foreslået andelsværdi	23.479	22.241
Reserver uden for andelsværdi	4.212	3.990
		kr. pr. m ²
Boligafgift i gennemsnit pr. andelsboligm ² ultimo (H1)		768
Boliglejeindtægt pr. udlejede boligm ² ultimo	4.462 * 12/107	500

Noter

21. Nøgleoplysninger (fortsat)

Omkostninger mv. i pct. af (omkostninger + finansielle poster, netto + afdrag):	%
Vedligeholdelsesomkostninger	9
Øvrige omkostninger	44
Finansielle poster, netto	17
Afdrag	30
	100
Boligafgift i pct. af samlede ejendomsindtægter	94

22. Beregning af andelsværdi

Bestyrelsen foreslår følgende værdiansættelse i henhold til andelsboliglovens § 5, stk. 2, litra b, (handelsværdi) samt vedtægternes § 15:

Andelsboligforeningens egenkapital før generalforsamlingsbestemte reserver	45.961.251
Korrekationer i henhold til andelsboligloven:	
Prioritetsgæld, regnskabsmæssig værdi	6.293.123
Prioritetsgæld, kursværdi	-7.104.899
	45.149.475

Ejendommen er indregnet til valuarvurdering pr. 23. januar 2026.

Fordelingstal er areal i henhold til BBR areal.	1.923
---	-------

Værdi pr. fordelingstal	23.478,6661
-------------------------	--------------------

Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning (vedtaget på generalforsamlingen den 24. april 2025)	23.478,67
--	------------------

Lån med fuld ydelsesstøtte indgår ikke i beregning af andelskronen.

Noter**22. Beregning af andelsværdi (fortsat)**

Fordelingen af andelsværdien på typer af andele:

Antal andele	Antal m ² pr. andel	Indskud pr. andelstype (kr.)	Indskud i alt (kr.)	Andelsværdi pr. andelstype (kr.)	Andelsværdi inkl. indskud (kr.)
2	51	102	204	1.197.412	2.394.824
10	70	700	7.000	1.643.507	16.435.066
1	83	83	83	1.948.729	1.948.729
1	86	86	86	2.019.165	2.019.165
1	91	91	91	2.136.559	2.136.559
3	107	321	963	2.512.217	7.536.652
5	108	540	2.700	2.535.696	12.678.480
23	1.923	1.923	11.127	13.993.285	45.149.475

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

Følsomhedsanalyse

Til belysning af, hvordan den beregnede værdi pr. andelskrone på 23.478,67 kr. påvirkes af ændringer i egenkapitalen (f.eks. ved ændring i valuarvurderingen) vises, hvad andelskronen ændres til, hvis egenkapitalen henholdsvis reduceres eller forøges med 598.000 kr., 1.794.000 kr. og 2.990.000 kr. Beløbene svarer til en ændring af valuarvurderingen med henholdsvis 1%, 3% og 5%, hvor der ikke sker andre ændringer af aktiver og passiver.

Det er ved beregningen forudsat, at de generalforsamlingsbestemte reserver forbliver uændrede. Udgangspunktet er ejendommens handelspris i henhold til valuarvurdering på 59.800.000 kr.

Ændring i valuarvurdering	Ændring i egenkapital (kr.)	Nye andelsværdier i alt (kr.)	Værdi pr. fordelingstal (kr.)	Ændring i andelskrone
-5%	-2.990.000	42.159.475	21.923,80	-6,62%
-3%	-1.794.000	43.355.475	22.545,75	-3,97%
-1%	-598.000	44.551.475	23.167,69	-1,32%
0%	0	45.149.475	23.478,67	0,00%
1%	598.000	45.747.475	23.789,64	1,32%
3%	1.794.000	46.943.475	24.411,58	3,97%
5%	2.990.000	48.139.475	25.033,53	6,62%

I andelsboligforeningens årsrapport er der indarbejdet reserve til imødegåelse af værdiforringelse af ejendommen på 5.000.000 kr., reserve til vedligeholdelse af ejendommen på 3.100.151 kr. og andre reserver på 0 kr. i alt 8.100.151 kr.

Noter

23. Budget 2026

	Budget 2026 (ej revideret)	(Realiseret 2025)	Budget 2025 (ej revideret)
Boligafgift	1.546.000	1.432.060	1.432.057
Lejeindtægter, beboelseslejemål	54.700	53.545	52.000
Vaskeriindtægter	13.000	12.893	13.000
Antenneregnskab	7.200	7.200	7.200
Ventelistegebyr m.v.	10.000	10.330	10.000
Andre indtægter	0	0	0
Indtægter i alt	1.630.900	1.516.028	1.514.257
Grundskyld	-174.600	-157.971	-158.000
Forsikringer	-55.500	-54.345	-53.000
Vand afgift	-60.000	-58.343	-55.000
Renovation	-82.600	-90.136	-85.000
Elforbrug fællesarealer	-20.000	-16.045	-25.000
Trappevask inkl. snerydning m.v.	-25.500	-24.230	-23.000
Gårdlaug inkl. anlægsarbejder i gård	-60.000	-54.864	-60.000
Vedligeholdelse, løbende	-200.000	-122.285	-200.000
Administrationsomkostninger inkl. ekstra ydelse	-60.000	-59.385	-52.000
Revision	-30.000	-32.650	-30.000
Advokathonorar	0	0	0
Gebyrer m.v.	-15.000	-14.421	-9.000
Godtgørelse telefon m.v.	-5.000	-4.500	-4.000
Valuarvurdering	-24.400	-24.375	-24.500
Kontorartikler m.v.	-2.000	0	-2.000
Blomster og gaver	-1.000	-1.000	-1.000
Møder og generalforsamling mv.	-6.000	-2.568	-8.000
Faglige kontingenter	-6.000	-4.646	-9.800
Andre abonnementer	-28.000	-25.712	-28.000
Indvendig vedligeholdelse for lejere	-5.800	-5.671	-5.700
Driftsomkostninger i alt	-861.400	-753.147	-833.000
Resultat før finansielle poster	769.500	762.881	681.257

Noter

23. Budget 2026, fortsat

	Budget 2026 (ej revideret)	(Realiseret 2025)	Budget 2025 (ej revideret)
Resultat før finansielle poster fortsat	769.500	762.881	681.257
Prioritetsrenter og bidrag	-215.000	-223.165	-223.200
Modtaget ydelsesstøtte	10.000	10.817	18.000
Indeksering af indeksslån	-50.161	-33.728	-33.727
Renter Bank, netto	-	1.411	-
Låneomkostninger inkl. kurstab indfrielse	-	-	-
Finansielle poster	-255.161	-244.665	-238.927
Årets resultat	514.339	518.216	442.330
Forslag til resultatdisponering:			
Overført til næste år	514.339	518.216	442.330
Disponeret I alt:	514.339	518.216	442.330
Opgørelse af årets resultat med fradrag af afdrag på prioritetsgæld			
Årets resultat	514.339	518.216	442.330
Betalte prioritetsafdrag	-432.430	-416.249	-426.520
Indeksregulering af indeksslån	50.161	24.879	33.727
Årets resultat med fradrag af afdrag på prioritetsgæld m.v.	132.070	126.846	49.537
Likviditetsoversigt:			
Likviditetsoverskud jf. årsrapport 2025	686.100		
Årets budgetteret resultat for 2026, efter prioritetsafdrag	132.070		
Likviditetsoverskud pr. 31. december 2026	818.170		

Udover ovennævnte likviditetsoverskud pr. 31. december 2026 kan der trækkes på kassekreditens maksimum på kr. 500.000

Foranstående budget for perioden 1. januar - 31. december 2026 er udarbejdet af andelsboligforeningens bestyrelse til forelæggelse og godkendelse på den kommende generalforsamling.

Ved bestyrelsens forslag er der ikke taget hensyn til generalforsamling evt. vedtagelse af en ændring af boligafgiften samt evt. større vedligeholdelses- og forbedringsarbejder på ejendommen udover det budgettet anførte.

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."

Teis Piel Christensen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: ad99b551-0050-4495-a3f1-e8579d2cbe70

IP: 197.215.xxx.xxx

2026-05-07 15:29:24 UTC



Kasper Grove-Rasmussen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 89892c18-69f1-4498-8987-e8b3ceda15e1

IP: 109.57.xxx.xxx

2026-05-07 20:10:46 UTC



Carsten Østergaard Volden

Administrator

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

IP: 195.225.xxx.xxx

2026-05-08 04:31:55 UTC



Sabine Jo Troelstrup

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: c7c34237-3ccc-43b2-9252-b0cb59299788

IP: 87.49.xxx.xxx

2026-05-08 14:45:12 UTC



Monica Susanne Karlsson

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 475e6ab9-5c89-437c-9cc5-042036f99bb5

IP: 109.59.xxx.xxx

2026-05-10 20:30:55 UTC



Justina Thorning Clark

Bestyrelsesformand

Serienummer: 8b127644-8850-4f91-86e5-f10bd8b0e6cd

IP: 80.161.xxx.xxx

2026-05-11 14:59:27 UTC



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

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

Sådan kan du verificere, at dokumentet er originalt

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

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

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."

Michael Beuchert

Grant Thornton, Godkendt Revisionspartnerselskab CVR: 34209936

Statsautoriseret revisor

På vegne af: Grant Thornton

Serienummer: 7d8e2c05-e36d-431a-9f6f-b3f4bd7ab446

IP: 188.177.xxx.xxx

2026-05-11 19:04:56 UTC



Lene Hansen

By & Bolig Ejendomsadministration ApS CVR: 35677968
Dirigent

På vegne af: By & Bolig Ejendomsadministration ApS

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

IP: 195.225.xxx.xxx

2026-05-12 05:44:39 UTC



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

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

Sådan kan du verificere, at dokumentet er originalt

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