

**Grant Thornton**  
Godkendt  
Revisionspartnerselskab

Lautrupsgade 11  
2100 København  
CVR-nr. 34209936

T (+45) 33 110 220

[www.grantthornton.dk](http://www.grantthornton.dk)

# Andelsboligforeningen

## Dybbølsgade 24

c/o By & Bolig Ejendomsadministration ApS, Falkoner Alle 3, 5. sal, 2000 Frederiksberg

### Årsrapport for 2025

Godkendt på foreningens ordinære generalforsamling,  
den / 2026

---

Dirigent

## Indholdsfortegnelse

	Side
Foreningsoplysninger	1
Bestyrelsespåtegning	2
Administratørerklæring	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2025	10
Balance pr. 31. december 2025	11
Egenkapitalopgørelse pr. 31. december 2025	13
Noter til årsrapporten, andelskroneberegning	14
Noter til årsrapporten, øvrige	15
Noter til årsrapporten, nøgleoplysninger og nøgletal	20
Opgørelse af andelsværdien pr. andel	22

## Foreningsoplysninger

### Andelsboligforening

Dybbølsgade 24  
CVR nr. 13 58 72 48

### Adresse

Dybbølsgade 24  
2450 København SV

### Bestyrelse

Søren Esbensen, formand  
Astrid Reinhold  
Morten Graversgaard  
Anne Louise Schunck de Stricker

### Administrator

By & Bolig Ejendomsadministration ApS  
Falkoner Alle 3, 5. sal  
2000 Frederiksberg  
Tlf. nr. +45 33 24 21 11

### Revisor

Grant Thornton  
Godkendt Revisionspartnerselskab  
Lautrupsgade 11  
2100 København Ø  
Tlf. nr. +45 33 11 02 20

## Bestyrelsespåtegning

Undertegnede har aflagt årsrapporten for 2025 for andelsboligforeningen Dybbølsgade 24.

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. 31. december 2025 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 9. marts 2026

### Bestyrelse

---

Søren Esbensen  
formand

---

Astrid Reinhold

---

Morten Graversgaard

---

Anne Louise Schunck de Stricker

## **Administratorerklæring**

Som administrator for andelsboligforeningen Dybbølsgade 24, har vi forestået administrationen af foreningen i regnskabsåret 2025. Ud fra vores administration og føring af bogholderi for foreningen er det vores opfattelse, at årsrapporten er opstillet i overensstemmelse med bogføringen.

København, den 9. marts 2026

**Administrator**

---

By & Bolig Ejendomsadministration ApS

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

## Til medlemmerne i andelsboligforeningen Dybbølsgade 24

### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for andelsboligforeningen Dybbølsgade 24 for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven, andelsboligloven og foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af 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 årsregnskabsloven, andelsboligloven og foreningens vedtægter.

### Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit ”Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet”. Vi er uafhængige af foreningen i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants’ internationale retningslinjer for revisoreres etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

### Fremhævelser af forhold vedrørende revisionen

Andelsboligforeningen Dybbølsgade 24 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

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning, fortsat

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 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 foreningens 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, samt 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 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 9. marts 2026

**Grant Thornton**

Godkendt Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 34 20 99 36

Anders Holmgaard Christiansen

statsautoriseret revisor

MNE-nr. 34111

## Anvendt regnskabspraksis

### Generelt

er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, med tilvalg af enkelt 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, at give oplysning om andelenes værdi og at give 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.

### 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 indtægter består af renter af bankindeståender og eventuelle andre indeståender.

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

### 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

### 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 (f.eks. afskrivninger, indeksregulering af indeksslån, driftsførte kurstab, amortisering af 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) værdiansættes til kostpris på anskaffelsestidspunktet med tillæg af senere forbedringer og med fradrag af eventuelle nedskrivninger.

Hvis der er indikationer på, at ejendommen er faldet i værdi, udarbejdes en nedskrivningstest. Ejendommen nedskrives til genindvindingsværdi, som er den højeste værdi af en forventet nettosalgspris og en beregnet kapitalværdi. Kapitalværdi er nutidsværdien af de fremtidige nettoindbetalinger, som ejendommen på balancedagen forventes at indbringe ved forsæt benyttelse i den nuværende funktion.

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 pengeinstitut mv.

#### Passiver

##### Egenkapital

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

”Overført resultat mv.” indeholder akkumuleret resultat fra tidligere år samt den restandel af årets resultat, der ikke er disponeret til andre formål (f.eks. reserve til vedligeholdelse). Endvidere indeholder posten tillægsværdi ved ny

## Anvendt regnskabspraksis

udstedelse af andele. 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 er medtaget til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld korrigeret for afskrivning af lånets kurstab/kursgevinst og låneomkostninger over afdragstiden.

### Øvrige gældsforpligtelser

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

### Eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelser

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

### Andelsværdi

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 1. Vedtægterne bestemmer desuden i § 19, at selvom der lovligt kan vedtages en højere andelsværdi, er det den på generalforsamlingen vedtagne andelsværdi, der er gældende.

Ved opgørelsen af andelsværdien skal der foretages en række justeringer af de beløb, der fremgår af årsregnskabsbalance. Justeringen skyldes, at andelsværdien skal opgøres efter reglerne i andelsboligloven og foreningens vedtægter, mens årsregnskabsbalance 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 årsregnskabsbalance omfatter reserve til vedligeholdelse af foreningens ejendom og reserve til imødegåelse af værdiforringelse af ejendommen, Disse reserver ikke i beregningen af andelsværdien.

Ejendommen er i årsrapportens balance værdiansat til dagsværdi. I andelskroneberegningen er ejendommens værdi korrigeret til en fastholdt valuarvurdering.

Ejendommen er i årsrapporten værdiansat til kostpris. I andelskroneberegningen er ejendommens værdi korrigeret til en fastholdt valuarvurdering.

## Anvendt regnskabspraksis

### Nøgletal og nøgleoplysninger

Nøgleoplysningerne, der fremgår af note 20, er opgjort i henhold til bekendtgørelsen om oplysningspligt ved salg af andelsboliger.

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

## Resultatopgørelse for perioden 1. januar - 31. december 2025

Note	Indtægter	Ikke revideret		
		2025	budget 2025	2024
2	Boligafgifter	624.534	628.735	604.138
3	Lejeindtægter	7.917	7.917	2.400
		<b>632.451</b>	<b>636.652</b>	<b>606.538</b>
	<b>Omkostninger</b>			
	Ejendomsskatter	52.939	67.316	45.638
	El-forbrug	3.379	4.000	2.750
	Renovation	41.095	41.095	37.271
4	Forsikringer og abonnementer	36.207	36.000	35.623
5	Renholdelse og udenomsarealer	36.456	38.500	36.456
6	Administrations- og foreningsomkostninger	78.880	72.718	68.364
7	Vedligeholdelse, løbende	70.787	65.000	0
		<b>319.743</b>	<b>324.629</b>	<b>226.102</b>
	<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>312.708</b>	<b>312.023</b>	<b>380.436</b>
8	Finansielle indtægter	321	0	659
9	Finansielle omkostninger	276.887	289.466	286.946
	<b>Resultat før skat</b>	<b>36.142</b>	<b>22.557</b>	<b>94.149</b>
10	Skat af årets resultat	0	0	0
	<b>Årets resultat</b>	<b>36.142</b>	<b>22.557</b>	<b>94.149</b>
	<b>Forslag til resultatdisponering:</b>			
	Overført til reserve, vedligeholdelse af ejendom	0	0	0
	Overført restandel af årets resultat	36.142	22.557	94.149
	<b>Disponeret i alt</b>	<b>36.142</b>	<b>22.557</b>	<b>94.149</b>
	<b>Likviditetsresultat:</b>			
	Årets resultat	36.142	22.557	94.149
	Betalte prioritetsafdrag	-31.560	-31.559	-30.856
	Amortiseret kurstab	2.347	0	2.347
	<b>Disponeret i alt</b>	<b>6.929</b>	<b>-9.002</b>	<b>65.640</b>

## Balance pr. 31. december 2025

Note	Aktiver	<u>2025</u>	<u>2024</u>
	<b>Anlægsaktiver</b>		
	<b>Materielle anlægsaktiver</b>		
11	Ejendommen matr. nr. 1172, Udenbys Vester Kvarter, København	9.322.892	9.322.892
		<u>9.322.892</u>	<u>9.322.892</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<u>9.322.892</u>	<u>9.322.892</u>
	<b>Omsætningsaktiver</b>		
	<b>Tilgodehavender</b>		
	Restancer, andelshavere	2.400	2.400
12	Vandregnskab	34.175	143.112
13	Tilgodehavender	4.295	6.095
		<u>40.870</u>	<u>151.607</u>
14	<b>Likvide beholdninger</b>	<u>250.402</u>	<u>261.907</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<u>291.272</u>	<u>413.514</u>
	<b>Aktiver i alt</b>	<u>9.614.164</u>	<u>9.736.406</u>

## Balance pr. 31. december 2025

Note	Passiver	<u>2025</u>	<u>2024</u>
	<b>Egenkapital</b>		
	Andelsindskud	484.947	484.947
	Overført resultat mv.	658.162	698.756
		<u><b>1.143.109</b></u>	<u><b>1.183.703</b></u>
	<b>Andre reserver (jf. forslag til generalforsamlingsbeslutning)</b>		
	Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom	1.019.972	1.019.972
	Reserve for imødegåelse af udsving i prioritetsgæld	76.736	0
		<u><b>1.096.708</b></u>	<u><b>1.019.972</b></u>
	<b>Egenkapital i alt</b>	<u><b>2.239.817</b></u>	<u><b>2.203.675</b></u>
	<b>Gældsforpligtelser</b>		
	<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>		
15	Prioritetsgæld	7.267.625	7.297.557
		<u><b>7.267.625</b></u>	<u><b>7.297.557</b></u>
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		
15	Kortfristet andel af prioritetsgæld	32.279	31.560
16	Varmeregnskab	52.965	183.615
18	Øvrig gæld	21.478	19.999
		<u><b>106.722</b></u>	<u><b>235.174</b></u>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<u><b>7.374.347</b></u>	<u><b>7.532.731</b></u>
	<b>Passiver i alt</b>	<u><b>9.614.164</b></u>	<u><b>9.736.406</b></u>
1	Andelskroneberegning		
19	Eventualforpligtelser, sikkerhedsstillelser mv.		
20	Nøgleoplysninger og nøgletal		

## Egenkapitalopgørelse pr. 31. december 2025

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
<b>Andelsindskud</b>		
Saldo primo	484.947	484.947
	<u>484.947</u>	<u>484.947</u>
<b>Overført resultat mv.</b>		
Tidligere års resultat	698.756	670.221
Overført til/fra andre reserver (værdiforringelse)	0	-65.614
Overført til/fra reserve for imødegåelse af udsving i prioritetsgæld	-76.736	0
Overført restandel af årets resultat	36.142	94.149
	<u>658.162</u>	<u>698.756</u>
<b>Egenkapital før andre reserver</b>	<u>1.143.109</u>	<u>1.183.703</u>
<b>Reserveret for imødegåelse af værdiforringelse af ejendom</b>		
Saldo primo	1.019.972	954.358
Årets hensættelse	0	65.614
Anvendt af årets hensættelse	0	0
	<u>1.019.972</u>	<u>1.019.972</u>
<b>Reserve for imødegåelse af udsving i prioritetsgæld</b>		
Saldo primo	0	0
Årets hensættelse	76.736	0
Anvendt af årets hensættelse	0	0
	<u>76.736</u>	<u>0</u>
<b>Andre reserver i alt</b>	<u>1.096.708</u>	<u>1.019.972</u>
<b>Egenkapital i alt</b>	<u>2.239.817</u>	<u>2.203.675</u>

## Noter til årsrapporten

### 1. Andelskroneberegning pr. 31. december 2025 (fastfrysning af valuarvurdering)

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	9.322.892
b)	Handelsværdi som udlejningsejendom pr. 17. juni 2020, fastfrosset værdi	28.700.000
c)	Offentlig vurdering pr. 1. oktober 2020	22.300.000
d)	Offentlig vurdering pr. 1. oktober 2012, indekseret (kr. 22.300.000 * 122,6 / 98,2)	27.840.937

Egenkapital jf. regnskabet	2.239.817
Andre reserver (jf. forslag til generalforsamlingsbeslutning)	-1.096.708

Ejendommens værdi reguleres således:

Værdi jf. punkt b ovenfor	28.700.000	
Bogført værdi	<u>9.322.892</u>	<u>19.377.108</u>
		20.520.217

Regulering af prioritetsgæld:

Restgæld prioritetsgæld jf. årsrapporten	7.363.261	
Kursværdi prioritetsgæld	<u>7.286.525</u>	<u>76.736</u>

**Værdi til fordeling på solgte andele 20.596.953**

Andelsindskud 484.947

**Værdi pr. 31. december 2025 pr. indskudt andelskrone 42,47**

På foreningens ordinære generalforsamling den 16. marts 2021 blev det vedtaget, at andelsværdien skal fastsættes ud fra et fordelingstal baseret på den aktuelle boligafgiftskone.

**Den samlede boligafgift for december udgjorde 53.227,76**

**Dette giver et fordelingstal på 386,96**

Andelsboligforeningen har indhentet en valuarvurdering den 25. juni 2020, hvoraf fremgår, at ejendommens værdi pr. 17. juni 2020 var kr. 28.700.000. Valuarvurderingen er indhentet før den 1. juli 2020, og var gyldig den 1. juli 2020, hvorfor valuarvurderingen kan bruges til værdiansættelse af ejendomme i henhold til ABL § 5, stk. 3.

Ejendommens værdi kan på baggrund af en gyldig vurdering foretaget før den 1. juli 2020 efter stk 2, litra b eller c, fastholdes i en ubegrænset periode, dog kun indtil foreningen den 1. juli 2020 eller senere vælger at anvende en ny vurdering som grundlag for fastsættelse af andelsværdier

Værdi pr. indskudt andelskrone pr. 31. december 2024, kr. 42,46, vedtaget på den ordinære generalforsamling den 3. marts 2025.

## Noter til årsrapporten

	Ikke revideret		2024
	2025	budget 2025	
<b>2. Boligafgifter</b>			
Boligafgift, boliger	628.734	628.735	598.738
Mulktordning	5.400	0	5.400
Mulktordning udbetalt	-9.600	0	0
	<b>624.534</b>	<b>628.735</b>	<b>604.138</b>
<b>3. Lejeindtægter</b>			
Lejeindtægter, erhverv	7.917	7.917	2.400
	<b>7.917</b>	<b>7.917</b>	<b>2.400</b>
<b>4. Forsikringer og abonnementer</b>			
Bygningsforsikring	36.207	36.000	35.623
	<b>36.207</b>	<b>36.000</b>	<b>35.623</b>
<b>5. Renholdelse og udenomsarealer</b>			
Ejendomsservice	17.988	20.000	17.988
Gårdlaug	15.468	15.500	15.468
Gadelaug	3.000	3.000	3.000
	<b>36.456</b>	<b>38.500</b>	<b>36.456</b>
<b>6. Administrations- og foreningsomkostninger</b>			
<b>Administrationsomkostninger</b>			
Administrationshonorar	32.518	32.518	31.571
Administrationshonorar, anden assistance	7.461	5.500	5.355
Revision og regnskab	16.000	20.000	15.500
Revision og regnskab, rest sidste år	2.010	0	3.437
ABF kontingent	2.268	2.200	2.178
Varmeregnskabshonorar	9.575	2.500	2.362
Gebyrer	8.104	7.500	7.245
	<b>77.936</b>	<b>70.218</b>	<b>67.648</b>
<b>Foreningsomkostninger</b>			
Generalforsamlinger, møder og fester	0	1.000	0
Arrangementer og fællesarbejdsdag	950	1.500	716
Diverse foreningsomkostninger	-6	0	0
	<b>944</b>	<b>2.500</b>	<b>716</b>
<b>I alt</b>	<b>78.880</b>	<b>72.718</b>	<b>68.364</b>

## Noter til årsrapporten

		Ikke revideret	
		budget	
	2025	2025	2024
<b>7. Vedligeholdelse, løbende</b>			
Murer	13.756		0
Tømrer, snedker	42.376		0
Låseservice	2.917		0
Ventilation	9.146		0
Diverse materialer	2.592		0
Budgetteret vedligeholdelse	0	65.000	0
	<b>70.787</b>	<b>65.000</b>	<b>0</b>
<b>8 Finansielle indtægter</b>			
Renteindtægter, bank	321		659
	<b>321</b>	<b>0</b>	<b>659</b>
<b>9. Finansielle omkostninger</b>			
Renteudgifter, prioritetsgæld, jf. note 15	274.540	289.466	284.599
Amortiseret kurstab	2.347	0	2.347
	<b>276.887</b>	<b>289.466</b>	<b>286.946</b>
<b>10. Skat af årets resultat</b>			
Foreningen er skattepligtig efter selskabsskattelovens § 1, stk. 1, nr. 6 af resultatet fra erhvervs-			
mæssig udlejning.			

Det skattepligtige resultat er et underskud. Der er således ikke afsat skyldig skat.

## Noter til årsrapporten

### 11. Ejendommen matr. nr. 1172, Udenbys Vester Kvarter, København

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Kostpris primo	9.322.892	9.322.892
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>9.322.892</b>	<b>9.322.892</b>
Opskrivninger primo	0	0
<b>Opskrivninger ultimo</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi</b>	<b>9.322.892</b>	<b>9.322.892</b>
<b>Ejendomsværdi iht. offentlig vurdering pr. 1. oktober 2020</b>	<b>22.300.000</b>	<b>22.300.000</b>

### 12. Vandregnskab

Vand indbetalt aconto	-15.780	-15.380
Køb af vand	49.955	44.289
Vandafregning	0	114.203
	<b>34.175</b>	<b>143.112</b>

### 13. Tilgodehavender

Mellemregning administrator	4.295	6.095
	<b>4.295</b>	<b>6.095</b>

### 14. Likvide beholdninger

Kassebeholdning	5.000	5.000
Danske Bank	245.402	256.907
	<b>250.402</b>	<b>261.907</b>

## Noter til årsrapporten

15. Prioritetsgæld	Restgæld	Obligations-	Kurs	Kursværdi
		restgæld		
Nr. Låneoplysninger				
1 Nykredit, 2,2608%, kontantlån	883.261	906.589	89,2920	809.511
2 Nordea Kredit, 5%, obligationslån	1.642.000	1.642.000	100,0000	1.642.000
3 Nordea Kredit, 1%, rentetilpasningslån	4.838.000	4.997.554	96,7476	4.835.014
	<b>7.363.261</b>	<b>7.546.143</b>		<b>7.286.525</b>
Amortiseret kurstab	-65.704			
Årets afskrivning	2.347			
	<b>7.299.904</b>			
		<b>Renter og</b>		<b>Kortfristet</b>
		<b>bidrag</b>	<b>Afdrag i året</b>	<b>andel af</b>
				<b>prioritetsgæld</b>
Nr. Låneoplysninger				
1 Nykredit, 2,2608%, kontantlån		24.931	31.560	32.279
2 Nordea Kredit, 5%, obligationslån		90.310	0	0
3 Nordea Kredit, 1%, rentetilpasningslån		159.299	0	0
		<b>274.540</b>	<b>31.560</b>	<b>32.279</b>
			<b>Resterende</b>	<b>Rente-</b>
		<b>Restløbetid</b>	<b>afdragsfrihed</b>	<b>tilpasning</b>
Nr. Låneoplysninger				
1 Nykredit, 2,2608%, kontantlån		21 3/4 år	-	-
3 Nordea Kredit, 5%, obligationslån		26 3/4 år	7 3/4 år	-
2 Nordea Kredit, 1%, rentetilpasningslån		27 år	7 år	01-10-2028
			<b>2025</b>	<b>2024</b>
16. Varmeregnskab				
Varme indbetalt aconto			25.402	23.101
Varmeafregning			0	57.035
Varmeafregning, mellemregning med A/B Klintholm			27.563	103.479
			<b>52.965</b>	<b>183.615</b>
17. Internetregnskab				
Internet indbetalt aconto			13.500	13.500
Køb af internet			-13.500	-13.500
			<b>0</b>	<b>0</b>

## Noter til årsrapporten

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
<b>18. Øvrig gæld</b>		
Grant Thornton	16.480	15.500
Gadelaug	3.000	3.000
Ørsted	499	0
Diverse regninger	1.499	1.499
	<u>21.478</u>	<u>19.999</u>

## 19. Eventualforpligtelser

### Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for mellemværende med realkreditinstitut på kr. 7.299.904, er der stillet sikkerhed på kr. 7.610.000 i andelsboligforeningens ejendom med bogført værdi pr. 31. december 2025 på kr. 9.322.892.

### Hæftelsesforhold

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

Andelshaverne hæfter alene med deres indskud for lån i Nykredit.

Andelshaverne hæfter solidarisk for kassekredit i pengeinstitut.

Hæftelsesforhold er ligeledes oplyst i note 20 om nøgleoplysninger, feltnr. E1 og E2.

### Ophørsbeskatning

Ifølge kendelse fra Østre Landsret og bindende forhåndsbesked fra Ligningsrådet vil andelsboligforeninger blive beskattet efter ejendomsavancebeskatningsloven i det indkomstår, hvor foreningen ophører med at drive erhvervmæssig virksomhed. Ejendomsavancen vil blive opgjort på grundlag af ejendommens handelsværdi på tidspunktet, hvor andelsboligforeningen ophører med at drive erhvervmæssig virksomhed, jf. selskabsskattelovens § 5, stk. 6, og vil omfatte alle lejligheder, der siden 19. maj 1994 er overgået fra udleje til et ikke-medlem og til benyttelse af et medlem på andelsbasis.

Foreningen driver fortsat erhvervmæssig udlejningsvirksomhed for erhverv. 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.

## Noter til årsrapporten

### 20. 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.

I andelsboligforeningen Dybbølsgade 24 anvendes boligafgiften som fordelingsnøgle, og de arealbaserede nøgletal for andelsværdi og boligafgift er derfor ikke de, der konkret gælder for den enkelte andelshaver.

<b>Grundlæggende oplysninger om andelsboligforeningen</b>	<b>31.12.2023</b>	<b>31.12.2024</b>	<b>31.12.2025</b>	<b>31.12.2025</b>
	<b>BBR areal m<sup>2</sup></b>	<b>BBR areal m<sup>2</sup></b>	<b>Antal</b>	<b>BBR areal m<sup>2</sup></b>
<b>B1</b> Andelsboliger	1.094	1.094	9	1.094
<b>B2</b> Erhvervsandele	0	0	0	0
<b>B3</b> Boliglejemål	0	0	0	0
<b>B4</b> Erhvervslejemål	20	20	1	20
	<u>1.114</u>	<u>1.114</u>	<u>10</u>	<u>1.114</u>
<b>B5</b> Øvrige lejemål, kældre, garage, m.m.	0	0	0	0
<b>B6</b> I alt	<u>1.114</u>	<u>1.114</u>	<u>10</u>	<u>1.114</u>

<b>Fordelingstal</b>	<b>BBR</b>	<b>Opmålt areal</b>	<b>Indskud</b>	<b>Andet</b>
<b>C1</b> Fordelingstal benyttet ved opgørelse af andelsværdi			X	
<b>C2</b> Fordelingstal benyttet ved opgørelse af boligafgiften				X
<b>C3</b> Boligafgiftens størrelse fastsættes på generalforsamlingen. Generalforsamlingen kan regulere boligafgiften, så den svarer til boligernes indbyrdes værdi				
<b>D1</b> Stiftelsesår				1989
<b>D2</b> Ejendommen opførelsesår				1901

### Hæftelser

- E1** Hæfter andelshaverne for mere end deres andelsindskud? Ja
- E2** Foreningens medlemmer hæfter for foreningens forpligtelser med deres indskud. Herudover hæfter andelshaverne solidarisk for kassekredit i pengeinstitut.

### Anvendt værdiansættelsesprincip til

<b>F1</b> beregning af andelsværdien	Valuarvurdering
<b>F1b</b> Tidspunkt for værdiansættelse	17.06.2020
<b>F1a</b> Er vurdering fastholdt pr. 1. juli 2020	Ja

	<b>Kr.</b>	<b>Gns. kr. pr. m<sup>2</sup></b>
<b>F2</b> Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	28.700.000	25.763
<b>F2b</b> - Heraf forbedringer, jf. andelsboliglovens §5, stk. 4	0	0
<b>F3</b> Generalforsamlingsbestemte reserver	1.096.708	984
<b>F4</b> Reserver i procent af ejendomsværdi	3,82%	

## Noter til årsrapporten

### 20. Ref. Nøgleoplysninger og nøgletal

#### 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.

#### Andelsboligforeningens driftsoplysninger og nøgletal

	kr. / m <sup>2</sup>
<b>H1</b> Boligafgift i gennemsnit pr. andels m <sup>2</sup> / andels m <sup>2</sup>	584
<b>H2</b> Erhvervslejeindtægt pr. andels m <sup>2</sup> / erhvervsleje m <sup>2</sup>	396
<b>H3</b> Boliglejeindtægt pr. andels m <sup>2</sup> / boligleje m <sup>2</sup>	0

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

	Kr.	I pct.
Vedligeholdelsesomkostninger	70.787	11%
Øvrige omkostninger	248.956	40%
Finansielle poster, netto	276.566	44%
Afdrag	31.560	5%
I alt	627.869	100%
 Boligafgift i pct. af samlede ejendomsindtægter		99%

	Forrige år	Sidste år	I år
<b>J</b> Årets overskud (før afdrag), gns. kr. pr. andel m <sup>2</sup>	117	86	33
	117	86	33

#### Beregnete nøgletal for foreningen

	Kr. pr. m <sup>2</sup> andel	Kr. pr. m <sup>2</sup> total
Offentlig ejendomsvurdering	20.384	20.018
Valuarvurdering	26.234	25.763
Anskaffelsessum (kostpris)	8.522	8.369
<b>K1</b> Foreslået andelsværdi	18.827	
<b>K2</b> Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver	6.474	
<b>K3</b> Teknisk andelsværdi	25.302	
Reserver uden for andelsværdi	1.002	

	Forrige år	Sidste år	I år
<b>M1</b> Vedligeholdelse løbende, gns. kr. pr. andel m <sup>2</sup>	0	0	64
<b>M2</b> Vedligeholdelse, genopretning, renovering gns. kr. pr. andel m <sup>2</sup> (særlig vedligeholdelse/forbedring)	0	0	0
<b>M3</b> Vedligeholdelse i alt, kr. pr. andel m <sup>2</sup>	0	0	64

	Forrige år	Sidste år	I år
<b>R</b> Årets afdrag, gns. kr. pr. andel m <sup>2</sup>	28	28	29
	28	28	29

## Opgørelse af andelsværdien pr. andel for A/B Dybbølsgade 24

(Opgjort i henhold til andelsboligforeningslovens § 5, stk. 3)

Nr.	Adresse	Areal m <sup>2</sup>	Andelsindskud	Boligafgift	
				pr. måned	Andelsværdi
1	Dybbølsgade 24, 1. tv.	100,00	53.333	5.783,02	2.237.791
2	Dybbølsgade 24, 1. th.	86,00	42.667	4.888,80	1.891.764
3	Dybbølsgade 24, 2. tv.	101,00	53.333	5.783,02	2.237.791
4	Dybbølsgade 24, 2. th.	86,00	42.667	4.888,80	1.891.764
5	Dybbølsgade 24, 3. tv.	101,00	53.333	5.783,02	2.237.791
6	Dybbølsgade 24, 3. th.	86,00	42.667	4.888,80	1.891.764
7	Dybbølsgade 24, 4. tv.	179,00	60.000	6.516,29	2.521.536
8	Dybbølsgade 24, 4. th.	151,00	52.000	5.484,87	2.122.419
9 + 10	Dybbølsgade 24, st.	154,00	84.947	9.211,14	3.564.332
11	Dybbølsgade 24, kld. (erhverv)	20,00	0	0,00	0
	<b>I alt</b>	<b>1.064,00</b>	<b>484.947</b>	<b>53.227,76</b>	<b>20.596.953</b>

# PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

## Carsten Østergaard Volden

Administrator

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

IP: 195.225.xxx.xxx

2026-03-13 08:10:36 UTC



## Anne Louise Schunck de Stricker

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: da79432d-ed0d-468e-b68a-cd105741a4eb

IP: 87.49.xxx.xxx

2026-03-14 07:19:52 UTC



## Hans Søren Esbensen

Bestyrelsesformand

Serienummer: 08d55b46-0cad-4741-92e2-62a1cd14fbf7

IP: 89.23.xxx.xxx

2026-03-14 10:03:58 UTC



## Morten Graversgaard

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 73ed2132-fcaf-4573-b073-f21487054c48

IP: 89.23.xxx.xxx

2026-03-15 15:23:33 UTC



## Navnet er skjult

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 001ef5a2-ad0b-4d4b-95fa-5edfd09fb023

IP: 89.23.xxx.xxx

2026-03-16 09:03:33 UTC



## Anders Holmgaard Christiansen

Grant Thornton, Godkendt Revisionspartnerselskab CVR:  
34209936

Statsautoriseret revisor

Serienummer: 8bbbd46c-7c17-4a94-90cc-be53fedff2e6

IP: 176.22.xxx.xxx

2026-03-16 09:16:45 UTC



Penneo dokumentnøgle: QE24P-W0REP-IF2N8-N3G43-ZCCYQ-77HX2

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.