

AB Istedgade 130 -132/Valdemarsgade 51 - 53

Istedgade 130 -132 og Valdemarsgade 51 - 53

1650/1665 København V

Cvr.nr. 64 90 20 16

Årsrapport for 2025

Indholdsfortegnelse

	Side
Årsrapportens godkendelse	2
Revisionspåtegning	3 - 4
Foreningsoplysninger	5
Anvendt regnskabspraksis	6 - 8
Resultatopgørelse for året 2025	9
Balance pr. 31. december 2025.....	10 - 11
Egenkapitalopgørelse	12
Noter 1 - 15	13 - 17
Andelsværdiberegning - note 16	18 - 20
Nøgleoplysninger og nøgletal - note 17	21 - 23

Årsrapportens godkendelse

I forbindelse med aflæggelse af årsrapporten for AB Istedgade 130 -132/Valdemarsgade 51 - 53 for 2025 skal bestyrelsen efter bedste overbevisning bekræfte:

- At årsrapporten giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver, finansielle stilling samt resultat.
- At alle for os kendte gældsforpligtelser, eventualforpligtelser samt pantsætninger er oplyst i årsrapporten, og at der ikke findes andre kautions-, gælds- og garantiforpligtelser end de i regnskabet anførte.
- At årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven, foreningens vedtægter samt lov om andelsboliger herunder notekrav og nøgleoplysninger.

Der er i tiden efter regnskabsårets slutning ikke indtruffet begivenheder, der i væsentlig grad påvirker foreningens økonomiske stilling i forhold til nærværende årsregnskab.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den / 2026

I bestyrelsen:

Kim Nødskov
Formand

Johnny Jensen

Henrik Frandsen

Charles Braagaard

Administratorpåtegning

Som administrator i Andelsboligforeningen AB Istedgade 130 -132/Valdemarsgade 51 -53 skal vi hermed erklære, at vi har forestået administrationen af foreningen for regnskabsåret 2025. Ud fra vores administration og føring af bogholderi for foreningen er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiviteter i regnskabsåret samt af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2025.

Administrator:

Frederiksberg, den / 2026

By og Bolig Ejendomsadministration ApS

Således godkendt på foreningens generalforsamling, den / 2026

dirigent

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til andelshaverne i AB Istedgade 130 -132/Valdemarsgade 51 - 53

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for AB Istedgade 130 -132/Valdemarsgade 51 - 53 for regnskabsåret 1. januar 2025 - 31. december 2025, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet aflægges efter årsregnskabsloven, lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber samt 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 2025 - 31. december 2025 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber samt 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 revisors 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

Foreningen har som sammenligningstal i resultatopgørelsen medtaget generalforsamlingsgodkendt budget. Budgettet har, som det også fremgår af regnskabet, ikke været underlagt revision.

Bestyrelsens ansvar for årsregnskabet

Foreningens bestyrelse har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven, lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber samt foreningens vedtægter. Foreningens bestyrelse har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som foreningens bestyrelse anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er foreningens bestyrelse 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 foreningens bestyrelse enten har til hensigt at likvidere foreningen, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning - fortsat

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

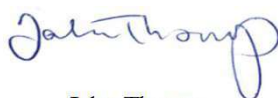
Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en 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. Fejlinformation 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 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 og administrators interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af bestyrelsen og administrator, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som bestyrelsen og administrator, har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om foreningens bestyrelse og administrators 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 foreningens bestyrelse og administrator 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 19. februar 2026
Advisor Revision
Statsautoriseret Revisionsanpartsselskab
CVR.nr. 34 21 37 98



Jahn Thorup
statsautoriseret revisor

Foreningsoplysninger

FORENING :

AB Istedgade 130 -132/Valdemarsgade 51 - 53
Hjemstedskommune : København
Ejendom : Matr. nr. 488 Udenbys Vester Kvarter
Beliggenhed : Istedgade 130 -132 og Valdemarsgade 51 - 53
CVR.nr. 64 90 20 16

Regnskabsperiode 1. januar 2025 - 31. december 2025

BESTYRELSE

Kim Nødskov, formand
Johnny Jensen
Henrik Frandsen
Charles Braagaard

ADMINISTRATOR

By og Bolig Ejendomsadministration ApS
Falkoner Allé 3, 5.
2000 Frederiksberg

REVISION

Advisor Revision - Statsautoriseret Revisionsanpartsselskab
Århusgade 88, 5. sal
2100 København Ø

BANKFORBINDELSE

Danske Bank

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for AB Istedgade 130 -132/Valdemarsgade 51 - 53 er aflagt i overensstemmelse med bestemmelserne i årsregnskabsloven for Klasse A virksomheder med nødvendige tilpasninger, der følger af, at det er en forening samt andelsboliglovens § 5, stk. 11 og § 6, stk. 2 og 8 og foreningens vedtægter.

Formålet med årsrapporten er at give et retvisende billede af foreningens aktiviteter for regnskabsperioden og dermed vise om den budgetterede og hos medlemmerne opkrævede boligafgift er tilstrækkelig. Der er derfor i årsrapporten indarbejdet en opgørelse af årets resultat med fradrag af betalte prioritetsafdrag og med fradrag af hensættelser for året. Endvidere er det formålet at give oplysning om andelens værdi, jf. lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber § 5, stk. 2 og opfylde vedtægternes bestemmelser. Endvidere er formålet at give de, efter bekendtgørelse nr. 1392 af 14. juni 2021, jfr. andelsboligforeningslovens § 6, stk. 2, krævede nøgleoplysninger og at give oplysning om andelens værdi, jfr. lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber (andelsboligforeningsloven), §6, stk. 8.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

Om den anvendte regnskabspraksis kan i hovedtræk oplyses følgende:

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde foreningen, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå foreningen, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Resultatopgørelsen

Opstillingsform

Resultatopgørelsen er opstillet, så den bedst viser indtægter og omkostninger i forbindelse med foreningens aktivitet i det forløbne regnskabsår.

De i resultatopgørelsen anførte ureviderede budgettal for regnskabsåret er medtaget for at vise afvigelserne i forhold til de realiserede tal og dermed vise, hvorvidt de opkrævede boligafgifter har været tilstrækkelige til at dække omkostningerne i forbindelse med de gennemførte aktiviteter.

Boligafgift og lejeindtægter vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Omkostninger

Omkostninger vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Finansielle poster

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger og indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsperioden. Finansielle indtægter består af renter af bankindeståender. Finansielle omkostninger består af regnskabsperiodens renteomkostninger og bidrag vedrørende prioritetsgæld.

Anvendt regnskabspraksis

Skat

Andelsboligforeningen er skattepligtig af den del af overskuddet, der kan henføres til det udlejede erhverv og boliglejemål. Eventuel 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.

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering indeholder bestyrelsens forslag til disponering af regnskabsperiodens resultat, herunder eventuelle forslag om overførsel til "Andre reserver", f. eks reservation af beløb til dækning af fremtidige vedligeholdelsesomkostninger på foreningens ejendom.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Foreningens ejendom måles til kostpris med tillæg af værdien af foretagne forbedringer. Der afskrives ikke på ejendommen, bortset fra afskrivninger på eventuelt indlagte installationer mv., som må antages at have en forkortet levetid.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Ved efterfølgende indregninger værdiansættes foreningens ejendom til dagsværdien på balancedagen. Opskrivninger tilbageføres idet omfang, dagsværdien falder. I tilfælde hvor dagsværdien er lavere end den historiske kostpris, nedskrives ejendommen til denne lavere værdi. Der afskrives ikke på foreningens ejendom.

Ændringer i dagsværdien føres direkte på foreningens egenkapital på en særskilt opskrivningshenlæggelse. Dagsværdien er baseret på en ekstern vurdering af ejendommen.

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter er indregnet i balancen og omfatter afholdte indtægter og omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Anvendt regnskabspraksis

Egenkapital

Under foreningens egenkapital indregnes medlemmernes andelsindskud.

Der føres en separat konto for opskrivning af foreningens ejendom til dagsværdi.

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

Under reserver indregnes beløb reserveret til fremtidig vedligeholdelse samt reservation til imødegåelse af værdiforringelse af foreningens ejendom, kursreguleringer m.v. i overensstemmelse med generalforsamlingsbeslutning. De reserverede beløb indgår ikke i beregningen af andelsværdien.

Prioritetsgæld

Prioritetsgæld indregnes ved låneoptagelsen til kontant restgæld.

Ved efterfølgende målinger værdiansættes prioritetsgælden til kursværdi. Ændringer i kursregulering føres direkte på foreningens egenkapital.

Den del af gælden, der forfalder til betaling inden et år fra årsafslutningstidspunktet, er anført som kortfristet gæld. Den fulde restgæld fremgår af noten.

Øvrige gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser indregnes til nominel værdi.

Øvrige noter

Nøgleoplysninger

De anførte nøgleoplysninger har til formål at leve op til de krav, der følger af § 3 i bekendtgørelse nr. 1392 af 14. juni 2021 fra Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter om oplysningspligt ved salg af andelsboliger.

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

Andelsværdi

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af regnskabet. Andelsværdien opgøres i henhold til Andelsboligforeningsloven samt vedtægternes § 6.

Vedtægterne bestemmer desuden i § 15, stk. 1 litra a, at selvom der lovligt kan vedtages en højere andelsværdi, er det den på generalforsamlingen vedtagne andelsværdi, der er gældende.

Resultatopgørelse for 2025

	Note	Realiseret 2025	Budget 2025 (ej revideret)	Realiseret 2024
INDTÆGTER:				
Boligafgift.....		506.333	470.279	444.720
Leje, erhverv.....		977.512	975.000	956.507
Leje, kælder- og loftsrum		34.140	34.190	34.190
Øvrige indtægter.....		6.100	5.000	7.100
Renteindtægter bank.....		0	0	1.523
INDTÆGTER I ALT.....		1.524.085	1.484.469	1.444.040
Ejendomsomkostninger :				
Ejendomsskatter og forsikringer	1	-261.132	-250.000	-238.667
Forbrugsafgifter	2	-269.788	-261.397	-366.953
Renholdelse	3	-86.360	-88.500	-84.304
Vedligeholdelse, løbende	4	-252.838	-200.000	-272.072
EJENDOMSOMKOSTNINGER I ALT.....		-870.118	-799.897	-961.996
Administrationsomkostninger :				
Administrationsomkostninger	5	-125.436	-89.095	-77.490
Øvrige foreningsomkostninger	6	-69.243	-114.500	-44.291
ADMINISTRATIONSOMKOST. I ALT.....		-194.679	-203.595	-121.781
Finansieringsomkostninger :				
Renter af prioritetsgæld m.v.....	7	-182.897	-184.000	-182.897
Renteomkostninger.....	8	-37.851	-55.000	-52.915
FINANSIERINGSOMKOSTNINGER I ALT.....		-220.748	-239.000	-235.812
OMKOSTNINGER I ALT.....		-1.285.545	-1.242.492	-1.319.589
SKAT AF ÅRETS RESULTAT.....		-20.776	0	-35.334
ÅRETS RESULTAT.....		217.764	241.977	89.117
Bestyrelsen foreslår nedenstående resultatdisponering				
Overført resultat		217.764	241.977	54.903
Afdrag på prioritetsgæld.....		0	0	34.214
Reserveret til fremtidig vedligehold		0	0	0
		217.764	241.977	89.117

Balance pr. 31. december 2025

AKTIVER	Note	2025	2024
ANLÆGSAKTIVER :			
Ejendommen, matr. nr. 488 Udenbys Vester Kvarter.....	9	<u>172.600.000</u>	<u>162.400.000</u>
MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER I ALT		<u>172.600.000</u>	<u>162.400.000</u>
OMSÆTNINGSAKTIVER :			
Tilgodehavender :			
Tilgodehavende boligafgift mv.....		0	181
Andre tilgodehavender.....		60	18.482
Forudbetalte omkostninger.....		60.335	57.795
Tilgodehavende varmeregnskab.....	11	<u>19.626</u>	<u>44.634</u>
Tilgodehavender		<u>80.021</u>	<u>121.092</u>
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT		<u>80.021</u>	<u>121.092</u>
AKTIVER I ALT		<u>172.680.021</u>	<u>162.521.092</u>

Balance pr. 31. december 2025

PASSIVER:	Note	2025	2024
Egenkapital:			
Andelsindskud.....		518.787	518.787
Reserve for opskrivning, ejendom.....		156.910.218	146.710.218
Overført resultat m.v.		-16.419.472	-25.948.693
Kursreguleringsfond prioritetsgæld.....		<u>4.216.513</u>	<u>3.869.382</u>
Egenkapital ekskl. reserver.....		145.226.046	125.149.694
Reserveret til byfornyelsesstøtte.....		2.759.124	2.759.124
Reservere til positiv kursudsving, gæld.....		4.005.793	4.005.793
Reservere til værdiregulering.....		<u>10.495.083</u>	<u>19.806.540</u>
Egenkapital i alt		<u>162.486.046</u>	<u>151.721.151</u>
Langfristede gældsforpligtelser :			
Prioritetsgæld	12	<u>9.273.023</u>	<u>9.620.154</u>
Langfristede gældsforpligtelser i alt		<u>9.273.023</u>	<u>9.620.154</u>
Kortfristede gældsforpligtelser :			
Kortfristet del af prioritetsgæld.....	12	0	0
Forudbetalt boligafgift m.v.....		46	56.777
Deposita.....		279.843	277.965
Bankgæld.....		487.198	693.707
Mellemregning administrator.....		0	8.606
Vandregnskab.....	13	16.811	13.502
Vaskeriregnskab.....	10	78.717	69.389
Skyldig selskabsskat		39.337	35.334
Anden gæld.....	14	<u>19.000</u>	<u>24.507</u>
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		<u>920.952</u>	<u>1.179.787</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>10.193.975</u>	<u>10.799.941</u>
PASSIVER I ALT		<u>172.680.021</u>	<u>162.521.092</u>
Eventualforpligtelser	15		
Beregning af andelsværdi	16		
Beregning af nøgletal	17		

Egenkapitalopgørelse

	2025	2024
Egenkapital		
Andelsindskud		
Andelsindskud primo.....	518.787	518.787
Tilgang nye andele	0	0
	<u>518.787</u>	<u>518.787</u>
Reserve for opskrivning af foreningens ejendom		
Reserve for opskrivning af foreningens ejendom primo.....	146.710.218	134.710.218
Regnskabsårets opskrivning	10.200.000	12.000.000
	<u>156.910.218</u>	<u>146.710.218</u>
Overført resultat m.v.		
Overført resultat primo.....	-25.948.693	-7.420.545
Regnskabsårets afdrag på prioritetsgæld.....	0	0
Regnskabsårets resultat.....	217.764	89.117
Regulering af reserve til positiv kursudsving, gæld.....	0	0
Regulering af reserve til værdiregulering.....	9.311.457	-18.617.265
	<u>-16.419.472</u>	<u>-25.948.693</u>
Kursreguleringsfond, prioritetsgæld		
Kursreguleringsfond prioritetsgæld primo	3.869.382	4.223.979
Regnskabsårets kursregulering.....	347.131	-354.597
	<u>4.216.513</u>	<u>3.869.382</u>
Egenkapital før reserver	<u>145.226.046</u>	<u>125.149.694</u>
Reserver		
Reserve til byfornyelsesstøtte		
Reserve til byfornyelsesstøtte primo	2.759.124	2.759.124
	<u>2.759.124</u>	<u>2.759.124</u>
Reserve til værdiregulering		
Reserve til værdiregulering primo	19.806.540	1.189.275
Regulering af reserve til værdiregulering.....	-9.311.457	18.617.265
	<u>10.495.083</u>	<u>19.806.540</u>
Reserve til positiv kursudsving, gæld		
Reserver til positiv kursudsving, gæld primo	4.005.793	4.005.793
Regulering af reserve til værdiregulering/kursudsving.....	0	0
	<u>4.005.793</u>	<u>4.005.793</u>
Reserver i alt (ikke bunden).....	<u>17.260.000</u>	<u>26.571.457</u>
Egenkapital i alt.....	<u>162.486.046</u>	<u>151.721.151</u>

Noter

	Realiseret 2025	Budget 2025 (ej revideret)	Realiseret 2024
Note 1. Grundskyld og forsikringer			
Grundskyld.....	201.476	190.000	181.972
Forsikringer	59.656	60.000	56.695
Grundskyld og forsikringer i alt	<u>261.132</u>	<u>250.000</u>	<u>238.667</u>
Note 2. Forbrugsafgifter			
Renovation.....	127.571	127.397	121.772
Fortovsrenholdelse.....	0	0	8.061
Elforbrug fællesarealer	31.114	20.000	126.146
Gårdlaugsbidrag.....	50.916	51.000	50.916
Internet.....	49.500	49.500	49.500
TV signal.....	9.380	8.500	8.255
Foreningens andel af varme- og vandudgifter.....	1.307	5.000	2.303
Forbrugsafgifter i alt	<u>269.788</u>	<u>261.397</u>	<u>366.953</u>
Note 3. Renholdelse			
Viceværtsservice.....	67.555	75.000	68.960
Vinduespolering	5.253	0	0
Ekstra rengøring af trapper.....	0	0	2.205
Graffitiabonnement.....	13.552	13.500	13.139
Renholdelse i alt	<u>86.360</u>	<u>88.500</u>	<u>84.304</u>

Noter

Note 4. Vedligeholdelse, løbende	Realiseret 2025	Budget 2025 (ej revideret)	Realiseret 2024
Murer-arbejde, tag.....	24.988	0	64.083
Tømrer- og snedker-arbejde.....	18.919	0	27.319
Ventilations-anlæg.....	0	0	36.036
El-arbejde.....	6.261	0	8.631
Elektriker, dørtelefon.....	0	0	2.345
Gård og have, køb af planter.....	1.899	0	2.945
Fællesarealer, faldsikring.....	16.249	0	0
Låseservice.....	4.882	0	0
Maler-arbejde, brandkarm m.v.....	0	0	26.856
Maler-arbejde, reparation af gadedør.....	650	0	0
Varmeanlæg, serviceabonnement.....	12.000	0	0
Ventilation, serviceabonnement.....	4.654	0	0
Kloakservice, stoppet faldstamme, afpropning grenrør m.v.....	2.755	0	0
VVS-arbejde, tagarbejde, udskiftning faldstamme m.v.....	150.151	0	68.436
VVS, varmeanlæg.....	9.430	0	28.329
Materialer og småanskaffelser.....	0	0	7.092
Budgetteret til vedligeholdelse.....	0	200.000	0
Løbende vedligeholdelse i alt	252.838	200.000	272.072
 Note 5. Administrationsomkostninger			
Administrationshonorar.....	49.095	49.095	47.665
Andre honorarer, generalforsamling, nøgletal og digital postkasse.....	12.966	0	11.325
Revision.....	19.000	0	18.500
Advokat	44.375	40.000	0
Administrationsomkostninger i alt	125.436	89.095	77.490
 Note 6. Øvrige foreningsomkostninger			
Kontorhold, porto og gebyrer.....	11.888	17.000	16.693
Varmeregnskabshonorar.....	24.687	30.000	29.045
Generalforsamling og andre mødeudgifter.....	772	5.000	0
Kontor- og telefongodtgørelse.....	18.000	18.000	15.800
Valuarvurdering.....	22.500	22.500	22.500
Beboeraktiviteter.....	1.263	5.000	1.688
Repræsentation/gaver og blomster.....	1.500	2.000	2.139
Tab på tilgodehavender.....	-11.367	0	-43.574
Budgetteret øvrige foreningsomkostninger.....	0	15.000	0
Øvrige foreningsomkostninger i alt.....	69.243	114.500	44.291

Noter

	Realiseret 2025	Budget 2025 (ej revideret)	Realiseret 2024
Note 7. Renter af prioritetsgæld m.v.			
Prioritetsrenter og bidrag.....	182.897	184.000	182.897
Prioritetsrenter og bidrag i alt.....	182.897	184.000	182.897
Note 8. Øvrige renteomkostninger.			
Renteomkostninger, bank.....	37.038	55.000	51.388
Diverse renteomkostninger.....	813	0	1.527
Øvrige renteomkostninger i alt.....	37.851	55.000	52.915

Note 9. Ejendom

	2025	2024
Kostpris pr. 1. januar 2025.....	15.689.782	15.689.782
Regnskabsårets til-/afgang.....	0	0
Kostpris pr. 31. december 2025.....	15.689.782	15.689.782
Opskrivninger pr. 1. januar 2025.....	146.710.218	134.710.218
Årets opskrivninger.....	10.200.000	12.000.000
Opskrivninger pr. 30. december 2025....."	156.910.218	146.710.218
Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december 2025.....	172.600.000	162.400.000
Offentlig ejendomsvurdring 1. oktober 2022	62.000.000	
Købssum inkl. købsomkostninger og forbedringer	15.689.782	

Ejendommen er optaget til handelsværdi i henhold til valuervurdering af 17. november 2025 foretaget af ejendomsmægler og valuar Lars Wismann fra Wismann Property Consult A/S.

Der kan være usikkerhed omkring at værdien ved salg af ejendommen som udlejningsejendom mindst svarer til denne

Værdien af ejendommen er beregnet med en 10 årig DCF beregning med et exitafkast på 2,79 % og en markedsleje på kr. 2.000 pr. m² for den fuldt udviklede ejendom. Beregningen giver en samlet m²-pris på ejendommen på kr. 47.568 kr. pr. m². 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.

I beregningsmodellen er lejeindtægt baseret på maksimal lovlige leje der kan forventes opkrævet, herunder omkostningsbestemt leje. Driftsudgifter er baseret på kendte og aktuelle tal m.v.

Dagsværdien er følsom overfor rente- og konjunkturudsving, da værdien bestemmes af markedsudviklingen på ejendomsmarkedet, der påvirkes af rente- og konjunktur udsving som følge af samfundsokonomiens generelle udvikling.

Valuaren har anført følsomhedsanalyser som viser at såfremt exitafkastet var henholdsvis 1% - point højere eller lavere ville ejendomsværdien i stedet beregnes til henholdsvis ca. 125,3 mio kr. eller 285,4 mio kr,

Hvis ejendommen ikke var opskrevet til dagsværdi, ville den regnskabsmæssige værdi i balancen have udgjort 15.689.782 kr.

Noter

Note 10. Vaskeriregnskab	2025	2024		
Saldo primo.....	69.389	-31.238		
Indtægter.....	18.800	22.330		
Elforbrug.....	-6.806	78.297		
Vand og varme	-2.666	0		
	<u>78.717</u>	<u>69.389</u>		
Vaskeriregnskab i alt	<u>78.717</u>	<u>69.389</u>		
Note 11. Tilgodehavende varmeregnskab				
A conto varmebidrag	-271.980	-249.260		
Afholdte varmeudgifter.....	291.606	293.894		
	<u>19.626</u>	<u>44.634</u>		
Antenneregnskab i alt	<u>19.626</u>	<u>44.634</u>		
Note 12. Prioritetsgæld				
	Renter	Afdrag	Nominel	Kursværdi
	kr.	kr.	restgæld	kr.
RealKredit DK fastforrentet 1,0 % Obl.lån afdragsfrit indtil 1/10 2029 opr. 12.442.000, rest 23 år 9 mdr.	182.897	0	12.442.000	9.273.023
	<u>182.897</u>	<u>0</u>	<u>12.442.000</u>	<u>9.273.023</u>
Heraf kortfristede gældsforpligtigelser (afdrag det kommende år)			0	
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år			11.735.003	
Note 13. Vandregnskab				
A conto vandbidrag			148.436	140.297
Vandforbrug.....			-131.625	-126.975
Vandafregning.....			0	180
			<u>16.811</u>	<u>13.502</u>
Vandregnskab i alt			<u>16.811</u>	<u>13.502</u>

Noter

Note 14. Anden gæld	2025	2024
Skyldig revision.....	19.000	18.500
Øvrige gældsposter	<u>0</u>	<u>6.007</u>
Skyldige omkostninger i alt	<u>19.000</u>	<u>24.507</u>

Note 15. Eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelser

Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 9.273.023 kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør kr. 172.600.000.

Udover sædvanlig pant for prioritetsgælden er der til sikkerhed for mellemværende med Danske Bank tinglyst ejerpantebrev på i alt nominelt kr. 3.562.570 med pant i foreningens ejendom. Der er desuden tinglyst 4 afgiftspantebreve på i alt kr. 2.063.000.

Hæftelsesforhold

Iflg. vedtægternes § 5 stk. 1 og 2, hæfter andelshaverne kun med deres indskud, medmindre kreditor har taget forbehold herom. Kreditor har ikke taget forbehold herom.

Afgivne garantier

Der er ikke stillet garanti for andelshaveres banklån, ligesom foreningen i øvrigt ikke har påtaget sig kautions-, garanti eller andre forpligtelser.

Oplysninger om modtaget støtte fra stat og kommune

Foreningen har i henhold til tinglyst deklaration modtaget byfornyelsesstøtte på kr. 2.759.124 som kan kræves tilbagebetalt såfremt foreningen skifter status inden 31. juli 2035. Støtten skal fradrages foreningens formue indtil da. Foreningen har som en konsekvens heraf hensat det modtagne byfornyelsesstøtte beløb som en reserve.

Eventualforpligtelse vedr. ejendomsavancebeskatning:

Der er afsagt en kendelse af Landsskatteretten den 29. november 2001 om, at andelsboligforeninger skal beskattes ved ophør af erhvervmæssig virksomhed. Ophørsbeskatningen vil omfatte avancen på samtlige de lejemål andelsboligforeningen har solgt efter den 18. maj 1994.

Pr. statusdagen har foreningen 4 usolgte lejemål og den erhvervmæssige virksomhed består hermed fortsat.

Østre Landsret har ved dom af 22. maj 2008 fastslået, hvordan ejendomsavancen skal beregnes og hvor stor en del af denne, der skal beskattes. Det er herefter muligt at beregne en eventuel skat ved ophør af erhvervmæssig virksomhed.

Der er p. t. ikke beregnet eller hensat en eventuel skat af solgte lejemål siden 18. maj 1994 /usolgte lejemål, idet foreningen ikke påregner ophørsbeskatning (ej sælger sidste lejemål); dersom den eventuelle skat alligevel skulle blive aktuel (sidste lejemål sælges), vil dette påvirke foreningens egenkapital og eventuelt andelsværdiberegningen.

Noter

Note 16 Beregning af andelsværdi

Ifølge "lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber" fastsættes en andelsværdi ifølge bestemmelserne i foreningens vedtægter. Dog må den udregnede værdi ikke overstige den beregnede maksimalpris ifølge ovenstående lovs § 5.

Nedenfor er udregnet maksimalprisen med udgangspunkt i valuarvurdring af ejendommen på kr. 172.600.000 ifølge vedtægterne samt andelsboligloven §5 stk. 2 litra b :

Ejendommen er optaget til handelsværdi i henhold til valuarvurdering af 17. november 2025 foretaget af ejendomsmægler og valuar Lars Wismann fra Wismann Property Consult A/S.

I den udstrækning markedsrenter ændrer sig, eller ejendommens forhold i øvrigt ændres, kan ejendommens værdi tilsvarende ændre sig. Endvidere kan en vurdering, foretaget af en anden valuar, eller revurdering af den offentlige ejendomsvurdering føre til en anden beregning af andelskronen.

Foreningens formue til brug for salg af andele opgjort efter handelsværdi som udlejningsejendom kan opgøres således:

Foreningens regnskabsmæssige egenkapital pr. 31. december 2025.....		145.226.046	
Valuarvurdering 17. november 2025.....	172.600.000		
Bogført værdi af ejendom	172.600.000	0	
Prioritetsgæld ifølge årsregnskab	9.273.023		
Prioritetsgæld, kursværdi.....	9.273.023	0	
Reguleret egenkapital.....		145.226.046	
Hensat til vedligeholdelse og yderligere kursregulering.....		0	
Reguleret egenkapital efter hensættelser		<u>145.226.046</u>	
<u>Reg. egenkapital</u>	=	<u>145.226.046</u>	=
Areal jfr. BBR		2.942	<u>49.363,03</u>
Senest andelsværdi til sammenligning (Årsregnskab 2024)			<u>42.538,99</u>

Den vedtagne andelsværdi gælder fra vedtagelsen på den ordinære generalforsamling og frem til næste ordinære generalforsamling i 2027.

Noter

Note 16 Beregning af andelsværdi - fordelt på andele

Andel	Areal jfr. BBR	Andelsværdi 2024	Andelsværdi 2025
Istedgade 130, 1. tv.	141	5.997.997	6.960.188
Istedgade 130, 1. th.	81	3.445.658	3.998.406
Istedgade 130, 2. tv.	76	3.232.963	3.751.591
Istedgade 130, 2. th.	81	3.445.658	3.998.406
Istedgade 130, 3. tv.	76	3.232.963	3.751.591
Istedgade 130, 3. th.	81	3.445.658	3.998.406
Istedgade 130, 4. th.	81	3.445.658	3.998.406
Istedgade 130, 5. tv.	61	2.594.878	3.011.145
Istedgade 132, 1. tv.	79	3.360.580	3.899.680
Istedgade 132, 2. tv.	142	6.040.536	7.009.551
Istedgade 132, 2. th.	65	2.765.034	3.208.597
Istedgade 132, 3. tv.	79	3.360.580	3.899.680
Istedgade 132, 3. th.	65	2.765.034	3.208.597
Istedgade 132, 4. tv.	142	6.040.536	7.009.551
Istedgade 132, 4. th.	141	5.997.997	6.960.188
Istedgade 132, 5. th.	52	2.212.027	2.566.878
Valdemarsgade 51, st. tv	80	3.403.119	3.949.043
Valdemarsgade 51, st. th	80	3.403.119	3.949.043
Valdemarsgade 51, 1. tv	80	3.403.119	3.949.043
Valdemarsgade 51, 1. th	80	3.403.119	3.949.043
transport	1.763	74.996.231	87.027.029

Noter

Note 16 Beregning af andelsværdi - fordelt på andele

Andel	Areal jfr. BBR	Andelsværdi 2024	Andelsværdi 2025
transport	1.763	74.996.231	87.027.029
Valdemarsgade 51, 2. tv	80	3.403.119	3.949.043
Valdemarsgade 51, 2. th	80	3.403.119	3.949.043
Valdemarsgade 51, 3. tv	80	3.403.119	3.949.043
Valdemarsgade 51, 3. th	80	3.403.119	3.949.043
Valdemarsgade 51, 4. tv	145	6.168.153	7.157.640
Valdemarsgade 51, 4. th	80	3.403.119	3.949.043
Valdemarsgade 53, st. tv	76	3.232.963	3.751.591
Valdemarsgade 53, 1. tv	139	5.912.919	6.861.462
Valdemarsgade 53, 2. tv	76	3.232.963	3.751.591
Valdemarsgade 53, 3.	139	5.912.919	6.861.462
Valdemarsgade 53, 4. tv	76	3.232.963	3.751.591
Valdemarsgade 53, 5.	128	5.444.990	6.318.468
	<u>2.942</u>	<u>125.149.694</u>	<u>145.226.046</u>

Noter

Note 17. Nøgletal

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

Lovkrævede nøgleoplysninger

I bilag til bekendtgørelse nr. 1392 af 14. juni 2021 er opregnet en række nøgleoplysninger om foreningens økonomi, der skal optages som noter til årsrapporten. Disse nøgleoplysninger følger her :

Nøgleoplysninger og nøgletal

Fordeling af lejligheder.

	Boligtype	Antal	M2
B 1	Andelslejligheder	32	2.942
B 2	Erhvervsandele	0	0
B 3	Boliglejemaal	0	0
B 4	Erhvervslejemaal	4	472
B 5	Øvrige arealer (kælder, garager m.v.)	0	0
B 6	Antal i alt	36	3.414

	Fordelingstal:	Boligernes		Oprindeligt indskud	Andet
		Areal BBR	Areal (anden kilde)		
C 1	Fordelingstal benyttet ved opgørelse af andelsværdi	X			
C 2	Fordelingstal benyttet ved opgørelse af boligafgift	X			
C 3					

		År
D 1	Stiftet:	1976
D 2	Ejendommens opførselsår:	1884

Hæftelse:
E 1 Medlemmerne hæfter for foreningens forpligtelser alene med deres foreningsindskud, der indgår i Panthaver har ikke taget forbehold herfor.

		Valuar-vurdering	Anskaffelsespris	Offentlig vurdering
F 1	Anvendt vurderingsprincip:	X		
F 1a	Er vurderingen fastholdt fra før 1. juli 2020	Nej		
F 1b	Tidspunkt for værdiansættelse	17. november 2025		

		Kr.	Kr. pr. m2
F 2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	172.600.000	50.557
F 2b	Heraf forbedringer jfr. andelsboliglovens § 5 stk 4	0	0
F 2c	Hvis det ikke er muligt at oplyse værdien af eventuelle forbedringer, anføres årsagen her - ej relevant		
F 3	Generalforsamlingsbestemte reserver	17.260.000	5.056
F 4	Reserver i procent af ejendomsværdien	10,00%	

Noter

Note 17. Nøgletal - fortsat

Eventualforpligtelser:			
G 1	Vi har modtaget oplysninger fra Statens Administration vedrørende offentlig tilskud, som skal tilbagebetales ved foreningens ophør.		
G 2	Foreningens ejendom er ikke pålagt tilskudsbestemmelser, jfr. lov om frigørelse for visse tilskudsbestemmelser m.v. (lovbekendtgørelse nr. 978 af 19. oktober 2009).		
G 3	Ejendommen er ikke pålagt hjemfaldspligt		
Beregnete nøgletal for foreningen:		Kr.	
	Valuarvurdering	172.600.000	
	Offentlig ejendomsvurdering	62.000.000	
	Anskaffelsessum	15.689.782	
	Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver	10.113.954	
	Forslået andelsværdi til fordeling	145.226.046	
	Reserver uden for andelsværdi	17.260.000	
		Kr. pr. m2 andel	Kr. pr. m2 total
	Valuarvurdering	58.668	50.557
	Offentlig ejendomsvurdering	21.074	18.161
	Anskaffelsessum	5.333	4.596
K 1	Foreslået andelsværdi	49.363	42.538
K 2	Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver	3.438	2.962
K 3	Teknisk andelsværdi	52.801	45.501
	Reserver uden for andelsværdi	5.867	5.056
		Totaler	Kr./pr. m2
H 1	Boligafgift i gennemsnit pr. andelsbolig-kvm (Dec. boligafgift x 12)	506.333	172
H 2	Erhvervslejeindtægter pr. andelsbolig-kvm (Dec. erhvervsleje x 12)	977.512	332
H 3	Boliglejeindtægter pr. andelsbolig-kvm (Dec. boligleje x 12)	0	0
Omkostninger m.v. i pct. af (omkostninger + finansielle poster netto + afdrag)		Totaler	Pct.
	Vedligeholdelsesomkostninger	252.838	19
	Øvrige omkostninger	811.959	62
	Finansielle poster, netto	220.748	17
	Skat	20.776	2
	Afdrag	0	0
			100
Boligafgift i pct. af samlede ejendomsindtægter			33

Noter

Note 17. Nøgletal - fortsat

		<u>Forrige år</u>	<u>Sidste år</u>	<u>I år</u>
J	Årets resultat (før afdrag), gns. kr. pr. andel kvm	92	30	74
		<u>Forrige år</u>	<u>Sidste år</u>	<u>I år</u>
M 1	Vedligeholdelse løbende, gns. kr. pr. kvm.	47	80	74
M 2	Vedligeholdelse genopretning renovering, gns. kr. pr. kvm.	0	0	0
M 3	Vedligeholdelse i alt. kr. pr. kvm.	47	80	74
	Friværdi i ejendommen			<u>162.406.025</u>
	Friværdi i ejendommen (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)			
P				<u>94%</u>
		<u>Forrige år</u>	<u>Sidste år</u>	<u>I år</u>
R	Årets afdrag gns. kr. pr. andel kvm	12	0	0

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

På vegne af: By og Bolig

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

IP: 195.225.xxx.xxx

2026-04-15 12:31:37 UTC



Charles Pearson Braagaard

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: AB Istedgade 130-132/Valdemarsgade 51-53

Serienummer: 7b4c0b04-dc1b-437a-aa5a-3c835fd81639

IP: 89.23.xxx.xxx

2026-04-15 12:32:51 UTC



Johnny Maximillian Lodal Jensen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: AB Istedgade 130-132/Valdemarsgade 51-53

Serienummer: f07bbfb4-1b12-46d4-b94e-3546a119e5f0

IP: 89.23.xxx.xxx

2026-04-15 18:29:36 UTC



Henrik Frandsen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: AB Istedgade 130-132/Valdemarsgade 51-53

Serienummer: 12c59cdb-269b-442a-a899-4e0e39fe97a7

IP: 130.225.xxx.xxx

2026-04-16 08:16:53 UTC



Kim Nødskov

Bestyrelsesformand

På vegne af: AB Istedgade 130-132/Valdemarsgade 51-53

Serienummer: b4e2ff7a-8b43-41a7-b18d-878a7d1b7949

IP: 87.49.xxx.xxx

2026-04-16 12:29:50 UTC



Gitte Illum

By & Bolig Ejendomsadministration ApS CVR: 35677968 Dirigent

På vegne af: By og Bolig

Serienummer: dbbb1540-9576-4021-894e-d00b186f2ac2

IP: 195.225.xxx.xxx

2026-04-16 12:35:28 UTC



Penneo dokumentnøgle: 53OZX-YE6EO-Z3A7B-EZMTC-YCT4G-FSXQ1

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.