REVISION OG RÅDGIVNING
PLUS LIDT MERE

ANDELSBOLIGFORENINGEN SMEDEHUSET

ÅRSRAPPORT

1. JULI 2025 - 30. JUNI 2026

CVR-NR. 69 07 87 10

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Foreningsoplysninger	
Foreningsoplysninger	3
Erklæringer	
Ledelsespåtegning	4
Administratorerklæring	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	5-6
Årsregnskab 1. juli 2025 - 30. juni 2026	
Anvendt regnskabspraksis	7-9
Resultatopgørelse	10
Balance	11-12
Egenkapitalopgørelse	13
Noter	14-22
Andelsværdiberegning	21-22

FORENINGSOPLYSNINGER

Foreningen	Andelsboligforeningen Smedehuset Ryesgade 70 & 70A - C 2100 København Ø
	Ejendomme: matr. nr. 0698 Udenbys Klødebo Kvarter, København
	CVR-nr.: 69 07 87 10 Stiftet: 1. januar 1982 Hjemsted: København Regnskabsår: 1. juli 2025 - 30. juni 2026
Bestyrelse	Silje Kærn Berggreen, formand Eva Garde Stefan M. Frederiksen Rie Holm Sara W. Christensen Nina Tvede Kastrup
Administrator	By & Bolig Ejendomsadministration ApS Falkoner Alle 3, 5. sal 2000 Frederiksberg
Revision	Ri Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Skagensgade 1 2630 Taastrup

LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2025 - 30. juni 2026 for Andelsboligforeningen Smedehuset.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligloven samt foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2026 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2025 - 30. juni 2026.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 3. november 2026

Bestyrelse:

_____	_____	_____
Silje Kærn Berggreen Formand	Eva Garde	Stefan M. Frederiksen
_____	_____	_____
Rie Holm	Sara W. Christensen	Nina Tvede Kastrup

ADMINISTRATORERKLÆRING

Som administrator i Andelsboligforeningen Smedehuset skal vi hermed erklære, at vi har forestået administrationen af foreningen for regnskabsåret 1. juli 2025 - 30. juni 2026. Ud fra vores administration og føring af bogholderi for foreningen er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2026.

København, den 3. november 2026

Administrator:

_____
By & Bolig
Ejendomsadministration ApS

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til andelshaverne i Andelsboligforeningen Smedehuset

Konklusion
Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Smedehuset for regnskabsåret 1. juli 2025 - 30. juni 2026, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven, andelsboligloven samt foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2026 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2025 - 30. juni 2026 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligloven 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 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
Foreningen har i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens vejledning om årsregnskaber for andelsboligforeninger, der aflægger årsregnskab efter årsregnskabsloven, medtaget budgettal som sammenligningstal i resultatopgørelsen og noter. Disse budgettal har, som det også fremgår af resultatopgørelsen og noter, ikke været underlagt revision.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet
Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligloven samt foreningens vedtægter. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser 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.

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:

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

- 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 ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om 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 ledelsen 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 3. november 2026

Ri Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 44 52 80 45

Lars Rasmussen
statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne28631

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Smedehuset for 2025/26 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse A med tilvalg af enkelte bestemmelser fra regnskabsklasse B og C, andelsboligloven samt foreningens vedtægter.

Formålet med årsrapporten er at give et retvisende billede af foreningens aktiviteter for regnskabsperioden og vise, om den budgetterede og hos medlemmerne opkrævede boligafgift er tilstrækkelig.

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

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

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.

Indtægter
Der er i årsregnskabet medtaget den for perioden opkrævede boligafgift og leje.

Indtægter fra vaskeri, ventelistegebyrer og lignende indtægtsføres løbende. Disse indtægter er således ikke nødvendigvis fuldt ud periodiseret i resultatopgørelsen.

Omkostninger
Omkostninger omfatter omkostninger til drift af foreningen, herunder ejendomsskatter og forbrugsafgifter, reparation og vedligeholdelse, foreningsomkostninger samt afskrivninger på foreningens anlægsaktiver.

Finansielle indtægter og omkostninger
Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle indtægter og omkostninger omfatter renteindtægter og -omkostninger.

Finansielle indtægter består af renter af bankindestående.

Finansielle omkostninger består af regnskabsårets renteomkostninger og bidrag vedrørende prioritetsgæld samt renter af bankgæld.

Skat
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 ophør af erhvervsudlejningen.

Likviditetsresultat
Opgørelsen af likviditetsresultatet viser årets resultat korrigeret for ikke-likvide transaktioner fx afskrivninger, kurstab og låneomkostninger og med fradrag af årets betalte prioritetsafdrag. Opgørelsen illustrerer, om den opkrævede boligafgift er tilstrækkelig til at dække foreningens betalte prioritetsafdrag.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver
Foreningens ejendom måles til kostpris med tillæg af værdien af foretagne forbedringer. Der afskrives ikke på ejendommen.

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

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 foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

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 værdiansættes til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af tab.

Periodeafgrænsningsposter, aktiver
Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvide beholdninger
Likvide beholdninger består af indestående i bank.

Egenkapital
Overført resultat indeholder akkumuleret resultat fra tidligere år, samt den restandel af årets resultat, der ikke er disponeret til andre formål (fx reserve til vedligeholdelse). I posten fragår beløb, der er overført til andre reserver, herunder reserverede beløb til imødegåelse af værdiforringelse af foreningens ejendom mv. Posten kan også indeholde beløb, som er overført fra andre reserver.

Andre reserver omfatter reserverede beløb til formål, som generalforsamlingen har besluttet, herunder reserve til vedligeholdelse af foreningens ejendom og reserve til imødegåelse af værdiforringelse mv.

Andre reserver (bunden) omfatter byfornyelsestilskud efter andelsboliglovens § 5, stk. 6, som foreningen har modtaget og indregnet i resultatopgørelsen, og som kun skal tilbagebetales til tilskudsgiver, hvis foreningens ejendom afhændes. Da foreningen ikke har aktuelle planer om at afhænde ejendommen, anses tilskuddet som en del af foreningens egenkapital.

Gældsforpligtelser
Prioritetsgæld indregnes ved lånoptagelse til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Kurstab og låneomkostninger ved lånoptagelsen indregnes i resultatopgørelsen. I efterfølgende perioder måles prioritetsgælden til pantebrevsrestgæld.

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

Gæld i øvrigt måles til nominel værdi.

ØVRIGE NOTER

Nøgleoplysninger
I henhold til bekendtgørelse om oplysningspligt ved salg af andelsboliger mv. fra Social- og Boligministeriet, skal der ifølge § 3 afgives en række nøgleoplysninger som note til andelsboligforeningens årsregnskab.

De lovkrævede oplysninger, anført i note 19, er udarbejdet i overensstemmelse med bilag 1 til bekendtgørelsen og har til formål at give regnskabsbrugeren et bedre grundlag for at analysere foreningens økonomiske situation samt sammenligne foreningens økonomiske situation med andre foreningers økonomiske forhold. Nøgletallene i noten indgår som en del af "Nøgleoplysningsskema for andelsboligforeningen", som skal udleveres til købere af en andel i foreningen.

Andelskroneopgørelse
Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 20. Beregningen af andelskronens værdi foretages i overensstemmelse med § 5 stk. 2 i andelsboligloven samt foreningens vedtægter § 14.

Vedtægterne bestemmer desuden i § 14, at selv om der lovligt kan vedtages en højere andelsværdi, er det den på generalforsamlingen vedtagne andelsværdi, der er gældende.

RESULTATOPGØRELSE 1. JULI - 30. JUNI

	Note	Regnskab 2025/26 kr.	*Er ikke underlagt revision* Budget 2025/26 kr.	Regnskab 2024/25 kr.
Boligafgift m.m.	1	1.569.859	1.534.888	1.532.750
Lejeindtægter	2	33.536	33.287	35.959
Vaskeriindtægter		17.120	15.000	23.490
Øvrige indtægter	3	5.000	0	3.300
INDTÆGTER		**1.625.515**	**1.583.175**	**1.595.499**
Ejendomsskat og forsikringer	4	-179.513	-184.441	-171.217
Forbrugsafgifter	5	-135.399	-145.000	-135.386
Renholdelse	6	-109.856	-100.240	-134.014
Fælles drift	7	-56.180	-63.421	-82.150
Vedligeholdelse, løbende	8	-284.528	-300.000	-225.409
Vedligeholdelse, genopretning og renovering	9	0	0	-146.209
Administrationsomkostninger	10	-362.576	-245.368	-174.166
Vaskeriomkostninger		-7.024	0	0
Afskrivninger		0	-1.000	0
OMKOSTNINGER		**-1.135.076**	**-1.039.470**	**-1.068.551**
RESULTAT FØR FINANSIELLE POSTER		**490.439**	**543.705**	**526.948**
Andre finansielle indtægter	11	3.495	0	1.484
Andre finansielle omkostninger	12	-578.424	-400.000	-458.046
Finansielle poster		**-574.929**	**-400.000**	**-456.562**
RESULTAT FØR SKAT		**-84.490**	**143.705**	**70.386**
Skat af årets resultat		0	0	0
ÅRETS RESULTAT		**-84.490**	**143.705**	**70.386**
LIKVIDITETSRESULTAT				
Årets resultat		-84.490	143.705	70.386
LIKVIDITETSRESULTAT		**-84.490**	**143.705**	**70.386**

BALANCE 30. JUNI

AKTIVER	Note	2026 kr.	2025 kr.
Grunde og bygninger		12.962.347	12.962.347
Materielle anlægsaktiver	13	**12.962.347**	**12.962.347**
ANLÆGSAKTIVER		**12.962.347**	**12.962.347**
Periodeafgrænsningsposter		47.033	47.007
Tilgodehavender		**47.033**	**47.007**
Likvide beholdninger	14	**3.387.356**	**1.828.601**
OMSÆTNINGSAKTIVER		**3.434.389**	**1.875.608**
AKTIVER		**16.396.736**	**14.837.955**

BALANCE 30. JUNI

PASSIVER	Note	2026 kr.	2025 kr.
Overført resultat		-4.780.015	-7.848.419
EGENKAPITAL FØR ANDRE RESERVER		**-4.780.015**	**-7.848.419**
Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom, kursregulering mv.		10.062.183	11.271.134
Andre reserver (jf. forslag til generalforsamlingsbeslutning)		**10.062.183**	**11.271.134**
Reserve for byfornyelsestilskud		75.000	75.000
Andre reserver (bunden)		**75.000**	**75.000**
ANDRE RESERVER		**10.137.183**	**11.346.134**
EGENKAPITAL		**5.357.168**	**3.497.715**
Prioritetsgæld	15	10.654.000	10.341.000
Deposita og forudbetalt leje		200	200
Langfristede gældsforpligtelser		**10.654.200**	**10.341.200**
Mellemregning med beboere, netto		60.344	871.424
Mellemregning administrator		7.693	1.991
Anden gæld	16	269.758	109.749
Varmeregnskab		47.573	15.876
Kortfristede gældsforpligtelser		**385.368**	**999.040**
GÆLDSFORPLIGTELSER		**11.039.568**	**11.340.240**
PASSIVER		**16.396.736**	**14.837.955**
Eventualposter mv.	17		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	18		
Nøgleoplysninger	19		
Andelsværdiberegning	20		

EGENKAPITALOPGØRELSE 30. JUNI

EGENKAPITAL	2026 kr.	2025 kr.
Overført resultat mv.		
Primo	-7.848.419	-7.908.241
Tillægsværdi nye andele	1.943.943	0
Overførsel til/fra andre reserver	1.208.951	-10.564
Årets resultat	-84.490	70.386
	-4.780.015	**-7.848.419**
EGENKAPITAL FØR ANDRE RESERVER	**-4.780.015**	**-7.848.419**
Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom, kursregulering mv.		
Primo	11.271.134	11.260.570
Overførsel til/fra overført resultat	-1.208.951	10.564
	10.062.183	**11.271.134**
Andre reserver (ikke bunden)	**10.062.183**	**11.271.134**
Reserve for byfornyelsestilskud		
Reserve primo	75.000	75.000
	75.000	**75.000**
Andre reserver (bunden)	**75.000**	**75.000**
ANDRE RESERVER	**10.137.183**	**11.346.134**
EGENKAPITAL	**5.357.168**	**3.497.715**

NOTER

	Regnskab 2025/26 kr.	*Er ikke underlagt revision* Budget 2025/26 kr.	Regnskab 2024/25 kr.	Note
Boligafgift m.m.				**1**
Boligafgift	1.334.769	1.534.888	1.297.760	
Boligafgift, altaner betales til og med juni 2046	228.590	0	228.590	
Leje fælleslokale, medlemmer	6.500	0	6.400	
	1.569.859	**1.534.888**	**1.532.750**	
Lejeindtægter				**2**
Erhvervsleje	33.536	33.287	32.559	
Leje fælleslokale, ikke medlemmer	0	0	3.400	
	33.536	**33.287**	**35.959**	
Øvrige indtægter				**3**
Ventelistegebyrer	400	0	3.300	
Andre indtægter	4.600	0	0	
	5.000	**0**	**3.300**	
Ejendomsskat og forsikringer				**4**
Grundskyld / ejendomsskattebillet	136.645	129.441	122.585	
Forsikringer	40.040	55.000	46.099	
Forsikring arb.skade/ulykkesforsikring	2.828	0	2.533	
	179.513	**184.441**	**171.217**	
Forbrugsafgifter				**5**
Elforbrug, fællesarealer	34.561	40.000	38.722	
Vandforbrug	89.684	90.000	82.409	
Varme, fællesarealer	11.154	15.000	10.874	
Fællesantenne, driftført saldo	0	0	3.381	
	135.399	**145.000**	**135.386**	
Renholdelse				**6**
Ekstra rengøring	0	0	36.656	
Renovation	100.610	93.740	94.102	
Snerydning, grus og saltning	114	5.000	0	
Container, storskrald	0	0	1.621	
Artikler fællesarealer	0	0	289	
Rengøringsartikler	663	1.000	1.346	
Skadedyrsbekæmpelse	8.469	500	0	
	109.856	**100.240**	**134.014**	

NOTER

	Regnskab 2025/26 kr.	*Er ikke underlagt revision* Budget 2025/26 kr.	Regnskab 2024/25 kr.	Note
Fælles drift				**7**
Løn, ejendomsfunktionær	56.180	63.421	61.574	
AER	0	0	114	
Reg. af feriepengeforpligtelse	0	0	20.462	
	56.180	**63.421**	**82.150**	
Vedligeholdelse, løbende				**8**
VVS	0	0	59.793	
Murer	12.500	0	0	
Tømrer og snedker	0	0	6.606	
Elektriker	0	0	13.189	
Varmeanlæg	13.893	0	11.756	
Låsesmed	7.966	0	2.800	
Teknisk rådgivning	0	0	88.275	
Småanskaffelser	1.075	0	0	
Arkitekt og rådgivende ingeniør	10.630	0	0	
Kloakservice	0	0	10.723	
Have- og gårdanlæg	6.546	0	3.916	
Vaskeri	3.204	0	19.720	
Værktøj, maskiner m.m.	0	0	3.866	
Diverse vedligeholdelse	228.714	300.000	4.765	
	284.528	**300.000**	**225.409**	
Vedligeholdelse, genopretning og renovering				**9**
Renovering af vinduer og altandøre	0	0	146.209	
	0	**0**	**146.209**	

NOTER

	Regnskab 2025/26 kr.	*Er ikke underlagt revision* Budget 2025/26 kr.	Regnskab 2024/25 kr.	Note
Administrationsomkostninger				**10**
Ejendomsadministration	71.868	71.868	69.775	
Øvrige administrationsomkostninger	5.839	25.000	7.886	
Revisor	33.000	33.000	31.125	
Tv, internet, bredbånd m.v.	5.178	0	0	
Brandalarm, springkleranlæg	90.341	0	9.040	
Teknisk rådgivning	41.959	0	0	
Kontingenter	7.417	8.000	7.290	
Kontorartikler mv.	890	1.000	60	
Bankgebyrer m.m.	9.287	10.000	7.834	
Telefon og internet	7.136	0	0	
Valuar	10.995	16.500	0	
Varmeregnskabshonorar	24.288	25.000	-13.096	
Beboeraktivitet	0	0	6.618	
Møder	4.371	5.000	6.174	
Gårdlaug	41.460	45.000	41.460	
Arbejdsdage	8.547	5.000	0	
	362.576	**245.368**	**174.166**	
Andre finansielle indtægter				**11**
Renteindtægter bank	3.495	0	1.484	
	3.495	**0**	**1.484**	
Andre finansielle omkostninger				**12**
Prioritetsrenter	309.876	400.000	457.454	
Låneomk. og kurstab ved optagelse af nyt lån	268.339	0	0	
Diverse renteomkostninger	209	0	592	
	578.424	**400.000**	**458.046**	

Materielle anlægsaktiver	**13**
	Grunde og bygninger
Kostpris 1. juli 2025	12.962.347
Kostpris 30. juni 2026	**12.962.347**
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2026	**12.962.347**

	2026 kr.	2025 kr.	Note

	2026 kr.	2025 kr.
Likvide beholdninger		**14**
Arbejdernes Landsbank 5314 - 0000 241 361	2.677.119	1.124.135
Arbejdernes Landsbank 5314 - 0000 246 924	6.763	4.090
Arbejdernes Landsbank 5314 - 0000 505 482	703.474	700.376
	3.387.356	**1.828.601**

Prioritetsgæld **15**

	Restgæld primo	Afdrag i året	Renter og bidrag	Restgæld ultimo	Kursværdi ultimo
1. Realkredit Danmark	2.524.000	0	35.336	2.524.000	1.916.473
2. Realkredit Danmark	7.817.000	0	0	0	0
3. Totalkredit	0	0	274.542	8.130.000	8.044.960
	10.341.000	**0**	**309.878**	**10.654.000**	**9.961.433**

	2026 kr.	2025 kr.
Specifikation af prioritetsgæld i balancen:		
Lang del af gæld (mere end 1 år)	10.654.000	10.341.000
	10.654.000	**10.341.000**
Restgæld efter 5 år	10.654.000	10.283.846

Informationer om indregnede lån
1) Realkredit Danmark 1% konvertibelt obligationslån, fast rente og afdragsfrit til og med 2029, hovedstol t.kr. 2.524, rentesats 1% p.a., restløbetid 23,5 år.

2) Realkredit Danmark 5% konvertibelt obligationslån er indfriet i året.

3) Totalkredit 4 % konverterbart obligationslån, fast rente, hovedstol t.kr. 8.130, rentesats 4 % p.a., restløbetid 29,25 år.

Prioritetslån med fuld ydelsesstøtte efter lov om byfornyelse
Lånenes oprindelige hovedstol androg i alt t.kr. 4.800. Lånenes restgæld indgår ikke i balancen og i foreningens opgørelse af andelsværdien efter § 5, stk. 2 i andelsboligforeningsloven samt foreningens vedtægter, idet der er fuld ydelsesstøtte til lånene.

	2026 kr.	2025 kr.	Note
	2026 kr.	**2025** kr.	
Anden gæld			**16**
A-skat og ATP m.m.	0	2.456	
Feriepengeforpligtelse	23.263	23.310	
Skyldig revisor	33.000	31.125	
Skyldig valuar	10.995	0	
Diverse omkostningskreditorer	202.500	52.858	
	269.758	**109.749**	

Eventualposter mv. **17**

Andelshavernes hæftelsesforhold
Ifølge vedtægternes § 5, stk. 1 og stk. 2 hæfter medlemmerne alene med deres indskud for forpligtelser vedrørende foreningen. Dog hæfter medlemmerne personligt og pro rata for prioritetsgæld og lån til pengeinstitutter i det omfang, kreditorerne har taget forbehold herom. Realkredit Danmark A/S har oplyst, at de ikke har taget sådanne forbehold.

Hæftelsesforholdene er ligeledes oplyst i note 19 om nøgleoplysninger, feltnr. E1 og E2.

Ophørsbeskatning
I henhold til retspraksis vil overdragelse af det sidste lejemål med udlejning til ikke-medlemmer medføre ejendomsavancebeskatning af alle foreningens lejemål overgået efter den 19. maj 1994. Der er ikke indregnet udskudt skat som følge heraf, idet foreningen ikke forventer at ophøre med erhvervsudlejningen.

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser **18**
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter på t.kr. 10.654 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2026 udgør t.kr. 12.962. Ejendommens seneste valuarvurdering udgør t.kr. 67.500.

Endvidere ligger grunde og bygninger ligeledes til sikkerhed for foreningens byfornyelseslån med hovedstol på t.kr. 4.800.

Herudover er der tinglyst 3 afgiftspantebreve på i alt t.kr. 3.706, der alene henstår af hensyn til den betalte tinglysningsafgift.

Der er den 2. maj 2022 tinglyst en deklaration, der omhandler en andelshavers modtagelse af byfornyelsestilskud. Det fremgår af deklarationen, at andelshaveren af foreningen har modtaget t.kr. 75 i tilskud. Desuden fremgår det, at foreningen i henhold til byfornyelseslovens § 29 kan blive pålagt at tilbagebetale beløbet eller en andel heraf, såfremt ejendommen sælges (skifter status) inden den 1. juli 2041. I henhold til andelsboligforeningslovens § 5, stk. 6, skal det modtagne tilskud fratrækkes ved opgørelsen af andelskroneværdien frem til den 1. juli 2041.

1. GRUNDLÆGGENDE OPLYSNINGER OM ANDELSBOLIGFORENINGEN

		30-06-2026 Antal	30-06-2026 BBR Areal m²	30-6-2025 BBR Areal m²	30-6-2024 BBR Areal m²
B1	Andelsboliger	27	2.198	2.099	2.099
B2	Erhvervsandele	0	0	0	0
B3	Boliglejemål	0	0	0	0
B4	Erhvervslejemål	1	48	48	48
B5	Øvrige lejemål, kældre, garager mv.	0	0	0	0
B6	**I alt**	**28**	**2.246**	**2.147**	**2.147**

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

D1	Foreningens stiftelsesår	1982
D2	Ejendommens opførelsesår	1881

		Ja	Nej
E1	Hæfter andelshaverne for mere end deres indskud?		☒
E2	Hvis ja, beskriv hvilken hæftelse der er i foreningen:		

	Sæt kryds	Anskaffelsesprisen	Valuarvurdering	Offentlig vurdering	Indekseret offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip ved beregning af andelsværdien		☒		
F1b	Tidspunkt for værdiansættelse	**30. juni 2026**			
	Sæt kryds	**Ja**		**Nej**	
F1a	Er vurderingen fastholdt fra før 1. juli 2020?			☒	
		kr.		**Gns. kr. pr. m²**	
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	67.500.000		30.053	
F2b	- Heraf forbedringer, jf. andelsboliglovens § 5, stk. 4	0		0	
F2c	Hvis det ikke er muligt at oplyse værdien af eventuelle forbedringer, anføres årsagen her:				
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	10.062.183		4.480	
		%			
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	15			

Nøgleoplysninger (fortsat) **19**

		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 mv. (lovbekendtgørelse nr. 978 af 19. oktober 2009)?		☒
G3	Er der tinglyst en tilbagekøbsklausul (hjemfaldspligt) på foreningens ejendom?		☒

2. ANDELSBOLIGFORENINGENS DRIFT, HERUNDER UDLEJNINGSVIRKSOMHED

		Gns. kr. pr. andels-m² pr. år
H1	Boligafgift	634
H2	Erhvervslejeindtægter	16
H3	Boliglejeindtægter	0

		2024 kr. pr. m²	2025 kr. pr. m²	2026 kr. pr. m²
J	Årets resultat pr. andels-m² (sidste 3 år)	5	34	-38

		Gns. kr. pr. andels-m²
K1	Andelsværdi	22.953
K2	Gæld - omsætningsaktiver	3.460
K3	**Teknisk andelsværdi**	**26.413**

3. BYGGETEKNIK OG VEDLIGEHOLDELSE

		2024 kr. pr. m²	2025 kr. pr. m²	2026 kr. pr. m²
M1	Vedligeholdelse, løbende	139	105	127
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	23	68	0
M3	**Vedligeholdelse i alt**	**162**	**173**	**127**

4. FINANSIELLE FORHOLD

		2024 kr. pr. m²	2025 kr. pr. m²	2026 kr. pr. m²
R	Årets afdrag pr. andels-m² (sidste 3 år)	0	0	0

Note

Andelsværdiberegning 20

I henhold til andelsboligloven § 5, stk. 2 skal vi oplyse, at foreningens formue før andre reserver på grundlag af de bogførte værdier udgør kr. -4.780.015.

For at konstatere den samlede "handelsværdi" for andelene i henhold til andelsboligloven § 5, stk. 2 er det tilladt at opskrive ejendommen til en af følgende værdier:

1. Anskaffelsesprisen (jf. note 13)	12.962.347
2. Handelsværdi som udlejningsejendom	67.500.000
3. Offentlig ejendomsvurdering	31.500.000
4. Indekseret offentlig ejendomsvurdering	39.326.884

Ejendommen blev den 30. juni 2026 vurderet af ejendomsmægler og valuar Emil Egkilde fra VALUAR KBH til en kontant handelspris på kr. 67.500.000 pr. 30. juni 2026.

Vurderingen er maksimalt gældende i 42 måneder i henhold til lov om andelsboligforeninger og andre bofællesskaber § 5 stk. 2, libra b. Vurderingen skal være gældende på handelstidspunktet. Det skal oplyses, at såfremt der indhentes en valuarvurdering, der er lavere end den forrige, skal denne lavere værdi benyttes i andelsværdiberegningen fra tidspunktet for modtagelsen af den lavere vurdering. Dette gælder også, såfremt der indtræffes andre væsentlige, ikke-driftsledte ændringer.

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:

Bogført egenkapital før andre reserver 30. juni 2026			-4.780.015
Handelsværdi som udlejningsejendom	67.500.000		
- Bogført værdi af ejendom	12.962.347		54.537.653
Bogført værdi prioritetsgæld	10.654.000		
- Kursværdi prioritetsgæld	9.961.433		692.567
Foreningens formue pr. 30. juni 2026			**50.450.205**
		50.450.205	
Andelsværdi pr. andelskrone		2.198	22.958,0000

Hver andelshaver kan herefter i henhold til vedtægterne opgøre sin andel af foreningens formue (andelskronen) ved at indsætte boligens areal ifølge anden kilde i følgende brøk:

$$\frac{50.450.205 \times \text{areal}}{2.198}$$

De på ejendommen opførte 35 altaner er foreningens ejendom, og indgår derfor i valuarvurderingen af ejendommen.

Bestyrelsen indstiller, at andelskroneberegningen beregnes på grundlag af en ny valuarvurdering. Nøgleoplysninger er udarbejdet med dette som udgangspunkt.

Bestyrelsen indstiller, at andelskronen udgør kr. 22.958,0000.

Sidste års godkendte andelskrone udgjorde kr. 19.678,82.

Der er den 2. maj 2022 tinglyst en deklaration, der omhandler en andelshavers modtagelse af byfornyelsestilskud. Det fremgår af deklarationen, at andelshaveren af foreningen har modtaget t.kr. 75 i tilskud. Desuden fremgår det, at foreningen i henhold til byfornyelseslovens § 29 kan blive pålagt at tilbagebetale beløbet eller en andel heraf, såfremt ejendommen sælges (skifter status) inden den 1. juli 2041. I henhold til andelsboligforeningslovens § 5, stk. 6, skal det modtagne tilskud fratrækkes ved opgørelsen af andelskroneværdien frem til den 1. juli 2041.

Fordelingen af andelsværdien på typer af andele:

	Areal (m2)	Andelsværdi inkl. indskud (kr.)
Ryesgade 70, 1. tv.	48,00	1.101.984
Ryesgade 70, 1. th.	132,00	3.030.456
Ryesgade 70, 2. tv.	48,00	1.101.984
Ryesgade 70, 2. th.	86,00	1.974.388
Ryesgade 70, 3.	134,00	3.076.372
Ryesgade 70, 4. th.	134,00	3.076.372
Ryesgade 70, 5.	117,00	2.686.086
Ryesgade 70A, st.	66,50	1.526.707
Ryesgade 70A, st. th.	99,00	2.272.842
Ryesgade 70A, 1. th.	41,00	941.278
Ryesgade 70A, 2. tv.	87,00	1.997.346
Ryesgade 70A, 3. tv.	129,00	2.961.582
Ryesgade 70A, 4. tv.	46,00	1.056.068
Ryesgade 70A, 4. th.	83,00	1.905.514
Ryesgade 70A, 5.	76,00	1.744.808
Ryesgade 70B, st. tv.	81,00	1.859.598
Ryesgade 70B, 1. tv.	128,00	2.938.624
Ryesgade 70B, 2.	128,00	2.938.624
Ryesgade 70B, 3.	43,00	987.194
Ryesgade 70B, 5.	75,00	1.721.850
Ryesgade 70C, st. tv.	43,00	987.194
Ryesgade 70C, 1. th.	42,00	964.236
Ryesgade 70C, 2. th.	42,00	964.236
Ryesgade 70C, 3.	85,00	1.951.430
Ryesgade 70C, 4. tv.	124,00	2.846.792
Ryesgade 70C, 4. th.	42,00	964.236
Ryesgade 70C, 5. th.	38,00	872.404
	2.198	**50.450.205**