

**ANDELSBOLIGFORENINGEN SMEDEHUSET**

**ÅRSRAPPORT**

**1. JULI 2024 - 30. JUNI 2025**



## INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
<b>Foreningsoplysninger</b>	
Foreningsoplysninger.....	3
<b>Erklæringer</b>	
Ledelsespåtegning.....	4
Administratørerklæring.....	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning.....	5-6
<b>Årsregnskab 1. juli 2024 - 30. juni 2025</b>	
Anvendt regnskabspraksis.....	7-9
Resultatopgørelse.....	10
Balance.....	11-12
Egenkapitalopgørelse.....	13
Noter.....	14-22
Andelsværdiberegning.....	21-22



## FORENINGSOPLYSNINGER

<b>Foreningen</b>	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 2024 - 30. juni 2025
<b>Bestyrelse</b>	Silje Kærn Berggreen, forperson Eva Garde Stefan M. Frederiksen Rie Holm Sara W. Christensen Nina Tvede Kastrup
<b>Administrator</b>	SJELDANI Boligadministration A/S P. Knudsens Gade 1 2450 København SV
<b>Revision</b>	Ri Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Skagensgade 1 2630 Taastrup



## LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2024 - 30. juni 2025 for Andelsboligforeningen Smedehuset.

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

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2025 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2024 - 30. juni 2025.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 17. september 2025

Bestyrelse:

\_\_\_\_\_  
Silje Kærn Berggreen  
Forperson

\_\_\_\_\_  
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 2024 - 30. juni 2025. 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 2025.

København, den 17. september 2025

Administrator:

\_\_\_\_\_  
SJELDANI Boligadministration A/S



## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

### *Til andelshaverne i Andelsboligforeningen Smedehuset*

#### **Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Smedehuset for regnskabsåret 1. juli 2024 - 30. juni 2025, 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 2025 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2024 - 30. juni 2025 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 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.

#### **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 regnskabsbrugere 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 17. september 2025

Ri Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 44 52 80 45

Lars Rasmussen  
statsautoriseret revisor  
mne28631



## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Smedehuset for 2024/25 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.



## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### 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 "Nøgleoplysningskema 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	Er ikke underlagt revision		Regnskab 2023/24 kr.
		Regnskab 2024/25 kr.	Budget 2024/25 kr.	
Boligafgift m.m.....	1	1.532.750	1.509.430	1.461.062
Lejeindtægter.....	2	35.959	40.000	30.114
Vaskeriindtægter.....		23.490	15.000	25.868
Øvrige indtægter.....	3	3.300	0	39.428
<b>INDTÆGTER.....</b>		<b>1.595.499</b>	<b>1.564.430</b>	<b>1.556.472</b>
Ejendomsskat og forsikringer.....	4	-171.217	-181.500	-166.239
Forbrugsafgifter.....	5	-135.386	-130.000	-142.928
Renholdelse.....	6	-134.014	-91.500	-84.150
Fælles drift.....	7	-82.150	-60.000	-54.612
Vedligeholdelse, løbende.....	8	-225.409	-365.000	-299.362
Vedligeholdelse, genopretning og renovering...	9	-146.209	0	-50.000
Administrationsomkostninger.....	10	-174.166	-239.274	-292.024
Afskrivninger.....		0	0	-1.000
<b>OMKOSTNINGER.....</b>		<b>-1.068.551</b>	<b>-1.067.274</b>	<b>-1.090.315</b>
<b>RESULTAT FØR FINANSIELLE POSTER.....</b>		<b>526.948</b>	<b>497.156</b>	<b>466.157</b>
Andre finansielle indtægter.....	11	1.484	0	1.829
Andre finansielle omkostninger.....	12	-458.046	-460.000	-457.513
<b>Finansielle poster.....</b>		<b>-456.562</b>	<b>-460.000</b>	<b>-455.684</b>
<b>RESULTAT FØR SKAT.....</b>		<b>70.386</b>	<b>37.156</b>	<b>10.473</b>
Skat af årets resultat.....		0	0	0
<b>ÅRETS RESULTAT.....</b>		<b>70.386</b>	<b>37.156</b>	<b>10.473</b>
<b>LIKVIDITETSRESULTAT</b>				
Årets resultat.....		70.386	37.156	10.473
<b>LIKVIDITETSRESULTAT.....</b>		<b>70.386</b>	<b>37.156</b>	<b>10.473</b>



## BALANCE 30. JUNI

<b>AKTIVER</b>	<b>Note</b>	<b>2025 kr.</b>	<b>2024 kr.</b>
Grunde og bygninger.....		12.962.347	12.962.347
<b>Materielle anlægsaktiver.....</b>	<b>13</b>	<b>12.962.347</b>	<b>12.962.347</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>12.962.347</b>	<b>12.962.347</b>
Andre tilgodehavender.....		0	4.592
Periodeafgrænsningsposter.....		47.007	44.279
<b>Tilgodehavender.....</b>		<b>47.007</b>	<b>48.871</b>
<b>Likvide beholdninger.....</b>	<b>14</b>	<b>1.828.601</b>	<b>893.495</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>1.875.608</b>	<b>942.366</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>14.837.955</b>	<b>13.904.713</b>



## BALANCE 30. JUNI

<b>PASSIVER</b>	<b>Note</b>	<b>2025 kr.</b>	<b>2024 kr.</b>
Overført resultat.....		-7.848.419	-7.908.242
<b>EGENKAPITAL FØR ANDRE RESERVER.....</b>		<b>-7.848.419</b>	<b>-7.908.242</b>
Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom, kursregulering mv.....		11.271.134	11.260.570
<b>Andre reserver (jf. forslag til generalforsamlingsbeslutning).</b>		<b>11.271.134</b>	<b>11.260.570</b>
Reserve for byfornyelsestilskud.....		75.000	75.000
<b>Andre reserver (bunden).....</b>		<b>75.000</b>	<b>75.000</b>
<b>ANDRE RESERVER.....</b>		<b>11.346.134</b>	<b>11.335.570</b>
<b>EGENKAPITAL.....</b>		<b>3.497.715</b>	<b>3.427.328</b>
Prioritetsgæld.....	15	10.341.000	10.341.000
Deposita og forudbetalt leje.....		200	200
<b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>10.341.200</b>	<b>10.341.200</b>
Mellemregning med beboere, netto.....		871.424	9.055
Mellemregning administrator.....		1.991	1.991
Anden gæld.....	16	109.749	89.754
Varmeregnskab.....		15.876	35.385
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>999.040</b>	<b>136.185</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE.....</b>		<b>11.340.240</b>	<b>10.477.385</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>14.837.955</b>	<b>13.904.713</b>
Eventualposter mv.	17		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	18		
Nøgleoplysninger	19		
Andelsværdiberegning	20		



## EGENKAPITALOPGØRELSE 30. JUNI

EGENKAPITAL	2025 kr.	2024 kr.
<b>Overført resultat mv.</b>		
Primo.....	-7.908.241	-7.197.417
Overførsel til/fra andre reserver.....	-10.564	-721.298
Årets resultat.....	70.386	10.473
	<b>-7.848.419</b>	<b>-7.908.242</b>
<b>EGENKAPITAL FØR ANDRE RESERVER.....</b>	<b>-7.848.419</b>	<b>-7.908.242</b>
<b>Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom, kursregulering mv.</b>		
Primo.....	11.260.570	10.539.272
Overførsel til/fra overført resultat.....	10.564	721.298
	<b>11.271.134</b>	<b>11.260.570</b>
<b>Andre reserver (ikke bunden).....</b>	<b>11.271.134</b>	<b>11.260.570</b>
<b>Reserve for byfornyelsestilskud</b>		
Reserve primo.....	75.000	75.000
	<b>75.000</b>	<b>75.000</b>
<b>Andre reserver (bunden).....</b>	<b>75.000</b>	<b>75.000</b>
<b>ANDRE RESERVER.....</b>	<b>11.346.134</b>	<b>11.335.570</b>
<b>EGENKAPITAL.....</b>	<b>3.497.715</b>	<b>3.427.328</b>



## NOTER

	<i>Er ikke underlagt revision</i>			
	<b>Regnskab 2024/25 kr.</b>	<b>Budget 2024/25 kr.</b>	<b>Regnskab 2023/24 kr.</b>	<b>Note</b>
<b>Boligafgift m.m.</b>				<b>1</b>
Boligafgift.....	1.297.760	1.509.430	1.222.472	
Boligafgift, altaner betales til og med juni 2046.....	228.590	0	228.590	
Leje fælleslokale, medlemmer.....	6.400	0	10.000	
	<b>1.532.750</b>	<b>1.509.430</b>	<b>1.461.062</b>	
<b>Lejeindtægter</b>				<b>2</b>
Erhvervsleje.....	32.559	40.000	30.114	
Leje fælleslokale, ikke medlemmer.....	3.400	0	0	
	<b>35.959</b>	<b>40.000</b>	<b>30.114</b>	
<b>Øvrige indtægter</b>				<b>3</b>
Ventelistegebyrer.....	3.300	0	3.990	
Tilskud fra Bygningspuljen.....	0	0	35.438	
	<b>3.300</b>	<b>0</b>	<b>39.428</b>	
<b>Ejendomsskat og forsikringer</b>				<b>4</b>
Ejendomsskat.....	122.585	126.500	114.153	
Bygningsforsikring og selvrisko.....	48.632	55.000	50.936	
Erhvervsansvarsforsikring.....	0	0	1.150	
	<b>171.217</b>	<b>181.500</b>	<b>166.239</b>	
<b>Forbrugsafgifter</b>				<b>5</b>
Elforbrug, fællesarealer.....	38.722	40.000	38.113	
Vandforbrug.....	82.409	90.000	85.626	
Varme, fællesarealer.....	10.874	0	15.421	
Fællesantenne, driftført saldo.....	3.381	0	3.768	
	<b>135.386</b>	<b>130.000</b>	<b>142.928</b>	
<b>Renholdelse</b>				<b>6</b>
Ekstra rengøring.....	36.656	0	0	
Renovation.....	94.102	85.000	83.607	
Snerydning, grus og saltning.....	0	5.000	0	
Container, storskrald.....	1.621	0	0	
Artikler fællesarealer.....	289	0	0	
Rengøringsartikler.....	1.346	1.000	236	
Skadedyrsbekæmpelse.....	0	500	307	
	<b>134.014</b>	<b>91.500</b>	<b>84.150</b>	



## NOTER

	<i>Er ikke underlagt revision</i>			
	<b>Regnskab 2024/25 kr.</b>	<b>Budget 2024/25 kr.</b>	<b>Regnskab 2023/24 kr.</b>	<b>Note</b>
<b>Fælles drift</b>				<b>7</b>
Løn, ejendomsfunktionær.....	61.574	60.000	54.480	
AER.....	114	0	132	
Reg. af feriepengeforpligtelse.....	20.462	0	0	
	<b>82.150</b>	<b>60.000</b>	<b>54.612</b>	
<b>Vedligeholdelse, løbende</b>				<b>8</b>
VVS.....	59.793	0	67.104	
Murer.....	0	0	118.370	
Tømrer og snedker.....	6.606	0	3.721	
Elektriker.....	13.189	0	26.624	
Maler.....	0	0	2.922	
Varmeanlæg.....	11.756	15.000	73.278	
Låsesmed.....	2.800	0	649	
Teknisk rådgivning.....	88.275	50.000	0	
Kloakservice.....	10.723	0	0	
Have- og gårdanlæg.....	3.916	0	4.127	
Vaskeri.....	19.720	0	0	
Værktøj, maskiner m.m.....	3.866	0	2.567	
Diverse vedligeholdelse.....	4.765	300.000	0	
	<b>225.409</b>	<b>365.000</b>	<b>299.362</b>	
<b>Vedligeholdelse, genopretning og renovering</b>				<b>9</b>
Renovering af vinduer og altandøre.....	146.209	0	50.000	
	<b>146.209</b>	<b>0</b>	<b>50.000</b>	
<b>Administrationsomkostninger</b>				<b>10</b>
Ejendomsadministration.....	69.775	69.774	67.742	
Øvrige administrationsomkostninger.....	7.886	25.000	23.520	
Revisor.....	31.125	31.500	30.875	
Anden rådgivning.....	9.040	0	0	
Teknisk rådgivning.....	0	0	68.875	
Kontingenter.....	7.290	5.500	5.296	
Kontorartikler mv.....	60	1.000	391	
Bankgebyrer m.m.....	7.834	10.000	8.533	
Valuar.....	0	16.500	16.500	
Tab på tilgodehavender.....	0	0	-3.640	
Varmeregnskabshonorar.....	-13.096	25.000	22.756	
Beboeraktivitet.....	6.618	5.000	2.662	
Møder.....	6.174	5.000	1.917	
Gårdlaug.....	41.460	45.000	41.460	
Repræsentation.....	0	0	5.137	
	<b>174.166</b>	<b>239.274</b>	<b>292.024</b>	



## NOTER

	<i>Er ikke underlagt revision</i>			
	<b>Regnskab 2024/25 kr.</b>	<b>Budget 2024/25 kr.</b>	<b>Regnskab 2023/24 kr.</b>	<b>Note</b>
<b>Andre finansielle indtægter</b>				<b>11</b>
Renteindtægter bank.....	1.484	0	1.829	
	<b>1.484</b>	<b>0</b>	<b>1.829</b>	
<b>Andre finansielle omkostninger</b>				<b>12</b>
Prioritetsrenter.....	457.454	460.000	457.454	
Diverse renteomkostninger.....	592	0	59	
	<b>458.046</b>	<b>460.000</b>	<b>457.513</b>	
<b>Materielle anlægsaktiver</b>				<b>13</b>
			<b>Grunde og bygninger</b>	
Kostpris 1. juli 2024.....			12.962.347	
Kostpris 30. juni 2025.....			<b>12.962.347</b>	
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2025.....</b>			<b>12.962.347</b>	
		<b>2025 kr.</b>	<b>2024 kr.</b>	
<b>Likvide beholdninger</b>				<b>14</b>
Arbejdernes Landsbank 5314 - 0000 241 361.....		1.124.135	890.427	
Arbejdernes Landsbank 5314 - 0000 246 924.....		4.090	3.068	
Arbejdernes Landsbank 5314 - 0000 505 482.....		700.376	0	
		<b>1.828.601</b>	<b>893.495</b>	



NOTER

Note

**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	1.917.230
2. Realkredit Danmark.....	7.817.000	0	422.118	7.817.000	7.817.000
	<b>10.341.000</b>	<b>0</b>	<b>457.454</b>	<b>10.341.000</b>	<b>9.734.230</b>
				2025 kr.	2024 kr.

Specifikation af prioritetsgæld i balancen:

Lang del af gæld (mere end 1 år).....	10.341.000	10.341.000
	<b>10.341.000</b>	<b>10.341.000</b>
Restgæld efter 5 år.....	10.283.846	10.341.000

**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 24,5 år.

2) Realkredit Danmark 5% konvertibelt obligationslån, fast rente og afdragsfrit til og med 2033, hovedstol t.kr. 7.817, rentesats 5% p.a., restløbetid 27,5 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.

	2025 kr.	2024 kr.
<b>Anden gæld</b>		
Gæld, skattekonto.....	0	1.966
A-skat og ATP m.m.....	2.456	1.907
Feriepengeforpligtelse.....	23.310	2.838
Skyldig revisor.....	31.125	30.250
Diverse omkostningskreditorer.....	52.858	52.793
	<b>109.749</b>	<b>89.754</b>

16



## NOTER

### Note

#### 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

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter på t.kr. 10.341 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2024 udgør t.kr. 12.962. Ejendommens seneste valuarvurdering udgør t.kr. 61.500.

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

Herudover er der tinglyst 4 afgiftspantebreve på i alt t.kr. 3.764, 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.

18

Nøgleoplysninger

1. GRUNDLÆGGENDE OPLYSNINGER OM ANDELSBOLIGFORENINGEN

	30-06-2025		30-6-2024	30-6-2023
	Antal	BBR Areal m <sup>2</sup>	BBR Areal m <sup>2</sup>	BBR Areal m <sup>2</sup>
B1 Andelsboliger	26	2.099	2.099	2.099
B2 Erhvervsandele	0	0	0	0
B3 Boliglejemaal	0	0	0	0
B4 Erhvervslejemaal	1	48	48	48
B5 Øvrige lejemaal, kældre, garager mv.	0	0	0	0
B6 I alt	27	2.147	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?		<input checked="" type="checkbox"/>		
C2	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelsen af boligafgiften?	<input checked="" type="checkbox"/>			
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		<input checked="" type="checkbox"/>
Hvis ja, beskriv hvilken hæftelse der er i foreningen:		

	Sæt kryds	Anskaffelsesprisen	Valuarvurdering	Offentlig vurdering	Indeksere t offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip ved beregning af andelsværdien		<input checked="" type="checkbox"/>		
F1b	Tidspunkt for værdiansættelse	30. juni 2024			
		Sæt kryds		Ja	Nej
F1a	Er vurderingen fastholdt fra før 1. juli 2020?			<input checked="" type="checkbox"/>	
		kr.		Gns. kr. pr. m <sup>2</sup>	
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	61.500.000		28.645	
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	11.271.134		5.250	
				%	
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi			18	

**Nøgleoplysninger (fortsat)**

	Ja	Nej
G1 Har foreningen modtaget offentligt tilskud, som skal tilbagebetales ved foreningens opløsning?	<input checked="" type="checkbox"/>	
G2 Er foreningens ejendom pålagt tilskudsbestemmelser, jf. lov om frigørelse for visse tilskudsbestemmelser mv. (lovbekendtgørelse nr. 978 af 19. oktober 2009)?		<input checked="" type="checkbox"/>
G3 Er der tinglyst en tilbagekøbsklausul (hjemfaldspligt) på foreningens ejendom?		<input checked="" type="checkbox"/>

**2. ANDELSBOLIGFORENINGENS DRIFT, HERUNDER UDLEJNINGSVIRKSOMHED**

	Gns. kr. pr. andels-m <sup>2</sup> pr. år
H1 Boligafgift	622
H2 Erhvervslejeindtægter	16
H3 Boliglejeindtægter	0

	2023 kr. pr. m <sup>2</sup>	2024 kr. pr. m <sup>2</sup>	2025 kr. pr. m <sup>2</sup>
J Årets resultat pr. andels-m <sup>2</sup> (sidste 3 år)	879	5	34

	Gns. kr. pr. andels-m <sup>2</sup>
K1 Andelsværdi	19.674
K2 Gæld - omsætningsaktiver	4.509
K3 Teknisk andelsværdi	24.183

**3. BYGGETEKNIK OG VEDLIGEHOLDELSE**

	2023 kr. pr. m <sup>2</sup>	2024 kr. pr. m <sup>2</sup>	2025 kr. pr. m <sup>2</sup>
M1 Vedligeholdelse, løbende	133	139	105
M2 Vedligeholdelse, genopretning og renovering	192	23	68
M3 Vedligeholdelse i alt	325	162	173

**4. FINANSIELLE FORHOLD**

	2023 kr. pr. m <sup>2</sup>	2024 kr. pr. m <sup>2</sup>	2025 kr. pr. m <sup>2</sup>
R Årets afdrag pr. andels-m <sup>2</sup> (sidste 3 år)	75	0	0



## NOTER

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. -7.848.419.

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.....	61.500.000
3. Offentlig ejendomsvurdering.....	31.500.000
4. Indeksret offentlig ejendomsvurdering.....	38.460.794

Ejendommen blev den 30. juli 2024 vurderet af ejendomsmægler og valuar Emil Egkilde fra STAD VALUAR til en kontant handelspris på kr. 61.500.000 pr. 30. juni 2024.

Vurderingen er maksimalt gældende i 42 måneder i henhold til lov om andelsboligforeninger og andre bofællesskaber § 5 stk. 2, littera 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 udlejnings-ejendom kan opgøres således:

Bogført egenkapital før andre reserver 30. juni 2025.....		-7.848.419
Handelsværdi som udlejningsejendom.....	61.500.000	
- Bogført værdi af ejendom.....	<u>12.962.347</u>	48.537.653
Bogført værdi prioritetsgæld.....	10.341.000	
- Kursværdi prioritetsgæld.....	<u>9.734.230</u>	606.770
Politisk reserve.....	0	
Foreningens formue pr. 30. juni 2025.....		<b>41.296.004</b>
	<u>41.296.004</u>	
Andelsværdi pr. andelskrone.....	2.098,50	19.678,82

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:

$$\frac{41.296.004}{2.098,50} \times \text{areal}$$

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 valuarvurdering fra sidste år. Nøgleoplysninger er udarbejdet med dette som udgangspunkt.



## NOTER

## Note

Bestyrelsen indstiller, at andelskronen udgør kr. 19.678,82.

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	944.583
Ryesgade 70, 1. th.....	132,00	2.597.604
Ryesgade 70, 2. tv.....	48,00	944.583
Ryesgade 70, 2. th.....	86,00	1.692.379
Ryesgade 70, 3.....	134,00	2.636.962
Ryesgade 70, 4. th.....	134,00	2.636.962
Ryesgade 70, 5.....	117,00	2.302.422
Ryesgade 70A, st.....	66,50	1.308.642
Ryesgade 70A, 1. th.....	41,00	806.832
Ryesgade 70A, 2. tv.....	87,00	1.712.057
Ryesgade 70A, 3. tv.....	129,00	2.538.568
Ryesgade 70A, 4. tv.....	46,00	905.226
Ryesgade 70A, 4. th.....	83,00	1.633.342
Ryesgade 70A, 5.....	76,00	1.495.590
Ryesgade 70B, st. tv.....	81,00	1.593.984
Ryesgade 70B, 1. tv.....	128,00	2.518.889
Ryesgade 70B, 2.....	128,00	2.518.889
Ryesgade 70B, 3.....	43,00	846.189
Ryesgade 70B, 5.....	75,00	1.475.912
Ryesgade 70C, st. tv.....	43,00	846.189
Ryesgade 70C, 1. th.....	42,00	826.510
Ryesgade 70C, 2. th.....	42,00	826.510
Ryesgade 70C, 3.....	85,00	1.672.700
Ryesgade 70C, 4. tv.....	124,00	2.440.174
Ryesgade 70C, 4. th.....	42,00	826.510
Ryesgade 70C, 5. th.....	38,00	747.795
	<b>2.098,50</b>	<b>41.296.004</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

2025-09-15 12:27:17 UTC



## Sara Wienke Christiansen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 4295c3a5-f0a8-4c0b-95bd-ffda00b2d7f4

IP: 188.120.xxx.xxx

2025-09-15 17:33:42 UTC



## Eva Hvalsøe Garde

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 816394bd-3e5e-4951-8d4a-ef0a5b4c5371

IP: 62.135.xxx.xxx

2025-09-16 06:36:13 UTC



## Nina Tvede Kastrup

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 508642f8-f6c1-4890-b32b-07d11435272e

IP: 188.120.xxx.xxx

2025-09-17 15:43:33 UTC



## Silje Kærn Berggreen

Forperson

Serienummer: 7ebda203-b9bb-4a8b-aea3-39c33c26e4bf

IP: 37.96.xxx.xxx

2025-09-17 16:00:58 UTC



## Stefan Mylleager Frederiksen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: cdb0496b-aa05-4d78-a726-09ea0e326e56

IP: 188.120.xxx.xxx

2025-09-17 19:02:09 UTC



Dette dokument er underskrevet digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De underskrevne data er valideret vha. den matematiske hashværdi af det originale dokument. Alle kryptografiske beviser er indlejret i denne PDF for validering i fremtiden.

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

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

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

# PENNEO

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

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

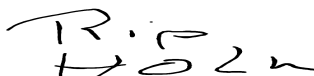
## Rie Holm

### Bestyrelsesmedlem

Serienummer: rieholm@dbmail.dk

IP: 188.120.xxx.xxx

2025-09-21 10:47:15 UTC



## Lars Jørgen Rasmussen

### Statsautoriseret revisor

Serienummer: c375acba-83f2-4ce6-80fb-762212a24142

IP: 62.107.xxx.xxx

2025-09-21 13:07:18 UTC



Dette dokument er underskrevet digitalt via [Penneo.com](https://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.