

Andelsboligforeningen

Kronborggade 7-9

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

Årsrapport for 2025/2026

Godkendt på foreningens ordinære generalforsamling,
den / 2026

Dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Foreningsoplysninger	1
Bestyrelsespåtegning	2
Administratørerklæring	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse 1. februar 2025 - 31. januar 2026	10
Balance pr. 31. januar 2026	11
Egenkapitalopgørelse pr. 31. januar 2026	13
Noter til årsrapporten, andelskroneberegning	14
Noter til årsrapporten, øvrige	15
Noter til årsrapporten, nøgletal og nøgleoplysninger	21

Foreningsoplysninger

Andelsboligforening

Kronborggade 7-9
CVR nr. 68 07 42 15

Adresse

Kronborggade 7-9
2200 København N

Bestyrelse

Simon Birch Torbensen, formand
Sigurd Thuesen
Anne Lauritzen
Amalie Lund-Konggaard

Administrator

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

Revisor

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

Bestyrelsespåtegning

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. februar 2025 – 31. januar 2026 for andelsboligforeningen Kronborggade 7-9.

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

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. januar 2026 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. februar 2025 – 31. januar 2026.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 7. april 2026

Bestyrelse

Simon Birch Torbensen

Formand

Sigurd Thuesen

Anne Lauritzen

Amalie Lund-Konggaard

Administratørerklæring

Som administrator for andelsboligforeningen Kronborggade 7-9 har vi forestået administrationen af foreningen i regnskabsåret 2025/2026. Ud fra vores administration og føring af bogholderi for foreningen er det vores opfattelse, at årsrapporten er opstillet i overensstemmelse med bogføringen.

København, den 7. april 2026

Administrator

By & Bolig Ejendomsadministration ApS

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til medlemmerne i andelsboligforening Kronborggade 7-9

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for andelsboligforeningen Kronborggade 7-9 for regnskabsåret 1. februar 2025 - 31. januar 2026, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligloven og foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. januar 2026, samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. februar 2025 - 31. januar 2026 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligloven og foreningens vedtægter.

Grundlag for konklusion

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

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

Fremhævelser af forhold vedrørende revisionen

Andelsboligforeningen Kronborggade 7-9 har i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens regnskabsvejledning for andelsboligforeninger, der aflægger årsregnskab efter årsregnskabsloven, medtaget budgettal som sammenligningstal i resultatopgørelse og noter. Disse budgettal har, som det fremgår af resultatopgørelse og noter, ikke været underlagt revision.

Bestyrelsens ansvar for årsregnskabet

Bestyrelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligloven og foreningens vedtægter. Bestyrelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som bestyrelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er bestyrelsen ansvarlig for at vurdere andelsboligforeningens evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant, samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre bestyrelsen enten har til hensigt at likvidere andelsboligforeningen, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller

Den uafhængige revisors revisionspåtegning, fortsat

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, udfører 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 andelsboligforeningens interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af bestyrelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som bestyrelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om bestyrelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om andelsboligforeningens 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 andelsboligforeningen 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 den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

København, den 7. april 2026

Grant Thornton
Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR nr. 34 20 99 36

Anders Holmgaard Christiansen
statsautoriseret revisor
MNE nr. 34111

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Årsrapporten for andelsboligforeningen Kronborggade 7-9 for 2025/2026 er aflagt i overensstemmelse med bestemmelserne i årsregnskabsloven for regnskabsklasse A, med tilvalg af enkelte bestemmelser fra regnskabsklasse B og C, andelsboligloven og foreningens vedtægter.

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

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

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Resultatopgørelse

De ureviderede budgettal for regnskabsåret, der fremgår af resultatopgørelsen, er medtaget for at vise afvigelser mellem budgetterede og realiserede beløb og dermed vise, hvorvidt de opkrævede boligafgifter i henhold til budgettet har været tilstrækkelige til at dække de realiserede omkostninger.

Indtægter

Boligafgift fra andelshavere vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

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

Omkostninger

Omkostninger vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen. Omkostninger består af ejendoms- og forbrugsudgifter, renholdelse, vedligeholdelse, administrations- og foreningsomkostninger, afskrivninger på driftsmidler og inventar mv.

Finansielle poster

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

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

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

Anvendt regnskabspraksis

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst. Der indregnes ikke negativ udskudt skat (skatteaktiv) af eventuelt underskud til fremførsel, ligesom der ikke indregnes udskudt skat vedrørende ejendomsavancebeskatning ved salg af sidste udlejningslejlighed.

Forslag til resultatdisponering

Under resultatdisponering indgår bestyrelsens forslag til, hvordan regnskabsperiodens resultat skal anvendes, herunder eventuelle forslag om at reservere beløb til fremtidig vedligeholdelse på foreningens ejendom. Det fremgår også, hvis der i årets løb er anvendt og omkostningsført beløb, der i tidligere år er reserveret til vedligeholdelse på foreningens ejendom.

Likviditetsresultat

Opgørelsen af likviditetsresultatet viser årets resultat korrigeret for ikke-likvide transaktioner (f.eks. afskrivninger, indeksregulering af indekslån, mv.) og med fradrag af årets betalte prioritetsafdrag. Opgørelsen illustrerer om den opkrævede boligafgift er tilstrækkelig til at dække foreningens betalte prioritetsafdrag.

Balance

Materielle anlægsaktiver

Foreningens ejendom (grund og bygning) indregnes til dagsværdi på balancedagen. Opskrivninger til dagsværdi føres direkte på foreningens egenkapital på en særskilt opskrivningsreserve.

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

Andelsboligforeningen anvender en ekstern valuar til brug for opgørelse af ejendommens dagsværdi.

Der afskrives ikke på foreningens ejendom. Dog afskrives altanerne over 30 år.

Foreningens øvrige materielle anlægsaktiver værdiansættes til kostpris på anskaffelsestidspunktet med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Aktiverne afskrives linært over forventet brugstid efter følgende principper:

	Brugstid	Restværdi
Inventar og driftsmateriel mv.	5 – 10 år	0 – 20%
Altaner	30 år	0 – 20%

Tilgodehavender

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

Anvendt regnskabspraksis

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter under aktiver, omfatter omkostninger afholdt vedrørende det efterfølgende regnskabsår.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger består af indestående i bank.

Passiver

Egenkapital

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

”Reserve for opskrivning af ejendommen” omfatter de akkumulerede opskrivninger til dagsværdi, der er foretaget på ejendommen (og som ikke senere er tilbageført).

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

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

Nogle reservationer foretages via resultatdisponeringen som en del af årets resultat. Andre større reservationer overføres direkte fra egenkapitalposten ”overført resultat” og indgår således ikke i resultatdisponeringen.

Hensættelse til udskudt skat

Foreningens vedtægter bestemmer, at der til enhver tid skal være mindst et lejemål udlejet til et ikke-medlem. Dermed opretholdes den skattemæssige erhvervsaktivitet, hvorfor det ikke er sandsynligt, at der udløses ejendomsavancebeskatning. Der indregnes derfor ikke hensættelse til udskudt skat som følge heraf. Der indregnes heller ikke negativ udskudt skat af skattemæssige underskud til fremførsel.

Prioritetsgæld

Prioritetsgæld indregnes ved låneoptagelse til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Kurstab og låneomkostninger ved låneoptagelsen indregnes i resultatopgørelsen. I efterfølgende perioder værdiansættes prioritetsgælden til pantebrevsrestgæld.

Øvrige gældsforpligtelser

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

Anvendt regnskabspraksis

Eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelser

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

Andelsværdi

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 1. Andelsværdien opgøres i henhold til andelsboligforeringsloven samt vedtægternes § 14. Vedtægterne bestemmer desuden i § 14, at selvom der lovligt kan vedtages en højere andelsværdi, er det den på generalforsamlingen vedtagne andelsværdi, der er gældende.

Ved opgørelsen af andelsværdien skal der foretages en række justeringer af de beløb, der fremgår af årsregnskabet balance. Justeringen skyldes, at andelsværdien skal opgøres efter reglerne i andelsboligloven og foreningens vedtægter, mens årsregnskabet balance og resultatopgørelse skal opgøres efter reglerne i årsregnskabsloven. Afhængig af den valgte regnskabspraksis vil der ofte være væsentlige justeringer i værdien af foreningens ejendom og prioritetsgælden.

”Andre reserver” i årsregnskabet balance omfatter reserve til vedligeholdelse af foreningens ejendom og reserve til imødegåelse af værdiforringelse af ejendommen. Disse reserver ikke i beregningen af andelsværdien.

Nøgletal og nøgleoplysninger

Nøgleoplysningerne, der fremgår af note 23, er opgjort i henhold til bekendtgørelsen om oplysningspligt ved salg af andelsboliger mv.

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

Resultatopgørelse for perioden 1. februar 2025 - 31. januar 2026

Note	Indtægter	Ikke revideret budget	
		2025/2026	2024/2025
2	Boligafgifter	1.186.591	1.079.996
3	Lejeindtægter	100.727	71.878
4	Øvrige indtægter	208.236	1.190
		1.495.554	1.153.064
	Omkostninger		
	Ejendomsskatter	115.360	104.047
	El-forbrug	21.868	19.179
	Renovation	66.489	69.016
5	Forsikringer og abonnementer	61.812	58.963
6	Anden renholdelse	146.095	140.436
	Antenneregnskab	-1.670	-1.581
7	Administrations- og foreningsomkostninger	140.727	182.920
8	Vedligeholdelse, løbende	99.695	53.403
9	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	1.669.984	0
	Indvendig vedligeholdelse for lejere	4.413	4.316
13	Afskrivning altaner	91.484	91.484
		2.416.257	722.183
	Resultat før finansielle poster	-920.703	430.881
10	Finansielle indtægter	9.691	1.610
11	Finansielle omkostninger	421.164	110.877
	Resultat før skat	-1.332.176	321.614
12	Skat af årets resultat	0	0
	Årets resultat	-1.332.176	321.614
	Forslag til resultatdisponering:		
	Overført til reserve, vedligeholdelse af ejendom	0	3.714.000
	Overført restandel af årets resultat	-1.332.176	-3.392.386
	Disponeret i alt	-1.332.176	321.614
	Likviditetsresultat:		
	Årets resultat	-1.332.176	321.614
	Betalte prioritetsafdrag	-267.863	-396.810
	Regnskabsmæssig afskrivninger, jf. ovenfor	91.484	91.484
	Disponeret i alt	-1.508.555	16.288

Balance pr. 31. januar 2026

Note	Aktiver	<u>2025/2026</u>	<u>2024/2025</u>
	Anlægsaktiver		
	Materielle anlægsaktiver		
13	Dagsværdi pr. 31. januar 2026	52.900.000	51.300.000
14	Inventar, driftsmateriel mv. (antenneanlæg)	192.973	192.973
	Igangværende byggesag, bærejern	0	102.908
	Anlægsaktiver i alt	<u>53.092.973</u>	<u>51.595.881</u>
	Omsætningsaktiver		
	Tilgodehavender		
15	Andre tilgodehavender	77.440	48.365
19	Vandregnskab	9.968	6.544
	Periodeafgrænsningsposter	67.691	65.456
		<u>155.099</u>	<u>120.365</u>
16	Likvide midler	<u>6.394.948</u>	<u>315.270</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>6.550.047</u>	<u>435.635</u>
	Aktiver i alt	<u>59.643.020</u>	<u>52.031.516</u>

Balance pr. 31. januar 2026

Note	Passiver	2025/2026	2024/2025
	Egenkapital		
	Andelskapital	21.000	21.000
	Reserve for opskrivning af foreningens ejendom	40.147.097	38.455.613
	Overført resultat mv.	-2.902.754	-1.570.578
		37.265.343	36.906.035
	Andre reserver (jf. forslag til generalforsamlingsbeslutning)		
	Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom	2.000.000	500.000
	Reserveret til større vedligeholdelsesarbejder	2.500.000	4.000.000
		4.500.000	4.500.000
	Egenkapital i alt	41.765.343	41.406.035
	Hensatte forpligtelser		
	Indvendig vedligeholdelse for lejere	43.844	39.431
		43.844	39.431
	Gældsforpligtelser		
	Langfristede gældsforpligtelser		
17	Prioritetsgæld	13.501.347	9.911.578
		13.501.347	9.911.578
	Kortfristede gældsforpligtelser		
17	Kortfristet andel af prioritetsgæld	226.179	267.863
	Altanprojekt, indbetalinger fra andelshavere	0	199.547
	Deposita	6.852	6.852
	Afregning salg af andele	3.896.084	0
18	Varmeregnskab	2.543	16.052
20	Vaskeri	133.433	109.706
21	Øvrig gæld	67.395	74.452
		4.332.486	674.472
	Gældsforpligtelser i alt	17.833.833	10.586.050
	Passiver i alt	59.643.020	52.031.516
1	Andelskroneberegning		
22	Eventualforpligtelser, sikkerhedsstillelser mv.		
23	Nøgleplysninger og nøgletal		

Egenkapitalopgørelse pr. 31. januar 2026

	<u>Antal</u>	<u>Pris</u>	<u>2025/2026</u>	<u>2024/2025</u>
Andelsindskud				
Boliger	19	1.000	19.000	19.000
Erhverv	2	1.000	2.000	2.000
Usolgt andele	<u>2</u>		<u>0</u>	<u>0</u>
	23		21.000	21.000
Reserve for opskrivning af foreningens ejendom				
Opskrivning primo			38.455.613	36.678.129
Årets opskrivning			1.691.484	1.777.484
Årets nedskrivning			<u>0</u>	<u>0</u>
			40.147.097	38.455.613
Overført resultat mv.				
Tidligere års resultat			-1.570.578	2.311.141
Overført til andre reserver (værdiforringelse)			0	-489.333
Overført restandel af årets resultat			<u>-1.332.176</u>	<u>-3.392.386</u>
			-2.902.754	-1.570.578
Egenkapital før andre reserver			37.265.343	36.906.035
Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom				
Saldo primo			500.000	10.667
Årets hensættelse			1.500.000	489.333
Anvendt af årets hensættelse			<u>0</u>	<u>0</u>
			2.000.000	500.000
Reserveret til større vedligeholdelsesarbejder				
Saldo primo			4.000.000	286.000
Årets hensættelse			0	3.714.000
Anvendt af årets hensættelse			<u>-1.500.000</u>	<u>0</u>
			2.500.000	4.000.000
Andre reserver i alt			4.500.000	4.500.000
Egenkapital i alt			41.765.343	41.406.035

Noter til årsrapporten

1. Andelskroneberegning pr. 31. januar 2026

Til beregning af den størst mulige salgspris for andelsboligerne skal man, jf. lov om andelsboliger tage udgangspunkt i et af efterfølgende 4 værdiansættelsesprincipper for ejendommen:

a)	Anskaffelsessummen	13.759.227
b)	Handelsværdi som udlejningsejendom pr. 31. januar 2026	52.900.000
c)	Offentlig vurdering pr. 1. oktober 2020	22.900.000
d)	Offentlig vurdering pr. 1. oktober 2012, indekseret (kr. 22.900.000 / 98,20 * 122,6)	28.590.020

Egenkapital jf. regnskabet	41.765.343	
Andre reserver (jf. forslag til generalforsamlingsbeslutning)	<u>-4.500.000</u>	37.265.343

Ejendommens værdi reguleres således:

Værdi jf. punkt B ovenfor	52.900.000	
Bogført værdi	<u>52.900.000</u>	<u>0</u>
		37.265.343

Regulering af prioritetsgæld:

Restgæld prioritetsgæld jf. årsrapporten	13.727.526	
Kursværdi prioritetsgæld	<u>12.035.272</u>	<u>1.692.254</u>
		38.957.597

Byfornyelse Københavns Kommune, tinglyst deklaration		<u>-2.397.333</u>
--	--	-------------------

Merværdi til fordeling på solgte andele **36.560.264**

Fordelingstal		<u>21</u>
---------------	--	-----------

Værdi pr. indskudt andelskrone pr. 31. januar 2026 **1.740.965**

Ejendommen er pr. 31. januar 2026 vurderet af STAD Valuar. Handelsværdien er beregnet ud fra et stabiliseret DCF-afkast på 4,95% inkl. inflation.

Værdi pr. indskudt andelskrone har udviklet sig således:

Værdi pr. 31. januar 2026	kr.	1.740.965
Værdi pr. 31. januar 2025	kr.	1.712.984
Værdi pr. 31. januar 2024	kr.	1.829.427
Værdi pr. 31. januar 2023	kr.	1.920.427
Værdi pr. 31. januar 2022	kr.	1.850.000

Noter til årsrapporten

		Ikke revideret budget	
	<u>2025/2026</u>	<u>2025/2026</u>	<u>2024/2025</u>
2. Boligafgifter			
Boligafgift, boliger	865.885	866.000	743.620
Boligafgift, altaner	90.240	95.985	97.560
Boligafgift, badeværelse	71.280	84.000	83.149
Boligafgift, tag/vinduer	68.040	78.000	77.391
Boligafgift, erhverv	91.146	91.146	78.276
	<u>1.186.591</u>	<u>1.215.131</u>	<u>1.079.996</u>
3. Lejeindtægter			
Lejeindtægter, bolig (inkl. forbedringer)	69.394	44.378	44.469
Lejeindtægter, erhverv (inkl. forbedringer)	31.333	27.500	27.409
	<u>100.727</u>	<u>71.878</u>	<u>71.878</u>
4. Øvrige indtægter			
Individuelle forbedringer	1.190	1.190	1.190
Gebyr for manglende deltagelse i arbejdsdage	7.500	0	0
Indtægtsført saldo fra tidligere år vedr. altaner	199.546	0	0
	<u>208.236</u>	<u>1.190</u>	<u>1.190</u>
5. Forsikringer og abonnementer			
Ejendomsforsikring	51.280	52.000	48.733
Glasforsikring	3.396	3.600	3.249
Ansvarsforsikring	4.904	5.000	4.904
Arbejdsskadeforsikring	2.232	2.300	2.077
	<u>61.812</u>	<u>62.900</u>	<u>58.963</u>
6. Anden renholdelse			
Trappevask og vinduespolering	74.030	74.000	67.690
Skadedyrsbekæmpelse	1.625	3.250	3.250
Graffitirens	10.535	9.600	9.591
Fælles gårdlaugsbidrag	59.905	60.000	59.905
	<u>146.095</u>	<u>146.850</u>	<u>140.436</u>

Noter til årsrapporten

		Ikke revideret budget	
	2025/2026	2025/2026	2024/2025
7. Administrations- og foreningsomkostninger			
Administrationsomkostninger			
Administrationshonorar	50.363	50.363	48.896
Administrationshonorar, andre	8.250	15.000	14.533
Revision og regnskab	26.750	27.000	26.000
Revisor, rest sidste år	2.250	0	1.562
Kontorartikler, porto, gebyrer, m.m.	8.272	7.500	6.951
Vand- og varmeregnskabshonorar	21.204	25.000	23.401
	117.089	124.863	121.343
Foreningsomkostninger			
Generalforsamling, mødeudgifter mv.	3.477	2.500	11.183
Valuar 2024/2025, afsat	15.500	16.000	15.500
Valuar 2023/2024	0	0	21.875
Advokat	0	0	5.400
Kontingent ABF	4.661	5.000	4.471
Foreningens andel af vand- / varme	0	2.000	3.148
	23.638	25.500	61.577
I alt	140.727	150.363	182.920
8. Vedligeholdelse, løbende			
VVS	0		860
Elektriker	23.716		0
Varmeanlæg	71.696		28.547
Port- / dørtelefonanlæg	0		8.384
Låsesmed	1.319		5.612
Selvrisiko, forsikring	0		10.000
Småanskaffelser	2.964		0
Budgettet vedligeholdelse		65.000	0
	99.695	65.000	53.403
9. Vedligeholdelse, genopretning og renovering (bærejersprojekt)			
Hovedentreprise	1.254.546	0	0
Ekstra arbejder	9.750	0	0
Teknisk rådgivning	383.128	0	0
Adm.rådgiver, ordinært	22.560	0	0
	1.669.984	0	0

Noter til årsrapporten

10. Finansielle indtægter

Renteindtægter, bank	9.691	0	1.610
	<u>9.691</u>	<u>0</u>	<u>1.610</u>

Ikke revideret

budget

<u>2025/2026</u>	<u>2025/2026</u>	<u>2024/2025</u>
------------------	------------------	------------------

11. Finansielle omkostninger

Prioritetsrenter og bidrag	330.853	257.193	110.877
Låneomkostninger inkl. kursgevinst/tab	90.311	138.820	0
	<u>421.164</u>	<u>396.013</u>	<u>110.877</u>

12. Skat af årets resultat

Foreningen er skattepligtig efter selskabsskattelovens § 1, stk. 1, nr. 6 af resultatet fra erhvervs-mæssig udlejning. Der er skattemæssigt underskud til modregning, hvorfor der ikke påhviler foreningen skat til betaling.

Noter til årsrapporten

13. Ejendommen matr. nr. 2670 og 2671, Udenbys Klædebo, København

	<u>Købspris</u>	<u>Forbedringer</u>	<u>Ejendom i alt</u>
Kostpris primo	1.230.000	12.529.227	13.759.227
Tilgang	0	0	0
Afgang	0	0	0
Kostpris ultimo	1.230.000	12.529.227	13.759.227
Afskrivninger primo	0	914.840	914.840
Årets afskrivninger	0	91.484	91.484
Afskrivninger ultimo	0	1.006.324	1.006.324
Op- og nedskrivninger primo	0	0	38.455.613
Årets opskrivninger	0	0	1.691.484
Tilbageført opskrivning	0	0	0
Opskrivninger ultimo	0	0	40.147.097
Regnskabsmæssig værdi	1.230.000	11.522.903	52.900.000

Ejendommen er indregnet til dagsværdi pr. 31. januar 2026 i henhold til vurdering af 02. februar 2026 af STAD Valuar. Den offentlige ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2020 udgør kr. 22.900.000.

Ejendommens kontante handelsværdi som udlejningsejendom udgør ifølge valuarrapporten kr. 52.900.000 baseret på DCF-model med en diskonteringsfaktor på 4,95% inkl. inflation.

Ejendommens værdi er beregnet på baggrund af en række forudsætninger for ejendommens økonomi og markedsdata. De væsentlige forudsætninger er gengivet nedenfor:

Budgetperiode	10 år
OMK-leje pr. m ²	630 kr. / m ²
Lejeindtægt efter modernisering	1.575 kr. / m ²
Moderniseringsomkostninger	5.220 kr. / m ²

Valuarrapportens følsomhedsberegning viser, at hvis diskonteringsfaktoren stiger med 0,25%, så vil ejendommens dagsværdi falde med ca. kr. 4,7 mio.

Dagsværdiberegningen er følsom overfor rente- og konjunkturudsving, da værdien bestemmes af markedsudviklingen på ejendomsmarkedet, der påvirkes af rente- og konjunkturudsving som følge af samfundsøkonomiens generelle udvikling.

Hvis ejendommen ikke var opskrevet til dagsværdi, ville den regnskabsmæssige værdi i balancen have udgjort kr. 12.752.903.

Noter til årsrapporten

	<u>2025/2026</u>	<u>2024/2025</u>		
14. Inventar, driftsmateriel mv.				
Kostpris primo	268.850	268.850		
Kostpris ultimo	268.850	268.850		
Afskrivninger primo	75.877	75.877		
Afskrivninger ultimo	75.877	75.877		
Regnskabsmæssig værdi	192.973	192.973		
15. Andre tilgodehavender				
Udlæg til opkrævning	0	2.478		
Mellemregning administrator	77.440	21.084		
Forsikringssag	0	24.803		
	77.440	48.365		
16. Likvide midler				
Arbejdernes Landsbank, bestyrelseskonto	4.604	827		
Arbejdernes Landsbank	3.967.549	314.443		
Nykredit 8117-1860962 opspar Cibo	1.222.795	0		
Nykredit 8117-1861195 aftaleindsk	1.200.000	0		
	6.394.948	315.270		
17. Prioritetsgæld	Restgæld	Obligations- restgæld	Kurs	Kursværdi
Nr. Låneoplysninger				
1 Nykredit, kontantlån, 0,8256%	1.325.190	1.372.646	70,1610	963.062
2 Nykredit, kontantlån, 0,7940%	2.875.856	2.981.195	70,1610	2.091.636
3 Nykredit, kontantlån, 0,7940%	1.831.480	1.898.564	70,1610	1.332.051
4 Nykredit, tilpasningslån, -0,2037%	indfriet			
5 Nykredit, tilpasningslån, 0,8509%	indfriet			
6 Nykredit, obligationslån, 4,0%	7.695.000	7.695.000	99,3960	7.648.522
	13.727.526	13.947.405		12.035.272

Noter til årsrapporten

17. Prioritetsgæld, fortsat

Nr. Låneoplysninger	Renter og	Afdrag i året	Kortfristet
	bidrag		andel af prioritetsgæld
1 Nykredit, kontantlån, 0,8256%	16.661	54.739	55.192
2 Nykredit, kontantlån, 0,7940%	35.112	103.636	104.461
3 Nykredit, kontantlån, 0,7940%	22.361	66.100	66.526
4 Nykredit, tilpasningslån, -0,2037%	738	18.958	indfriet
5 Nykredit, tilpasningslån, 0,8509%	7.477	24.430	indfriet
6 Nykredit, obligationslån, 4,0%	248.504	0	0
	330.853	267.863	226.179
	Restløbetid	Resterende afdragsfrihed	Rente- tilpasning
Nr. Låneoplysninger			
1 Nykredit, kontantlån, 0,8256%	22,00 år	-	-
2 Nykredit, kontantlån, 0,7940%	25,00 år	-	-
3 Nykredit, kontantlån, 0,7940%	25,00 år	-	-
6 Nykredit, obligationslån, 4,0%	29,25 år	9,25 år	-
		2025/2026	2024/2025
18. Varmeregnskab			
Varme indbetalt aconto		58.164	57.040
Køb af varme		-40.621	-40.988
Energimærke		-15.000	0
		2.543	16.052
19. Vandregnskab			
Vand indbetalt aconto		21.800	20.505
Køb af vand		-31.768	-27.049
		-9.968	-6.544
20. Vaskeri			
Saldo primo		109.706	92.698
Vaskeriindtægter		33.806	27.330
Vaskeriomkostninger		-10.079	-10.322
		133.433	109.706

Noter til årsrapporten

	<u>2025/2026</u>	<u>2024/2025</u>
21. Øvrig gæld		
Grant Thornton	27.553	26.000
Valuar	15.500	15.500
Ejendomsskat	15.369	14.993
Forudbetalt boligafgift mv.	0	1.757
Kreditorer	8.973	16.202
	<u>67.395</u>	<u>74.452</u>

22. Eventualforpligtelser, sikkerhedsstillelser mv.

Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for mellemværende med realkreditinstitutter kr. 13.727.526, er der stillet sikkerhed på kr. 14.834.000 i andelsboligforeningens ejendom med bogført værdi pr. 31. januar 2026 på kr. 52.900.000.

Tilskud til byfornyelse

Ejendommen er offentligt byfornyet med afslutning pr. 31. maj 2017. I denne forbindelse har foreningen modtaget offentligt kontant tilskud på kr. 2.397.333. Såfremt ejendommen afhændes inden 20 år fra dato for arbejdernes afslutning for en højere pris end kr. 27.958.669 med tillæg af et beløb, der svarer til ejendomsprisudviklingen i det forløbne tidsrum, kan kommunen helt eller delvis kræve det udbetalte tilskud tilbagebetalt.

Hæftelsesforhold

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

Andelshaverne hæfter alene med deres indskud for realkreditlån.

Hæftelsesforhold er ligeledes oplyst i note 23 om nøgleoplysninger, feltnr. E1 og E2.

Ophørsbeskatning

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

Foreningen driver fortsat erhvervmæssig udlejningsvirksomhed for boliglejemaal og erhverv. Såfremt udlejningsaktiviteten ophører vil det medføre, at eventualskatten udløses, hvilket vil nedbringe foreningens formue og andelskrone.

Eventualforpligtelsen er ikke opgjort og er således ikke medtaget i rapporten, eftersom der fortsat er udlejningsaktivitet i ejendommen og at det er besluttet at bevare disse udlejningsaktiviteter.

Noter til årsrapporten

23 Ref. Nøgleoplysninger og nøgletal

Nøgleoplysninger er udarbejdet i henhold til lov om andelsboliger og andre boligfællesskaber § 6, stk. 2 og 4 iht. bekendtgørelse nr. 336 af 20. marts 2025.

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

Grundlæggende oplysninger om andelsboligforeningen	31.01.2023	31.01.2024	31.01.2025	31.01.2025
	BBR areal m ²	BBR areal m ²	Antal	BBR areal m ²
B1 Andelsboliger	1.577	1.577	19	1.577
B2 Erhvervsandele	206	206	2	206
B3 Boliglejemål	83	83	1	83
B4 Erhvervslejemål	60	60	1	60
	<u>1.926</u>	<u>1.926</u>	<u>23</u>	<u>1.926</u>
B5 Øvrige lejemål, kældre, garage mm.	0	0	0	0
B6 I alt	<u>1.926</u>	<u>1.926</u>	<u>23</u>	<u>1.926</u>

Fordelingstal	BBR	Opmålt areal	Indskud
C1 Fordelingstal benyttet ved opgørelse af andelsværdi		X	
C2 Fordelingstal benyttet ved opgørelse af boligafgiften		X	
D1 Stiftelsesår			1982
D2 Ejendommen opførelsesår			1899

Hæftelser

E1 Hæfter andelshaverne for mere end deres andelsindskud?	Nej
E2 Foreningens medlemmer hæfter for foreningens forpligtelser med deres indskud.	

Anvendt værdiansættelsesprincip til

F1 beregning af andelsværdien	Valuarvurdering
F1b Tidspunkt for værdiansættelse	31.01.2026
F1a Er vurdering fastholdt pr. 1. juli 2020	Nej

	Kr.	Gns. kr. pr. m ²
F2 Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	52.900.000	27.466
F2b - Heraf forbedringer, jf. andelsboliglovens §5, stk. 4	0	0
F3 Generalforsamlingsbestemte reserver	4.500.000	2.336
F4 Reserver i procent af ejendomsværdi	8,51%	

Eventualforpligtelser

G1 Foreningen har modtaget offentlige tilskud, som skal tilbagebetales ved foreningens ophør.
G2 Foreningens ejendom er ikke pålagt tilskudsbestemmelser, jf. bekendtgørelse nr. 978 af 19/10 2009.
G3 Der er ikke tinglyst hjemfaldspligt på foreningens ejendom.

Noter til årsrapporten

23 Ref. Nøgleoplysninger og nøgletal

Andelsboligforeningens driftsoplysninger og nøgletal

	kr. / m ²
H1 Boligafgift i gennemsnit pr. andelsbolig m ²	549
H1 Boligafgift i gennemsnit pr. erhvervsandel m ²	442
H2 Erhvervslejeindtægt pr. udleje erhvervs m ²	457
H3 Boliglejeindtægt pr. udlejede bolig m ²	541

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

	Kr.	I pct.
Vedligeholdelsesomkostninger	1.769.679	57%
Øvrige omkostninger	646.578	21%
Finansielle poster, netto	411.473	13%
Afdrag	267.863	9%
I alt	<u>3.095.593</u>	<u>100%</u>

Boligafgift i pct. af samlede ejendomsindtægter 79%

	Forrige år	Sidste år	I år
J Årets overskud (før afdrag), gns. kr. pr. andel m ²	194	180	-747
	<u>194</u>	<u>180</u>	<u>-747</u>

Beregnete nøgletal for foreningen

	Kr. pr. m ² andel	Kr. pr. m ² total
Offentlig ejendomsvurdering	12.844	11.890
Valuarvurdering	29.669	27.466
Anskaffelsessum (kostpris)	7.717	7.144
K1 Foreslået andelsværdi	20.505	
K2 Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver	6.329	
K3 Teknisk andelsværdi	26.833	
Reserver uden for andelsværdi	2.524	

	Forrige år	Sidste år	I år
M1 Vedligeholdelse løbende, gns. kr. pr. andel m ²	22	28	52
M2 Vedligeholdelse, genopretning, renovering gns. kr. pr. andel m ² (særlig vedligeholdelse / forbedring)	0	0	867
M3 Vedligeholdelse i alt, kr. pr. andel m ²	<u>22</u>	<u>28</u>	<u>919</u>

	Forrige år	Sidste år	I år
R Årets afdrag, gns. kr. pr. andel m ²	221	223	150
	<u>221</u>	<u>223</u>	<u>150</u>

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 & Bolig

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

IP: 195.225.xxx.xxx

2026-04-09 09:51:34 UTC



Anne Lintrup Lauritzen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 114b4e38-9810-4083-92cd-d4a1333630b4

IP: 212.27.xxx.xxx

2026-04-10 11:35:07 UTC



Sigurd Viinblad Thuesen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: b26f66a5-d2d0-4154-8a41-e2234f180aac

IP: 87.49.xxx.xxx

2026-04-15 10:22:38 UTC



Amalie Lund-Konggaard

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 16c3856f-6ee9-4a6c-ad53-c77067b2d258

IP: 66.97.xxx.xxx

2026-04-18 07:09:09 UTC



Simon Birch Torbensen

Bestyrelsesformand

Serienummer: 2bbd50ae-30d0-4da2-bc6b-2d3060c757d7

IP: 87.49.xxx.xxx

2026-04-26 10:52:00 UTC



Anders Holmgaard Christiansen

**Grant Thornton, Godkendt Revisionspartnerselskab CVR:
34209936**

Statsautoriseret revisor

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

IP: 62.243.xxx.xxx

2026-04-26 14:56:09 UTC



Penneo dokumentnøgle: 70W95-T7187-1GVZT-K38PR-DRAX6-M207Z

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.