

Andelsboligforeningen Fenbo
c/o By & Bolig Ejendomsselskab ApS
Falkoner Allé 3, 5. sal
2000 Frederiksberg
CVR nr. 34 00 33 86
Årsrapport for 2025/26

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på foreningens ordinære generalforsamling

København, den

Dirigent:

Administrator:

By & Bolig Ejendomsadministration ApS
Falkoner Allé 3, 5. sal
2000 Frederiksberg
Telefon. 33 24 21 11

Indholdsfortegnelse

Foreningsoplysninger	Side 1
Ledelses- og administratorpåtegning.....	Side 2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning.....	Side 3 - 4
Anvendt regnskabspraksis	Side 5
Resultatopgørelse	Side 6
Balance:	
Aktiver	Side 7
Passiver	Side 8
Noter 1 - 13.....	Side 9 - 11
Noter 14 - Nøgletal.....	Side 11
Noter 15 - §3 bilag 1 nøgleoplysninger.....	Side 12 - 15

Foreningsoplysninger**Forening**

Andelsboligforeningen Fenbo
c/o By & Bolig Ejendomsselskab ApS
Falkoner Allé 3, 5. sal
2000 Frederiksberg
CVR nr. 34 00 33 86

Bestyrelse

James Robert Thoem Formand
Mathilde Worch Jensen
Troels Broberg Carlander

Administrator

By & Bolig Ejendomsadministration ApS
Falkoner Allé 3, 5. sal
2000 Frederiksberg
CVR nr. 35 67 79 68

Revisor

LUNI Registreret Revisionsinteressentskab
Registreret revisorer
Farum Hovedgade 44
3520 Farum
CVR nr. 17 81 13 71

Bank

Nordea Bank

Ledelsespåtegning

Det er bestyrelsens opfattelse, at efterfølgende årsrapport, der udviser et resultat før prioritetsafdrag på kr. 31.495 og en egenkapital på kr. 20.183.449, er aflagt efter gældende lovgivning og foreningens vedtægter. Det er ligeledes bestyrelsens opfattelse at resultatopgørelsen giver et retvisende billede af det forløbne regnskabsårs indtægter og udgifter, samt at balancen giver et retvisende billede af foreningens økonomiske stilling pr. 31. marts 2026, herunder andelskronens værdi, jfr. note 13.

Bestyrelsen indstiller derfor nærværende regnskab til godkendelse på foreningens ordinære generalforsamling.

København, den

i bestyrelsen:

James Robert Thoem
Formand

Mathilde Worch Jensen

Troels Broberg Carlander

Administratorpåtegning

Som administrator i Andelsboligforeningen Fenbo skal vi hermed erklære, at vi har forestået administrationen af foreningen for regnskabsåret 1. april - 31. marts 2026. Ud fra vores administration og føring af bogholderi for foreningen er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiviteter i regnskabsåret samt af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling.

København, den

Administrator:

By & Bolig Ejendomsadministration ApS

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til andelshaverne i Andelsboligforeningen Fenbo

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Fenbo for regnskabsåret 1. april - 31. marts 2026, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter herunder anvendt regnskabspraksis.

Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven, andelsboligloven og foreningens vedtægter.

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

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligloven og foreningens vedtægter. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for 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 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 ledelsen enten har til hensigt at likvidere andelsboligforeningen, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af foreningens interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af 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 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 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.

Farum, den
LUNI Registreret Revisionsinteressentskab
CVR nr. 17 81 13 71

Vita Gunborg
Registreret revisor
MNE nr. 7492

Anvendt regnskabspraksis

Årsregnskabet er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse A-virksomheder, andelsboligloven og samt foreningens vedtægter.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Resultatopgørelsen

Boligafgift og andre indtægter, der vedrører regnskabsperioden er indtægtsført i resultatopgørelsen, uanset om beløbet er indbetalt til foreningen pr. 31. marts 2026.

Ligeledes er alle omkostninger, der vedrører regnskabsperioden udgiftsført i resultatopgørelsen, uanset om beløbet er betalt pr. 31. marts 2026.

Årets resultat før prioritetsafdrag kr. 31.495 foreslås overført til næste år.

Balancen

Aktiver

Foreningens ejendom værdiansættes til dagsværdi på balancedagen.

Opskrivninger til dagsværdi føres direkte på foreningens egenkapital på en særskilt opskrivningsreserve.

Ejendommens altaner indgår ikke i vurderingen idet udgiften er afholdt af den enkelte andelshaver.

Tilgodehavender er optaget til den værdi, der forventes at indgå.

Passiver

Egenkapitalen er opgjort efter gældende regler for Lov om Andelsboligforeninger. Under hensyntagen til de særlige regler for andelsboligforeninger er følgende poster reguleret direkte på egenkapitalen:

- Værdi reguleringer vedrørende ejendom til valuarvurdering/kontantværdi.
- Realiserede kurstab/kursgevinster ved omlægning af lån.
- Urealiserede kursreguleringer vedrørende prioritetsgæld.
- Fortjenester vedrørende overdragelser af lejelejligheder til andelshavere.

Under "andre reserver" indregnes beløb reserveret til fremtidig vedligeholdelse samt reservation til imødegåelse af værdiforringelse af foreningens ejendom, kursreguleringer m.v. i overensstemmelse med generalforsamlingsbeslutning. Det reserverede beløb indgår ikke i beregning af andelskronen.

Prioritetsgæld kr. 3.930.565 er medtaget til kursværdi, hvilket vil sige, det beløb foreningen kunne indfri gælden pr. 31/03 2026.

Kortfristet gæld medtages til den værdi, som forpligtelsen kan indfries til, hvilket normalt svarer til nominel værdi.

Skatter afsættes med p.t. 22% af årets skattepligtige indkomst, som alene vedrører foreningens erhvervsmæssige udlejning af boligejemål. Der betales dog ikke skat for 2025/26.

Resultatopgørelse 1. april - 31. marts 2026

Indtægter:	Noter	2025/26	2024/25
Boligafgift.....		466.394	449.869
Udlejningsindtægter.....		44.587	43.163
Venteliste.....		0	5.500
Indtægter i alt		<u>510.981</u>	<u>498.532</u>
Omkostninger:			
Ejendomsskatter.....	1	61.342	56.586
Forbrugsafgifter, forsikring og renholdelse.....	2	238.407	229.960
Vedligeholdelse, løbende.....	3	4.173	4.056
Administrationsomkostninger.....	4	93.075	71.345
Øvrige foreningsomkostninger.....	5	0	15.000
		<u>396.997</u>	<u>376.947</u>
Resultat før finansielle poster.....		<u>113.984</u>	<u>121.585</u>
Finansielle poster:			
Finansielle omkostninger.....	6	-85.979	-86.586
Renteindtægter.....		3.490	0
Finansielle poster, netto.....		<u>-82.489</u>	<u>-86.586</u>
Resultat før skat.....		<u>31.495</u>	<u>34.999</u>
Skat:			
Skat		0	0
Årets resultat.....		<u>31.495</u>	<u>34.999</u>
Årets disponering:			
Betalte prioritetsafdrag		-36.625	-36.234
Resultat efter afdrag.....		-5.130	-1.235
Disponeret i alt		<u>31.495</u>	<u>34.999</u>

Balance 31. marts 2026

Aktiver:	<u>Noter</u>	<u>31/03 2026</u>	<u>31/03 2025</u>
Anlægsaktiver:			
Materielle anlægsaktiver:			
Anskaffelsessum.....		894.041	894.041
		<u>894.041</u>	<u>894.041</u>
Opskrivning primo		21.105.959	21.105.959
Årets opskrivning valuarvursering pr. 31/3-2026.....		1.300.000	0
		<u>22.405.959</u>	<u>21.105.959</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>23.300.000</u>	<u>22.000.000</u>
Omsætningsaktiver:			
Tilgodehavender:			
Restancer.....		4.977	990
Mellemregning By & Bolig.....		1.525	1.525
Forudbetalte omkostninger.....		331	453
Mellemregning køb/salg.....		5.871	0
Skattekonto.....		10	10
Tilgodehavender i alt		<u>12.714</u>	<u>2.978</u>
Likvide beholdninger:			
Nordea Bank.....	9	949.713	949.112
Likvide beholdninger i alt		<u>949.713</u>	<u>949.112</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>962.427</u>	<u>952.090</u>
Aktiver i alt		<u>24.262.427</u>	<u>22.952.090</u>

Balance 31. marts 2026

Passiver:	Noter	31/03 2026	31/03 2025
Egenkapital:			
Andelsindskud.....		138.000	138.000
		<u>138.000</u>	<u>138.000</u>
Opskrivning af ejendom primo.....		20.244.150	20.215.473
Årets op/nedskrivning af ejendom.....		1.300.000	0
Årets ændring i henlæggelse af andre reserver.....		-999.587	28.677
		<u>20.544.563</u>	<u>20.244.150</u>
Kursregulering prioritetsgæld primo.....		1.360.487	1.424.163
Årets kursregulering.....		43.590	-63.676
		<u>1.404.077</u>	<u>1.360.487</u>
Primo overført resultat.....		-4.870.010	-4.905.009
Overført fra resultatopgørelsen for prioritetsafdrag		31.495	34.999
		<u>-4.838.515</u>	<u>-4.870.010</u>
Egenkapital til andelskroneberegning.....	13	<u>17.248.125</u>	<u>16.872.627</u>
Andre Reserver:			
<i>Reserver til vedligeholdelse af ejendom og udsving i andelskrone</i>			
Saldo 1. januar reserver for opskrivning af ejendom.....		1.935.737	1.964.414
Årets ændring i henlæggelse.....		999.587	-28.677
		<u>2.935.324</u>	<u>1.935.737</u>
Egenkapital i alt.....		<u>20.183.449</u>	<u>18.808.364</u>
Hensatte forpligtelser:			
Hensættelser til indvendig vedligeholdelse primo.....		72.457	68.401
Årets hensættelser.....		4.173	4.056
Hensatte forpligtelser i alt		<u>76.630</u>	<u>72.457</u>
Langfristet gæld:			
Deposita.....		800	800
Varmeregnskab.....	7	0	4.000
Prioritetsgæld.....	10	3.930.565	4.010.780
Næste års afdrag på realkreditlån.....		-37.020	-36.625
Langfristet gæld i alt		<u>3.894.345</u>	<u>3.978.955</u>
Kortfristet gæld:			
Næste års afdrag realkreditlån.....		37.020	36.625
Mellemregning E/F Fenrisgade 10.....		28.372	35.284
SJELDANI Boligadministration.....		0	0
Antenne- og internetregnskab.....	8	4.584	-14.044
Øvrig gæld.....	11	38.027	34.449
Kortfristet gæld i alt		<u>108.003</u>	<u>92.314</u>
Gæld i alt		<u>4.002.348</u>	<u>4.071.269</u>
Passiver i alt		<u>24.262.427</u>	<u>22.952.090</u>
Eventualforpligtelser:	12		

Noter

	2025/26	2024/25
1. Ejendomsskatter		
Ejendomsskatter (Periodiseret med 3 måneder i 2025/26).....	61.342	56.586
	<u>61.342</u>	<u>56.586</u>
2. Forbrugsafgifter, forsikring og renholdelse		
Fællesudgift ejerforening Fenrisgade 10.....	238.407	229.960
	<u>238.407</u>	<u>229.960</u>
Forsikring og øvrige forbrugsudgifter og renholdelse betales over fællesudgifter til ejerforening Fenrisgade 10.		
	2025/26	2024/25
3. Vedligeholdelse løbende		
Hensættelse til indvendig vedligeholdelse.....	4.173	4.056
	<u>4.173</u>	<u>4.056</u>
4. Administrationsomkostninger		
Administrationshonorar.....	36.347	26.255
Ventelistegebyrer 2024.....	5.500	0
Nøgleskemaer.....	2.990	4.395
Revision og regnskabsassistance	23.375	25.688
Porto og gebyrer.....	8.269	8.321
Digitalpostkasse.....	1.800	1.781
Skattetillæg selvangivelse.....	0	5.000
Internet/tv ej opkrævet tidl.år.....	14.044	0
Cpr validering og oprettelse MitID.....	750	0
Tidligere skyldigt beløb indtægtsført.....	0	-95
	<u>93.075</u>	<u>71.345</u>
5. Øvrige foreningsomkostninger		
Valuarvurdering.....	0	15.000
	<u>0</u>	<u>15.000</u>
	2025/26	2024/25
6. Finansielle omkostninger		
Renter ej skattemæssig fradrag.....	0	2
Prioritetsrenter, jf. note 1.....	85.979	86.584
	<u>85.979</u>	<u>86.586</u>
7. Varmeregnskab		
Indbetalt a conto.....	-46.620	-49.690
Varmeudgifter.....	46.620	45.690
	<u>0</u>	<u>-4.000</u>
8. Antenne- og internetregnskab		
Primo.....	0	8.281
Indbetalt a conto.....	-26.418	-24.649
Antenne- og internet omkostninger.....	21.834	30.412
	<u>-4.584</u>	<u>14.044</u>

Noter

	2025/26	2024/25
9. Likvide beholdninger		
Nordea, Aftaleindskud.....	700.000	0
Nordea Bank, konto 4383 969 501 Driftskonto.....	249.713	949.112
Nordea Bank, konto 6294 236 552 Deponeringskonto.....	0	0
	<u>949.713</u>	<u>949.112</u>

10. Langfristet gæld og renter

Prioritetsgæld og renteudgifter	<u>Renter</u>	<u>Afdrag</u>	<u>Kursværdi</u>	<u>Restgæld</u>
Realkredit Danmark, restløbetid 25 år				
Restgæld efter 5 år kr. 905.151				
1,0736% kt. lån opr. kr. 1.235.000.....	17.943	36.625	812.030	1.055.642
Realkredit Danmark, restløbetid 25 år				
Restgæld efter 5 år kr. 4.279.000				
1%, obl. lån opr. kr. 4.279.000	68.036	0	3.118.535	4.279.000
	<u>85.979</u>	<u>36.625</u>	<u>3.930.565</u>	<u>5.334.642</u>

	2025/26	2024/25
11. Øvrig gæld		
Revision.....	21.875	19.500
Vurderingsstyrelsen ejendomsskat 1.1. - 31.3.2025.....	16.152	14.949
Andre skyldige omkostninger.....	0	0
Forudbetalinger andelshavere.....	0	0
	<u>38.027</u>	<u>34.449</u>

12. Eventualforpligtelser:

Der er tinglyst ejerpantebrev i ejendommen på kr. 350.000 som er stillet til sikkerhed for fællesbidrag med E/F Fenrisgade 10.

Foreningens medlemmer hæfter ifølge vedtægterne alene for foreningens forpligtelser med deres indskud.

Til sikkerhed for realkreditlån er givet pant i foreningens grunde og bygninger.

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 der er foreningens hensigt at der til en hver tid at skal være mindst et lejemål udlejet til et ikke-medlem. Det er derfor ikke sandsynligt at der udløses ejendomsavancebeskatning.

Noter

		2025/26	2024/25
13. Beregning af andelsværdi pr. 31/03 2026 i h.t. lov om andelsboligforeninger § 5 stk. 2 litra b			
Egenkapital til andelskroneberegning side 8.....		17.248.125	16.872.627
Andelsværdi kr. pr. andelskrone.....	17.248.125 138.000	124,99	122,27

Bestyrelsen indstiller til generalforsamlingens godkendelse af en andelskrone på kr.

124,99 pr. m²

Andelshaver	Fordeling	Grundlag	Andelsværdi
Fenrisgade 10, st., tv.....	104	18.000	2.249.755
Fenrisgade 10, st., th.....	78	12.000	1.499.837
Fenrisgade 10, 1., tv.....	104	18.000	2.249.755
Fenrisgade 10, 1., th.....	78	12.000	1.499.837
Fenrisgade 10, 2., tv.....	104	18.000	2.249.755
Fenrisgade 10, 2., th.....	78	12.000	1.499.837
Fenrisgade 10, 3., tv.....	104	18.000	2.249.755
Fenrisgade 10, 4., tv.....	104	18.000	2.249.755
Fenrisgade 10, 4., th.....	78	12.000	1.499.837
Afrunding			
	832	138.000	17.248.125

14. Nøgletal

	Grundlag	Kr. pr. m ² andel
Offentlig ejendomsvurdering.....	14.100.000	102
Anskaffelsessum (kostpris)	894.041	6
Valuar vurdering pr. 31/3-2026.....	23.300.000	169
Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver	3.039.921	22
Foreslået andelsværdi	17.248.125	125

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

		I pct.	Kr./m ²
Vedligeholdelsesomkostninger	4.173	1	5
Øvrige omkostninger	392.824	76	432
Finansielle poster, netto	82.489	16	91
Afdrag	36.625	7	40
		100	

Skatteopgørelse

2026

Erhvervsmæssig leje, side 6.....					44.587
Indtægter i alt, side 6				510.981	
Udgifter i alt, side 6				482.976	
Skat, side 6.....				0	
Skattetillæg selvangivelse.....				0	
Valuarvurdering.....				0	
Nøgletalskema.....				-2.990	
Renter ejendomsskat.....				0	
Fællesudgifter til fordeling				<u>479.986</u>	
Andel i fællesudgifter	<u>44.587</u>	X	479.986	=	<u>-41.882</u>
	510.981				
Årets indkomst					<u>2.705</u>
Anvendt af tidligere underskud, jf. nedenfor					<u>-2.705</u>
Skattepligtig indkomst efter anvendelse af tidligere underskud.....					<u>0</u>
Skat					<u>0</u>
Underskudsfræmførsel:					
Underskud tidligere år.....					398.088
Årets indkomst.....					-2.705
Samlet underskud til fræmførsel.....					<u>395.383</u>

Noter**16. §3 Bilag 1, nøgleoplysninger**

		Antal	BBR Areal
B1	Andelsboliger	9	832
B2	Erhvervsandele		
B3	Boliglejemål	1	78
B4	Erhvervslejemål		
B5	Øvrige lejemål (kældre, garager m.v.)		
B6	I alt	10	910

	Sæt kryds	Areal BBR	Areal anden kilde	Oprindelige indskud	Andet
C1	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af andelsværdien?			X	
C2	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af boligafgiften?			X	
C3	<i>Hvis andet, beskrives fordelingsnøglen her</i>				

	År
D1 Foreningens stiftelsesår	1984
D2 Ejendommens opførelsesår	1920

	Sæt kryds	Ja	Nej
E1	Hæfter den enkelte andelshaver for mere, end der er betalt for andelen?		X
E2	Foreningens medlemmer hæfter for foreningens forpligtelser med deres indskud.		

	Sæt kryds	Anskaffelses- prisen	Valuar- vurdering	Offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip ved beregning af andelsværdien		X	

	Sæt kryds	Ja	Nej
F1a	Er vurdering fastholdt pr. 1. juli 2020		X

Noter

	Forklaring på udregning	Anvendt værdi pr. 31/03 2026 kr.	Ejendomsværdi (F2) divideret med m ² ultimo året i alt (B6) kr. pr. m ²
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	23.300.000	25.604

	Forklaring på udregning	31/03 2026 kr.	Andre reserver (F3) divideret med m ² ultimo året i alt (B6) kr. pr. m ²
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	2.935.324	3.226

	Forklaring på udregning	Andre reserver (F3) divideret med ejendomsværdi (F2) ganget med 100 %
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	13

	Sæt kryds	Ja	Nej
G1	Har foreningen modtaget offentligt tilskud, som skal tilbagebetales ved foreningens opløsning?		X
G2	Er foreningens ejendom pålagt tilskudsbestemmelser, jf. lov om frigørelse for visse tilskudsbestemmelser m.v. (lovbekendtgørelse nr. 978 af 19. oktober 2009)?		X
G3	Er der tinglyst en tilbagekøbsklausul (hjemfaldspligt) på foreningens ejendom?		X

	Forklaring på udregning	Ultimo månedens indtægt (uden fradrag for tomgang, tab m.v.) ganget med 12 og divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)			kr. pr. m ²
H1	Boligafgift	37.857	x 12	/910	546
H2	Erhvervslejeindtægter	0	x 12	/910	0
H3	Boliglejeindtægter	3.590	x 12	/910	52

Noter

	Forklaring på udregning	Årets resultat divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)		
		2023/24 Kr. pr. m ²	2024/25 Kr. pr. m ²	2025/26 Kr. pr. m ²
J	Årets resultat pr. andels-m ² de sidste tre år	32	42	38

		Kr. pr. m ²	Forklaring på udregning
K1	Andelsværdi	20.731	Andelsværdi på balancedagen (note 13) divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)
K2	Gæld - omsætningsaktiver	3.654	(Gældsforpligtelser jf. balancen minus omsætningsaktiver jf. balancen) divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)
K3	Teknisk andelsværdi	24.385	K1 plus K2

	Forklaring på udregning	Vedligehold (hhv. løbende og genopretning og renovering) jf. resultatopgørelsen divideret med den samlede areal ultimo året (B6)		
		2023/24 Kr. pr. m ²	2024/25 Kr. pr. m ²	2025/26 Kr. pr. m ²
M1	Vedligeholdelse, løbende	4	4	5
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	0	0	0
M3	Vedligeholdelse i alt	4	4	5

	Forklaring på udregning	(Regnskabsmæssig værdi af ejendommen (jf. balancen) – gældsforpligtelser i alt (jf. balancen) divideret med den regnskabsmæssige værdi af ejendommen (jf. balancen) ganget med 100 %
P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	83

Noter

	Forklaring på udregning	Årets afdrag divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)		
		2023/24 Kr. pr. m ²	2024/25 Kr. pr. m ²	2025/26 Kr. pr. m ²
R	Årets afdrag pr. andels-m ² de sidste tre år	43	44	44

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

2026-05-29 07:42:33 UTC



Mathilde Worch Jensen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: AB Fenbo

Serienummer: 2d0a87da-f17e-4183-8d3a-d6a1e6abfcba

IP: 77.241.xxx.xxx

2026-05-31 11:29:43 UTC



Troels Broberg Carlander

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: AB Fenbo

Serienummer: d71fb893-d91b-4ca1-9fb5-b8f6e071f7b2

IP: 195.215.xxx.xxx

2026-06-12 11:25:50 UTC



James Robert Thoem

Bestyrelsesformand

På vegne af: AB Fenbo

Serienummer: 38e11199-c882-4579-8756-d00f9fd2d2c3

IP: 188.120.xxx.xxx

2026-06-17 20:28:55 UTC



Vita Gunborg

LUNI REVISION I/S CVR: 17811371

Registreret revisor

På vegne af: Luni

Serienummer: bcb8cc7f-a732-4ef7-8910-e619780ad0a0

IP: 93.161.xxx.xxx

2026-06-18 08:03:36 UTC



Gitte Illum

By & Bolig Ejendomsadministration ApS CVR: 35677968

Dirigent

På vegne af: By&Bolig

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

IP: 195.225.xxx.xxx

2026-06-18 10:56:51 UTC



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.