

# **Andelsboligforeningen**

## **Skydebanen**

### **Årsrapport for 2025**

**Godkendt på foreningens ordinære generalforsamling,  
den 27. april 2026**

---

**Dirigent**

## Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Foreningsoplysninger	1
Bestyrelsespåtegning	2
Administratørerklæring	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2025	10
Balance pr. 31. december 2025	11
Egenkapitalopgørelse	13
Note, andelskroneberegning	15
Noter til årsrapporten	16
Nøgleoplysninger	28
Ikke revideret drifts- og likviditetsbudget for 2026	30

## Foreningsoplysninger

### Andelsboligforening

Skydebanen  
CVR-nr. 13 30 22 43

### Adresse

Istedgade 55 – 59  
Skydebanegade 2 – 50  
Skydebanegade 1 – 31  
Sønder Boulevard 26 - 32  
1709 København V

### Bestyrelse

Anders Krogsgaard Johansen (Forperson)  
Martin Pihl Jensen  
Denis Bowers  
Sofia Victoria Tellerup  
Teresa Maria Clausen-Gallo

### Administrator

Sven Westergaards Ejendomsadministration A/S  
Store Kongensgade 24 B  
1264 København K  
Tlf.nr. 33 13 78 00

### Revisor

Grant Thornton  
Godkendt Revisionspartnerselskab  
Lautrupsgade 11  
2100 København Ø  
Tlf.nr. 33 110 220

## Bestyrelsespåtegning

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2025 for Andelsboligforeningen **Skydebanen**.

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

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 23. marts 2026

### Bestyrelse

_____	_____	_____
Anders Krogsgaard Johansen	Martin Pihl Jensen	Denis Bowers
_____	_____	
Sofia Victoria Tellerup	Teresa Maria Clausen-Gallo	

## Administratorerklæring

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

### Administrator

\_\_\_\_\_  
Sven Westergaards Ejendomsadministration A/S

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

### Til medlemmerne i Andelsboligforeningen Skydebanen

#### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Skydebanen for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025, 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. december 2025 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025 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 foreningen i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants’ internationale retningslinjer for revisorerets 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.

#### Fremhævelser af forhold vedrørende revisionen

Andelsboligforeningen har i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens regnskabsvejledning for andelsboligforeninger, der aflægges årsregnskab efter årsregnskabsloven, medtaget budgettal som sammenligningstal i resultatopgørelse og noter. Resultatbudgettet for 2026 er tillige medtaget i årsrapporten. Resultatbudgetterne har, som det fremgår af årsregnskabet, ikke været underlagt revision.

#### Fremhævelse af øvrige forhold

Andelsboligforeningen har i henhold til det vedtagne Lovforslag nr. L111 anvendt princip d i Andelsboliglovens §5, stk. 2, jf. note 1 i årsrapporten. Den indekserede offentlige vurdering pr. 31. december 2025 udgør kr. 1.550.602.851, som er den værdi, der anvendes ved beregning af andelskroneværdien. Foreningens ejendom er i aktiverne indregnet til dagsværdi kr. 862.000.000 jf. vurderingsnotat fra valuar.

#### 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 over

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

ensstemmelse 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 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, og 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 bestyrelsen 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 23. marts 2026

**Grant Thornton**

Godkendt Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 34 20 99 36

Carsten Ingemann Johansen

statsautoriseret revisor

MNE.nr. 32071

## Anvendt regnskabspraksis

### Generelt

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Skydebanen for 2025 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for 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.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

### Resultatopgørelsen

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 og lejeindtægt vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Indtægter fra vaskeri 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), renter af bankgæld og kreditter betalt på en rentesikringsaftale (renteswap).

## 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 (fx afskrivninger, driftsførte kurstab) og med fradrag af årets betalte prioritetsafdrag. Opgørelsen illustrerer om den opkrævede boligafgift er tilstrækkelig til at dække foreningens betalte prioritetsafdrag.

## Balancen

### 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.

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:

Inventar og driftsmateriel mv.	10 år eller 10%
--------------------------------	-----------------

### 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.

### 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 og ændringer i basisværdien af finansielle sikringsinstrumenter (renteswap). 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.

Reserve for Grundejernes Investeringsfond er en bunden reserve, som kun kan anvendes i henhold til reglerne for Grundejernes Investeringsfond.

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.

### 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.

## Anvendt regnskabspraksis

### Renteswap

Den indgåede aftale om rentesikring (renteswap) værdiansættes til renteswapaftalens basisværdi på balance-dagen. Årets regulering af basisværdien på renteswappen indregnes direkte på egenkapitalen.

Basisværdien er opgjort af pengeinstituttet, som er leverandøren af aftalen, og er et udtryk for nutidsværdien af de forventede fremtidige pengestrømme over renteswap-aftalens løbetid uden værdiansættelsesjusteringer.

Renteswappen anses for en integreret del af belåningen af foreningens ejendom, men vises særskilt i balancen.

### Øvrige gældsforpligtelser

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

### Eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelser

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

### Andelsværdi

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 1. Vedtægterne bestemmer 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 samt i en eventuel aftale om rentesikring (renteswap).

”Andre reserver” i årsregnskabet balance omfatter reserve til vedligeholdelse af foreningens ejendom, reserve til imødegåelse af værdiforringelse af ejendommen, samt reserve for Grundejernes Investeringsfond. Disse reserver indgår ikke i beregningen af andelsværdien.

Aftalen om rentesikring (renteswap) værdiansættes til basisværdi i årsregnskabet balance. Denne værdi indgår også i beregningen af andelsværdien.

## Anvendt regnskabspraksis

### Nøgletal og nøgleoplysninger

Nøgleoplysningerne, der fremgår af note 30, 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. januar - 31. december 2025

Note	Indtægter	Ikke revideret		
		2025	2025	2024
	Boligafgifter	25.472.972	25.416.200	24.902.814
2	Lejeindtægter	2.326.603	2.278.000	2.300.406
3	Øvrige indtægter	500.944	480.000	1.067.170
5	Drift af beboerlokale	4.074	35.000	29.448
		<u>28.304.593</u>	<u>28.209.200</u>	<u>28.299.838</u>
	<b>Omkostninger</b>			
	Ejendomsskat	3.341.468	3.270.000	3.138.486
	Elforbrug	294.771	300.000	295.925
	Vandforbrug	1.197.868	1.200.000	1.114.447
	Renovation og renholdelse af fortove	1.705.786	1.723.000	1.485.567
6	Forsikringer og abonnementer	679.005	647.000	615.061
7	Renholdelse og udenomsarealer	1.358.884	1.445.000	1.131.833
8	Personaleomkostninger	1.380.469	1.372.000	1.405.654
9	Administrations- og foreningsomkostninger	1.302.767	1.567.000	1.346.027
10	Vedligeholdelse, løbende	1.437.881	2.195.000	2.092.498
11	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	732.037	7.200.000	1.803.054
	Indvendig vedligeholdelse for lejere	29.959	29.000	32.491
	Små gårde	35.144	35.000	12.371
16	Afskrivning driftsmidler og inventar mv.	3.984	4.000	3.984
		<u>13.500.023</u>	<u>20.987.000</u>	<u>14.477.398</u>
	<b>Resultat før finansielle poster</b>	14.804.570	7.222.200	13.822.440
12	Finansielle indtægter	505.461	280.000	853.693
13	Finansielle omkostninger	-7.925.359	-8.175.000	-7.914.529
	<b>Resultat før skat</b>	7.384.672	-672.800	6.761.604
14	Skat af årets resultat	0	0	0
	<b>Årets resultat</b>	<u>7.384.672</u>	<u>-672.800</u>	<u>6.761.604</u>
	<b>Forslag til resultatdisponering:</b>			
	Overført til/fra reserve, vedligeholdelse af ejendom	60.000.000	0	0
	Overført restandel af årets resultat	-52.615.328	-672.800	6.761.604
	Disponeret i alt	<u>7.384.672</u>	<u>-672.800</u>	<u>6.761.604</u>
	<b>Likviditetsresultat:</b>			
	Årets resultat	7.384.672	-672.800	6.761.604
	Betalte prioritetsafdrag	-9.660.869	-10.000.000	-9.411.802
	Udtrækning af obligationer	4.849.108	4.500.000	4.814.145
	Salg af udlejede boliger	2.109.762	0	2.705.422
	Regnskabsmæssige afskrivninger	44.378	38.000	32.959
		<u>4.727.051</u>	<u>-6.134.800</u>	<u>4.902.328</u>

**Balance pr. 31. december 2025**

Note	Aktiver	<u>2025</u>	<u>2024</u>
	<b>Anlægsaktiver</b>		
	<b>Materielle anlægsaktiver</b>		
	Ejendommen matr. nr. 762 m.fl. Udenbys Vester Kvarter		
15	Dagsværdi pr. 31. december 2025	862.000.000	849.600.000
16	Inventar, driftsmateriel mv.	235.412	165.628
		<u>862.235.412</u>	<u>849.765.628</u>
	<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		
17	Mellemregning altanregnskab (runde I)	11.616.488	13.431.176
18	Mellemregning altanregnskab (runde II)	1.149.329	1.297.059
19	Mellemregning altanregnskab (runde III)	821.479	1.077.411
20	Mellemregning altanregnskab (runde IIII)	4.903.095	272.775
	Obligationsbeholdning (IS-sikring)	13.780.975	18.323.095
	<b>Finansielle anlægsaktiver i alt</b>	<u>32.271.366</u>	<u>34.401.516</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<u>894.506.778</u>	<u>884.167.144</u>
	<b>Omsætningsaktiver</b>		
	<b>Tilgodehavender</b>		
	Restancer, andelshavere	43.303	55.213
22	Antenneregnskab	104.221	5.083
21	Andre tilgodehavender	319.015	392.511
	Forudbetalte omkostninger	312.226	286.391
	Indestående Grundejernes Investeringsfond	1.554.720	1.461.738
		<u>2.333.485</u>	<u>2.200.936</u>
23	<b>Likvide beholdninger</b>	<u>23.117.368</u>	<u>19.694.500</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<u>25.450.853</u>	<u>21.895.436</u>
	<b>Aktiver i alt</b>	<u>919.957.631</u>	<u>906.062.580</u>

**Balance pr. 31. december 2025**

Note	Passiver	2025	2024
	Andelsindskud	15.124.815	15.098.690
	Reserve for opskrivning af foreningens ejendom	670.041.644	657.641.644
	Overført resultat mv.	-108.064.291	-100.400.873
		<u>577.102.168</u>	<u>572.339.461</u>
	<b>Andre reserver (jf. forslag til generalforsamlingsbeslutning)</b>		
	Reserve for imødegåelse af værdiforringelse af ejendom	77.972.030	115.403.004
	Reserveret til vedligeholdelsesarbejder	60.000.000	0
	Reserveret til kursudsving i prioritetsgæld og renteswap	2.002.215	2.110.444
	Reserveret til vedligeholdelsesarbejder altaner	514.061	459.101
	Reserve for Grundejernes Investeringsfond (bunden)	1.554.720	1.461.738
	<b>Andre reserver</b>	<u>142.043.026</u>	<u>119.434.287</u>
	<b>Egenkapital</b>	<u>719.145.194</u>	<u>691.773.748</u>
	<b>Gældsforpligtelser</b>		
	<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>		
24	Prioritetsgæld	157.069.675	163.235.519
	Prioritetsgæld altanlån (runde I)	11.680.043	13.448.129
	Prioritetsgæld altanlån (runde II)	1.151.780	1.303.485
	Prioritetsgæld altanlån (runde III)	846.753	1.086.242
25	Basisværdi af rente-swapaftale	7.142.250	11.848.201
	Deposita og forudbetalt leje	5.313.541	5.172.255
		<u>183.204.042</u>	<u>196.093.831</u>
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		
24	Kortfristet andel af langfristet gæld	6.165.841	10.376.969
26	Varmeregnskab	985.224	943.009
27	Internetregnskab	319.081	250.637
	Indvendig vedligeholdelse for lejere	375.170	363.058
	Mellemregning andelshavere, overdragelser af andele	5.096.445	4.341.069
28	Øvrig gæld	4.666.634	1.920.259
		<u>17.608.395</u>	<u>18.195.001</u>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<u>200.812.437</u>	<u>214.288.832</u>
	<b>Passiver i alt</b>	<u>919.957.631</u>	<u>906.062.580</u>
1	<b>Andelskroneberegning</b>		
29	<b>Eventualforpligtelser, sikkerhedsstillelser mv.</b>		
30	<b>Nøgleoplysninger og nøgletal</b>		

**Egenkapitalopgørelse pr. 31. december 2025**

<b>Andelsindskud</b>	<b>Antal kvm</b>	<b>Pris</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Boliger	30.188,88	500	15.094.440	15.051.940
Solgt i årets løb	52,25	500	26.125	42.500
Regulering indskud	0,00	50	0	0
Nedsat indskud	85,00	50	4.250	4.250
	<u>30.326,13</u>		<u>15.124.815</u>	<u>15.098.690</u>
<b>Reserve for opskrivning af foreningens ejendom</b>				
Opskrivning primo			657.641.644	611.441.644
Årets opskrivning			12.400.000	46.200.000
Årets nedskrivning			0	0
			<u>670.041.644</u>	<u>657.641.644</u>
<b>Overført resultat mv.</b>				
Overført resultat mv. primo			-100.400.873	-113.441.151
Tillægsværdi nye andele			2.083.637	2.662.922
Regulering GI tidligere år			-92.982	-165.269
Ændring i basisværdi, renteswap			4.705.951	1.034.814
Offentlig støtte på afdrag prioritetsgælden			716.101	875.974
Overført til andre reserver (værdiforringelse)			37.430.974	-12.270.375
Overført til andre reserver (kursudsving)			108.229	14.140.608
Overført restandel af årets resultat			-52.615.328	6.761.604
			<u>-108.064.291</u>	<u>-100.400.873</u>
<b>Egenkapital før andre reserver</b>			<u>577.102.168</u>	<u>572.339.461</u>

**Egenkapitalopgørelse pr. 31. december 2025**

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
<b>Reserve for imødegåelse af værdiforringelse af ejendom</b>		
Reserve primo	115.403.004	87.351.988
Årets hensættelse	0	28.051.016
Anvendt af årets hensættelse	-37.430.974	0
	<u>77.972.030</u>	<u>115.403.004</u>
 <b>Reserveret til vedligeholdelsesarbejder</b>		
Saldo primo	0	15.780.641
Årets hensættelse	60.000.000	0
Anvendt af årets hensættelse	0	-15.780.641
	<u>60.000.000</u>	<u>0</u>
 <b>Reserveret til kursudsving i prioritetsgæld og renteswap</b>		
Saldo primo	2.110.444	16.251.052
Årets hensættelse	0	0
Anvendt af årets hensættelse	-108.229	-14.140.608
	<u>2.002.215</u>	<u>2.110.444</u>
 <b>Reserveret til vedligeholdelsesarbejder altaner</b>		
Saldo primo	459.101	404.261
Årets hensættelse	54.960	54.840
Anvendt af årets hensættelse	0	0
	<u>514.061</u>	<u>459.101</u>
 <b>Andre reserver (ikke bunden) i alt</b>	<u>140.488.306</u>	<u>117.972.549</u>
 <b>Reserve for Grundejernes Investeringsfond (bunden)</b>		
Reserve primo	1.461.738	1.296.469
Reserveret i året (indbetaling + renter)	92.982	165.269
Anvendt i året (udbetaling + renter)	0	0
<b>Andre reserver (bunden) i alt</b>	<u>1.554.720</u>	<u>1.461.738</u>
 <b>Andre reserver</b>	<u>142.043.026</u>	<u>119.434.287</u>
 <b>Egenkapital i alt</b>	<u>719.145.194</u>	<u>691.773.748</u>

## Noter til årsrapporten

### 1. Andelskroneberegning pr. 31. december 2025

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	191.958.356
b)	Handelsværdi som udlejningsejendom pr. 31. december 2025	862.000.000
c)	Offentlig vurdering pr. 1. oktober 2020	1.242.000.000
d)	Offentlig vurdering pr. 1. oktober 2020, indekseret (1.242.000.000 * 122,6 / 98,2)	1.550.602.851
	--- 000 ---	

**Egenkapital jf. regnskabet** **719.145.194**

Andre reserver (jf. forslag til generalforsamlingsbeslutning), ikke fordelbare -142.043.026  
Tilbagebetalingsdeklaration, badeværelser -75.000

Ejendommens værdi reguleres således:

Værdi jf. punkt D ovenfor	1.550.602.851	
Bogført værdi	<u>-862.000.000</u>	<u>688.602.851</u>
		1.265.630.019

Regulering af prioritetsgæld:

Restgæld prioritetsgæld jf. årsrapporten	176.914.092	
Kursværdi prioritetsgæld	<u>-174.911.877</u>	<u>2.002.215</u>

**Værdi til fordeling på solgte andele** 1.267.632.234

Andelshavere antal kvm 30.326,13

Andelskroneværdi pr. 31. december 2025 pr. m<sup>2</sup> 41.800

Bestyrelsen foreslår andelskronen fastsat til 41.800

Andelskronen har udviklet sig således:

Værdi pr. 31. december 2025	kr.	41.800
Værdi pr. 31. december 2024	kr.	41.000
Værdi pr. 31. december 2023	kr.	31.500
Værdi pr. 31. december 2022	kr.	31.500
Værdi pr. 31. december 2021	kr.	31.500

## Noter til årsrapporten

	Ikke revideret		
	2025	budget 2025	2024
<b>2. Lejeindtægter</b>			
Lejeindtægter, boliger	436.359	486.500	483.241
Lejeindtægter, erhverv	1.832.846	1.720.500	1.770.451
Lejeindtægter, kældre og loftsrum	97.951	101.000	98.901
Tab / gevinst ved fraflyttere mv.	-40.553	-30.000	-52.187
	<u>2.326.603</u>	<u>2.278.000</u>	<u>2.300.406</u>
<b>3. Øvrige indtægter</b>			
Vaskeriindtægter (se note 4)	501.651	480.000	634.903
Indtægter ved fraflyttere, varmeregnskab samt tidligere afsatte skyldige omkostninger	-707	0	432.267
	<u>500.944</u>	<u>480.000</u>	<u>1.067.170</u>
<b>4. Drift af vaskeriet</b>			
Vaskeriindtægter	501.651	550.000	634.903
El- og varmemeforbrug	-169.938	-194.000	-168.534
Sæbe	-201.057	-150.000	-103.941
Gebyrer ved vaskeritransaktioner	-9.404	-12.000	-9.960
Rengøring i vaskeriet	-45.192	-80.000	-69.285
Reparationer	-36.979	-70.000	-206.585
Blødgøringsanlæg	-6.478	-10.000	-6.971
Afskrivninger	-40.394	-34.000	-28.975
	<u>-7.791</u>	<u>0</u>	<u>40.652</u>
Omkodning vaskekort	0	0	0
	<u>-7.791</u>	<u>0</u>	<u>40.652</u>
<b>5. Drift af beboerlokale</b>			
Lejeindtægter v/beboerlokale	51.500	60.000	61.500
Reklameplads	4.500	5.000	4.500
Driftsudgifter, beboerlokale	-51.926	-30.000	-36.552
	<u>4.074</u>	<u>35.000</u>	<u>29.448</u>

## Noter til årsrapporten

	<b>Ikke revideret</b>		
		<b>budget</b>	
	<b>2025</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>
<b>6. Forsikringer og abonnementer</b>			
Ejendomsforsikring	568.672	513.500	517.095
Refusion forsikring, lejere	-14.028	-12.500	-12.834
Glasforsikring	24.266	50.000	23.977
Arbejdsskade	8.712	8.000	7.535
Erhvervsforsikring	7.249	8.000	7.308
AXA forsikring, all risks	0	10.000	7.224
Netbanksforsikring	10.916	10.000	7.855
Mobilsug	15.038	30.000	29.720
Falck	58.180	30.000	27.181
	<u>679.005</u>	<u>647.000</u>	<u>615.061</u>
<b>7. Renholdelse og udenomsarealer</b>			
Trappevask og vinduespolering	734.355	765.000	625.323
Saltning og snerydning	17.665	30.000	16.469
Grafitti	50.598	50.000	39.091
Fællesgårdlaugsbidrag	435.647	450.000	426.354
Gårdanlæg ud mod gade	35.577	50.000	0
Håndværktøj, tømning af containere, rengøringsartikler og vedligeholdelse af maskiner	85.042	100.000	24.596
	<u>1.358.884</u>	<u>1.445.000</u>	<u>1.131.833</u>
<b>8. Personaleomkostninger</b>			
Lønninger og feriepenge	1.331.158	1.260.000	1.247.306
Viceværtsservice	20.588	25.000	15.019
ATP m.v.	17.244	20.000	16.866
Varme mandskabsrum, arbejdstøj	0	7.000	4.229
Personaleomkostninger	0	10.000	0
Kurser	6.250	0	25.000
Feriepengeregulering	5.229	50.000	97.234
	<u>1.380.469</u>	<u>1.372.000</u>	<u>1.405.654</u>

## Noter til årsrapporten

	<b>Ikke revideret</b>		
	<b>2025</b>	<b>budget 2025</b>	<b>2024</b>
<b>9. Administrations- og foreningsomkostninger</b>			
Administrationshonorar	602.860	610.000	594.802
Web-adgang	3.000	3.000	3.000
Revision og regnskab	81.250	82.500	80.000
Anden assistance revisor, ex.ord.genf. mv.	24.750	50.000	155.625
Advokathonorar	-7.946	50.000	0
Varmeregnskabshonorar	104.155	150.000	25.440
Kontorhold og småanskaffelser	16.048	50.000	6.633
IT og telefonhold	18.473	25.000	19.050
Gebyrer mv.	62.720	65.000	49.764
Porto og kopier, administrator	29.806	30.000	14.837
Administrationsomkostninger	<u>935.116</u>	<u>1.115.500</u>	<u>949.151</u>
Bestyrelshonorar	206.826	187.500	187.563
Valuarvurdering	42.500	55.000	45.050
ABF-kontingent	18.712	0	0
Generalforsamling og møder	54.028	40.000	30.035
Arrangementer og fællesarbejdsdag	39.664	150.000	133.632
Repræsentation og gaver	5.921	7.000	596
Hobbyklubben	0	7.000	0
Øvrige foreningsomkostninger	0	5.000	0
Foreningsomkostninger	<u>367.651</u>	<u>451.500</u>	<u>396.876</u>
I alt	<u>1.302.767</u>	<u>1.567.000</u>	<u>1.346.027</u>

## Noter til årsrapporten

	Ikke revideret budget		
	2025	2025	2024
<b>10. Vedligeholdelse, løbende</b>			
Drift af vaskeri (se note 4)	509.442	550.000	594.251
Reparation mobilsug og udskiftning affaldstanke	7.519		318.694
Murer	0		30.062
Maler	0		16.987
Tømrer og snedker	86.252		72.806
Porttelefon	12.953		0
Vejbelægning	4.857		0
Elektriker	64.280		89.366
VVS-sanitet	237.669		174.087
VVS-varmeinstallationer	66.007		232.300
Låsesmed	49.328		72.936
Glarmester	12.030		0
Ventilationsanlæg	38.320		247.172
Kloakarbejde	9.403		0
Skadedyrsbekæmpelse	0	160.000	1.656
Tag og tagrender	93.727		57.542
Teknikerhonorar	173.942		69.995
Have- og gårdanlæg	23.877		18.433
Selvrisiko forsikringskader	0		28.378
Småanskaffelser kontor og værksted	18.655		38.854
Juleudsmykning	29.620	50.000	28.979
Budgetteret vedligeholdelse		1.435.000	
	<u>1.437.881</u>	<u>2.195.000</u>	<u>2.092.498</u>
<b>11. Vedligeholdelse, genopretning og renovering</b>			
Oprydning af loftsgange	73.307	0	0
Istandsættelse af kontor	166.417	0	0
Røgmeldere og brandslukkere	0	0	172.007
VVS-projekt	0	0	1.181.096
Udskiftning af køkkendøre i Øst	0	6.700.000	229.230
Cykelparkering i stikgader	0	0	37.371
Teknisk rådgivning skraldeundersøgelse	0	0	7.481
Facader: pudsreparationer pilot	492.313	500.000	175.869
	<u>732.037</u>	<u>7.200.000</u>	<u>1.803.054</u>

## Noter til årsrapporten

	<b>Ikke revideret</b>		
		<b>budget</b>	
	<b>2025</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>
<b>12. Finansielle indtægter</b>			
Renteindtægter, Grundejernes Investeringsfond	11.021	10.000	10.301
Renteindtægter, bank	107.690	150.000	197.356
Kursgevinst obligationer	306.988	0	541.552
Renteindtægter, obligationer (IS-sikring)	79.762	120.000	104.484
	<u>505.461</u>	<u>280.000</u>	<u>853.693</u>
<b>13. Finansielle omkostninger</b>			
Prioritetsrenter og bidrag, byfornyelseslån	24.258	0	0
Prioritetsrenter og bidrag	4.381.998	6.675.000	6.647.443
Swap-renter Nykredit	3.519.103	1.500.000	1.266.763
Renteudgifter, kreditorer	0	0	323
	<u>7.925.359</u>	<u>8.175.000</u>	<u>7.914.529</u>
<b>14. Skat af årets resultat</b>			
Skat af årets resultat	0	0	0
Regulering af skat tidligere år	0	0	0
	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>

Foreningen er skattepligtig efter selskabsskattelovens § 1, stk. 1, nr. 6 af resultatet fra erhvervsmæssig udlejning.

Der er skattemæssigt overskud, som modregnes i tidligere års skattemæssige underskud, hvor der ikke afsættes skyldig skat.

## Noter til årsrapporten

### 15. Ejendommen matr. nr. 762 m.fl. Udenbys Vester Kvarter:

	<b>Købspris</b>	<b>Forbedringer</b>	<b>Installationer</b>	<b>Ejendom i alt</b>
Kostpris primo	37.201.698	154.756.658	0	191.958.356
Tilgang	0	0	0	0
Afgang	0	0	0	0
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>37.201.698</b>	<b>154.756.658</b>	<b>0</b>	<b>191.958.356</b>
Opskrivninger primo	657.641.644	0	0	657.641.644
Årets opskrivninger	12.400.000	0	0	12.400.000
Tilbageført opskrivning	0	0	0	0
<b>Opskrivninger ultimo</b>	<b>670.041.644</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>670.041.644</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi</b>	<b>707.243.342</b>	<b>154.756.658</b>	<b>0</b>	<b>862.000.000</b>

Ejendommen er værdiansat til dagsværdi pr. 31. december 2025 i henhold til vurderingsnotat af 24. februar 2026 af ejendomsmægler og valuar Scheel & Co. v/Mikkel Scheel. Den offentlige ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2020 udgør kr. 1.242.000.000.

Ejendommens kontante handelsværdi som udlejningsejendom udgør ifølge valuarrapporten kr. 862.000.000 baseret på DCF-model med en diskonteringsfaktor på 5,15% inkl. inflation.

Ejendommens værdi er beregnet på baggrund af en række forudsætninger om ejendommens økonomi og markedsdata. De væsentligste forudsætninger er gengivet nedenfor.

Budgetperiode	15 år
OMK-leje pr. m <sup>2</sup>	551 kr./m <sup>2</sup>
Lejeindtægt efter modernisering	1.720 kr./m <sup>2</sup>
Moderniseringsomkostninger	5.320 kr./m <sup>2</sup>

Vurderingsnotatets følsomhedsberegning viser, at hvis diskonteringsfaktoren stiger med 0,5%, så vil ejendommens dagsværdi falde med ca. kr. 156 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. 191.958.356.

## Noter til årsrapporten

	<u>Anskaffel-</u> <u>sessum</u>	<u>Akk. af-</u> <u>skrivning</u>	<u>Årets af-</u> <u>skrivning</u>	<u>Saldo</u> <u>ultimo</u>
<b>16. Installationer og inventar</b>				
Vaskemaskiner 2017	75.597	60.480	7.560	7.557
Tørretumblere 2023	80.750	16.150	8.075	56.525
Betalingsystem 2021	58.750	18.118	5.878	34.754
Tørretumblere 2020	74.625	37.310	7.462	29.853
Printer, kopimaskine mv.	39.834	31.870	3.984	3.980
Vaskemaskiner 2025	114.159	0	11.416	102.743
	<u>329.556</u>	<u>163.928</u>	<u>44.375</u>	<u>235.412</u>

<b>17. Mellemregning altanregnskab (runde I)</b>	<b>2025</b>
Afholdte omkostninger	24.048.135
Finansieringsomkostninger	5.173.410
Renteindtægter, aftaleindskud	-1.797.918
Renteudgifter, prioritetsgæld	<u>15.631.713</u>
	43.055.340
Mellemregning med andelsboligforeningen	
Kontante indfrielse	-9.299.140
Ydelser på gældsbreve	<u>-22.139.712</u>
	<u>11.616.488</u>

Det tilhørende lån i Nykredit har en restgæld pr. 31.12.2025 på kr. 11.680.043.

<b>18. Mellemregning altanregnskab (runde II)</b>	<b>2025</b>
Afholdte omkostninger	2.470.473
Finansieringsomkostninger	257.897
Renteudgifter, prioritetsgæld	<u>750.525</u>
	3.478.895
Indestående Nykredit, aftalekonto	0
Kontante indfrielse	-1.036.724
Ydelser på gældsbreve	<u>-1.292.842</u>
	<u>1.149.329</u>

Det tilhørende lån i Nykredit har en restgæld pr. 31.12.2025 på kr. 1.149.725.

<b>19. Mellemregning altanregnskab (runde III)</b>	<b>2025</b>
Afholdte omkostninger	3.429.151
Finansieringsomkostninger	55.278
Renteudgifter, prioritetsgæld	<u>79.761</u>
	3.564.190
Mellemregning med andelsboligforeningen	0
Kontante indfrielse	-2.396.503
Ydelser på gældsbreve	<u>-346.208</u>
	<u>-2.742.711</u>
	<u>821.479</u>

Det tilhørende lån i Nykredit har en restgæld pr. 31.12.2025 på kr. 846.753.

## Noter til årsrapporten

<b>20. Mellemregning altanregnskab (runde IV)</b>		<b>2025</b>
Afholdte omkostninger		4.903.095
Finansieringsomkostninger		0
Renteudgifter, prioritetsgæld		0
		<u>4.903.095</u>
Det tilhørende lån i Nykredit har en restgæld pr. 31.12.2025 på kr. 0.		
	<b>2025</b>	<b>2024</b>
<b>21. Tilgodehavender</b>		
Leje af beboerlokale 2023	0	75.000
Leje af beboerlokale 2024	0	61.500
Leje af beboerlokale 2025	51.500	0
Udlæg for beboere	14.738	4.989
Afdragsordning / indefrysninger	94.303	94.303
Udlæg ved salg af andele	149.904	91.543
Udlæg ved drift af maskine	6.925	0
Elafregninger	1.645	65.176
	<u>319.015</u>	<u>392.511</u>
<b>22. Antenneregnskab</b>		
Primo saldo	-5.083	-3.647
Optrækket aconto antennebidrag	631.558	700.216
Betalt til You See kabel tv	-730.696	-701.652
	<u>-104.221</u>	<u>-5.083</u>
<b>23. Likvide beholdninger</b>		
Kassebeholdning, gårdene	0	16.507
Nykredit, andelsboligkredit	10.638.874	12.148.807
"Pleo Wallet" (boligkontoret)	15.557	18.195
Nykredit aftaleindskud	12.044.823	4.013.850
Nykredit, IS-sikring	0	1.294.626
Nykredit, driftskonto	401.526	1.774.136
Nykredit, Hobby	3.856	3.556
Nykredit, afregningskonto altaner	0	332.686
Nykredit, afregningskonti omprioritering	12.732	92.137
	<u>23.117.368</u>	<u>19.694.500</u>

## Noter til årsrapporten

### 24. Prioritetsgæld

Nr.	Restgæld	Obligations- restgæld	Kurs	Kursværdi
1 Nykredit, kont.byfornyelse 0,9116%	1.609.950	1.614.549	97,85	1.579.836
2 Nykredit, kont.byfornyelse 0,8360%	465.346	466.232	97,85	456.208
3 Nykredit, kont.byfornyelse 0,8360%	1.927.198	1.930.868	97,85	1.889.354
4 Nykredit, kont.byfornyelse 0,8820%	12.318	11.622	97,85	11.372
5 Nykredit, kont.byfornyelse 0,8360%	2.494.234	2.498.984	97,85	2.445.256
6 Nykredit, var.obl.lån	23.940.470	23.940.470	100,00	23.940.470
7 Nykredit, var.obl.lån	132.786.000	132.786.000	100,10	132.918.786
	<u>163.235.516</u>	<u>163.248.725</u>		<u>163.241.283</u>
8 Nykredit, kont.lån, 0,7240%	11.680.043	11.860.977	83,93	9.954.325
9 Nykredit, kont.lån, 3,5616%	393.209	395.141	99,25	392.177
10 Nykredit, kont.lån, 2,2484%	758.571	774.276	89,29	691.367
11 Nykredit, kont.lån, 0,7304%	846.753	870.672	72,67	632.726
	<u>176.914.092</u>	<u>177.149.791</u>		<u>174.911.877</u>

Nr.	Renter og bidrag	Afdrag i året	Kortfristet andel af prioritets- gæld
1 Nykredit, kont.byfornyelse 0,9116%	55.344	1.269.068	1.280.676
2 Nykredit, kont.byfornyelse 0,8360%	17.115	460.161	464.019
3 Nykredit, kont.byfornyelse 0,8360%	70.881	1.905.723	1.921.705
4 Nykredit, kont.byfornyelse 0,8820%	111.166	4.275.578	12.317
5 Nykredit, kont.byfornyelse 0,8360%	91.736	2.466.440	2.487.124
Rentestøttede i alt	346.243	10.376.970	6.165.841
Ydelsesstøtte fra det offentlige	-321.985	-716.101	0
	<u>24.258</u>	<u>9.660.869</u>	<u>6.165.841</u>
6 Renteudgifter Nyk variabel obl.lån	732.040	0	0
Renteudgifter Nyk kontant altanlån	202.112	0	
Renteindtægter, andelshavere	-202.112	0	
7 Renteudgifter Nyk variabel obl. Lån	3.649.958	0	0
	<u>4.406.256</u>	<u>9.660.869</u>	<u>6.165.841</u>

## Noter til årsrapporten

### 24. Prioritetsgæld

Nr. Låneoplysninger	Restløbetid	Resterende	
		afdragsfrihed	Rente-tilpasning
1 Nykredit, kont.byfornyelse 0,9116%	1,50	-	-
2 Nykredit, kont.byfornyelse 0,8360%	1,25	-	-
3 Nykredit, kont.byfornyelse 0,8360%	1,25	-	-
4 Nykredit, kont.byfornyelse 0,8820%	0,25	-	-
5 Nykredit, kont.byfornyelse 0,8360%	1,25	-	-
6 Nykredit, var.obl.lån	9,50	9,50	-
7 Nykredit, var.obl.lån	16,75	16,75	-

Der er herudover tinglyst indekslån for opr. i alt kr. 361.709.500 til Nykredit med fuld ydelsesstøtte. Kursværdien andrager pr. 31. december 2025 kr. 259.941.634. Lånene udløber i år 2047-2050. Lånene indgår ikke i opgørelsen af andelsværdien.

	2025	2024
<b>25. Basisværdi af rente-swapaftale</b>		
Rentesikringsaftale 2836693N(negativ)	3.149.939	6.113.997
Rentesikringsaftale 4373093N(negativ)	3.992.311	5.734.204
	<u>7.142.250</u>	<u>11.848.201</u>

#### Lån nr. 7

Mellem andelsboligforeningen og Nykredit Bank er der indgået en swap-aftale med restgæld på kr. 132.786.000, hvor det er foreningens variable rente på Nykreditlån, der ligger bag aftalen. Aftalen er indgået i 2006 med virkning fra 29. december 2006 til 30. december 2026. Lånets variable rente er byttet til en fastrente på 4,49%.

#### Lån nr. 6

Mellem andelsboligforeningen og Nykredit er der indgået en swap-aftale med restgæld på kr. 24.809.580, hvor det er foreningens variable rente på Nykreditlån, der ligger bag aftalen. Aftalen er indgået i 2008 med virkning fra 31. marts 2008 til 30. juni 2035. Lånets variable rente er byttet til en fastrente på 4,95%.

	2025	2024
<b>26. Varmeregnskab</b>		
Varme indbetalt aconto	3.585.316	3.508.968
Køb af varme	-2.567.327	-2.526.641
Energimærkning	-32.765	-39.318
	<u>985.224</u>	<u>943.009</u>

## Noter til årsrapporten

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
<b>27. Internetregnskab</b>		
Primo saldo	250.637	183.408
Opkrævet netbidrag	357.696	357.696
Betalte driftsudgifter	-289.252	-290.467
	<u>319.081</u>	<u>250.637</u>
<b>28. Øvrig gæld</b>		
Grant Thornton	83.688	210.625
Administrator	20.400	25
Forudbetalt leje og boligafgift	204.319	161.247
Indfrielse af prioritetsgæld, altanlån	6.537	819.029
Hofor	0	16.490
Trappevask dec.	26.742	100.000
Varmeregnskabshonorar	0	65.000
Charles Nielsen VVS	6.425	26.818
Terminsydelse 4.kvt 2025	3.814.643	0
Diverse skyldige omkostninger	10.246	5.700
Diverse regninger, håndværkere	301.251	335.275
Skyldig A-skat mv.	45.322	40.794
Skyldige feriepenge	147.061	139.256
	<u>4.666.634</u>	<u>1.920.259</u>

## 29. Eventualforpligtelser, sikkerhedsstillelser mv.

### Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for mellemværende med realkreditinstitut kr. 176.914.092, er der stillet sikkerhed for kr. 259.481.000 i andelsboligforeningens ejendom med bogført værdi pr. 31. december 2025 på kr. 862.000.000.

Ejerpantebreve i ejendommen matr. nr. 762 m.fl. Udenbys Vester Kvarter, kr. 10.000.000 er stillet til sikkerhed overfor Nykredit Bank og foreningens engagement med banken.

Ejerpantebreve i ejendommen matr. nr. 762 m.fl. Udenbys Vester Kvarter, kr. 25.000 og kr. 137.000 er stillet til sikkerhed overfor gårdlauget Øst- og Vestkarreen.

Til sikkerhed for mellemværende med Nykredit Bank er foreningens obligationsbeholdning stillet til sikkerhed, kursværdi pr. 31.12.2025 udgør kr. 13.780.975.

Til sikkerhed for mellemværende med Nykredit Bank er foreningens andelsboligkredit stillet til sikkerhed, indestående pr. 31.12.2025 udgør kr. 10.638.874.

### Hæftelsesforhold

Foreningens medlemmer hæfter jf. foreningens vedtægter § 29 alene for foreningens forpligtelser med deres indskud.

Andelshaverne hæfter alene med deres indskud for "realkreditlån".

Hæftelsesforholdene er ligeledes oplyst i note 30 om nøgleoplysninger, feltnr. E1 og E2.

## Noter til årsrapporten

### 29. Eventualforpligtelser, sikkerhedsstillelser mv.

#### Ejendomsavancebeskatning

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, jfr. selskabsskattelovens § 5, stk. 6, og vil omfatte alle lejligheder, der siden 19. maj 1994 er overgået fra udleje til et ikke-medlem og til benyttelse af et medlem på andelsbasis.

Foreningen driver fortsat erhvervmæssig udlejningsvirksomhed for boligejemål 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.

#### Deklaration om tilbagebetaling af støtte

Københavns Kommune har i henhold til §26 i lovbekendtgørelse nr. 144 af 21. februar 2020 om byfornyelse og udvikling af byer ydet støtte i form af kontant tilskud på kr. 75.000 til andelslejlighed og det fastsættes i medfør af §29 i samme lov følgende vilkår for støtten:

Såfremt ejendommen afhændes inden 20 år fra datoen for arbejdernes afslutning, den 21. marts 2021 for en højere pris end kr. 1.238.161.229 med tillæg af et beløb, der svarer til ejendomsprisudviklingen i det forløbne tidsrum, kan kommunen helt eller delvis kræve det udbetalte tilskud tilbagebetalt.

#### Aftale om rentesikring (renteswap)

I henhold til den indgåede kontrakt med Nykredit kan det kræves, at der stilles yderligere sikkerhed såfremt sikkerhedsmargen overskrides som følge af en negativ basisværdi.

Realkreditinstitut har meddelt, at man ikke vil kræve yderligere sikkerhedsstillelse af foreningen.

## Noter til årsrapporten

### 30 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

	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2025	31.12.2025
	<u>BBR areal m2</u>	<u>BBR areal m2</u>	<u>Antal</u>	<u>BBR areal m2</u>
B1 Andelsboliger	30.134,88	30.219,88	417	30.272,13
B2 Erhvervsandele	54,00	54,00	1	54,00
B3 Boliglejemål	639,00	554,00	8	502,00
B4 Erhvervslejemål	1.122,00	1.122,00	13	1.122,00
B4 Erhvervslejemål	457,00	457,00	5	457,00
	<u>32.406,88</u>	<u>32.406,88</u>	<u>444</u>	<u>32.407,13</u>
B5 Øvrige lejemål, kældre, garage mm.	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
B6 I alt	<u>32.406,88</u>	<u>32.406,88</u>	<u>444</u>	<u>32.407,13</u>

Fordelingstal	BBR	Opmålt areal	Indskud	Andet
C1 Fordelingstal benyttet opgørelse andelsværdi			x	
C2 Fordelingstal benyttet ved opgørelse boligafgiften			x	
C3				
D1 Foreningens stiftelsesår				1988
D2 Ejendommens opførelsesår				1892
<b>Hæftelser</b>				
E1 Hæfter andelshaverne for mere end deres andelsindskud?				Nej
E2 Foreningens medlemmer hæfter for foreningens forpligtelser med deres indskud.				

#### Anvendt værdiansættelsesprincip

F1 til beregning af andelsværdien	Offentlig indekseret vurdering pr. 1.10.2020, inde
F1a Er vurdering fastholdt pr. 1. juli 2020	Ja
F1b Tidspunkt for værdiansættelse	01.10.2020

	Kr.	Gns.kr.pr.kvm
F2 Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	1.550.602.851	47.848
F2b - Heraf forbedringer, jf. andelsboliglovens §5, stk. 4	0	0
F3 Generalforsamlingsbestemte reserver	142.043.026	4.383
F4 Reserver i procent af ejendomsværdi	9,16%	

#### 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

### 30 Ref. Nøgleoplysninger og nøgletal

#### Andelsboligforeningens driftsoplysninger og nøgletal

	kr. / kvm
<b>H1</b> Boligafgift i gennemsnit pr. andelskvm / andelskvm	848
<b>H2</b> Erhvervslejeindtægt i gennemsnit pr. andelskvm / erhvervslejekvm	1.658
<b>H3</b> Boliglejeindtægt i gennemsnit pr. andelskvm / boligelejekvm	799

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

	Kr.	I pct.
Vedligeholdelsesomkostninger og genopretning	2.169.918	7%
Øvrige omkostninger	11.330.105	37%
Finansielle poster, netto	7.419.898	24%
Afdrag	9.660.869	32%
I alt	<u>30.580.790</u>	<u>100%</u>

Boligafgift i pct. af samlede ejendomsindtægter 90%

	Forrige år	Sidste år	I år
<b>J</b> Årets overskud (før afdrag), gns. kr. pr. andel kvm	<u>-319</u>	<u>223</u>	<u>244</u>

#### Beregnete nøgletal for foreningen:

	Kr.pr.kvm andel	Kr.pr.kvm total
Offentlig ejendomsvurdering	40.955	38.325
Valuarvurdering	28.424	26.599
Anskaffelsessum (kostpris)	6.330	5.923
<b>K1</b> Foreslået andelsværdi	41.800	
<b>K2</b> Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver	5.783	
<b>K3</b> Teknisk andelsværdi	47.583	
Reserver uden for andelsværdi	4.684	

	Forrige år	Sidste år	I år
<b>M1</b> Vedligeholdelse løbende, gns. kr. pr. kvm	44	65	44
<b>M2</b> Vedligeholdelse, genopretning, renovering gns. kr. pr. kvm ( <i>Særlig vedligeholdelse</i> )	<u>585</u>	<u>56</u>	<u>23</u>
<b>M3</b> Vedligeholdelse i alt, kr. pr. kvm	<u>628</u>	<u>120</u>	<u>67</u>

	Forrige år	Sidste år	I år
<b>R</b> Årets afdrag, gns. kr. pr. andel kvm	<u>307</u>	<u>310</u>	<u>319</u>

**Ikke revideret drifts- og likviditetsbudget for 2026**

<b>Driftsbudget</b>	<b>Budget</b>	<b>Resultat</b>	<b>Budget</b>
<b>Indtægter</b>	<b>2025</b>	<b>2025</b>	<b>2026</b>
Boligafgift	25.129.700	25.472.972	25.720.000
Stigning i boligafgift pr. 1. juni 2026 med 2%	286.500	0	256.750
Lejeindtægter	2.278.000	2.326.603	2.307.000
Øvrige indtægter	480.000	500.944	500.000
Drift af beboerlokale	35.000	4.074	30.000
<b>Indtægter i alt</b>	<b>28.209.200</b>	<b>28.304.593</b>	<b>28.813.750</b>
<b>Udgifter</b>			
Ejendomsskatter	3.270.000	3.341.468	3.540.000
El-forbrug	300.000	294.771	300.000
Vandforbrug	1.200.000	1.197.868	1.200.000
Renovation	1.723.000	1.705.786	2.163.000
Forsikringer og abonnemeter	647.000	679.005	667.000
Renholdelse og udenomsarealer	1.445.000	1.358.884	1.614.000
Personaleomkostninger	1.372.000	1.380.469	1.561.000
Administrations- og foreningsomkostninger	1.567.000	1.302.767	1.610.800
Vedligeholdelse	2.195.000	1.437.881	2.376.000
Vedligeholdelse, genopretning og renovering (se note 1)	7.200.000	732.037	38.300.000
Indvendig vedligeholdelse for lejere	29.000	29.959	27.000
Små gårde	35.000	35.144	35.000
Afskrivning inventar mv.	4.000	3.984	4.000
	<b>20.987.000</b>	<b>13.500.023</b>	<b>53.397.800</b>
Renteudgifter, prioritetslån	6.675.000	4.406.256	4.860.000
Swap-renter Nykredit	1.500.000	3.519.103	3.500.000
Renteindtægter, bank	-160.000	-107.690	-110.000
Kursgevinst obligationer	0	-306.988	0
Renteindtægter, obligationer (IS-sikring)	-120.000	-90.783	0
<b>Udgifter i alt</b>	<b>28.882.000</b>	<b>20.919.921</b>	<b>61.647.800</b>
<b>Årets resultat</b>	<b>-672.800</b>	<b>7.384.672</b>	<b>-32.834.050</b>
<b>Likviditetsbudget (arbejdskapital)</b>			
Tilbageførte afskrivninger og kursgevinst	38.000	-262.613	44.000
<b>Andre ind- og udbetalinger</b>			
Salg af udlejet bolig	0	2.109.762	0
Regulering af altanlån	0	-4.571.250	0
Hensættelse til altanvedligeholdelse	0	54.960	0
Regulering deposita mv.	0	141.286	0
Tilgang vaskemaskiner	0	-114.161	0
Udtrækning af obligationer / salg af obligationer	4.500.000	4.849.108	4.500.000
Afdrag prioritetsgæld	-10.000.000	-9.660.869	-10.000.000
Ændring i arbejdskapitalen	-6.134.800	-69.105	-38.290.050
Arbejdskapital primo	14.077.000	14.077.404	14.008.000
<b>Arbejdskapital ultimo</b>	<b>7.942.200</b>	<b>14.008.299</b>	<b>-24.282.050</b>

**Ikke revideret drifts- og likviditetsbudget for 2026****Arbejdskapitalen kan specificeres således**

Omsætningsaktiver	25.450.853
Kortfristet gæld	<u>-11.442.554</u>
	<u>14.008.299</u>

**Note 1 - Vedligeholdelse, genopretning og renovering 2026****Arbejder i.h.t. vedligeholdelsesplan:**

Bagdøre	6.700.000
Facade	26.000.000
Brugsvand	2.000.000
Brandlukninger	3.500.000
Ny affaldsløsning	<u>100.000</u>
	<u>38.300.000</u>
I alt overføres til budget 2026	<u>38.300.000</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.”

## Anders Krogsgaard Johansen

### Forperson

Serienummer: 7569aff6-e2b9-443d-a417-a5acb3b36aa9

IP: 104.28.xxx.xxx

2026-03-23 17:51:59 UTC



## Teresa Maria Clausen-Gallo

### Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 83154d81-f672-42e2-b6a5-6c2e5dfd4c35

IP: 80.71.xxx.xxx

2026-03-24 07:37:41 UTC



## Denis Henry Bowers

### Bestyrelsesmedlem

Serienummer: f48dbc3f-84f1-4816-9c59-ed8ec898da08

IP: 80.71.xxx.xxx

2026-03-24 11:40:35 UTC



## Lone Stausgaard

### SVEN WESTERGAARDS EJENDOMSADMINISTRATION A/S CVR: 26112702

#### Administrator

Serienummer: 7b941730-a644-4784-a26c-ce357ce963d9

IP: 185.141.xxx.xxx

2026-03-24 14:26:08 UTC



## Martin Pihl Jensen

### Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 290d0553-c8b3-4e61-be36-28b9b0c5b825

IP: 80.71.xxx.xxx

2026-03-24 22:37:59 UTC



## Sofia Victoria Tellerup

### Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 89245adf-e489-41a9-bf17-30cb1cca8967

IP: 213.143.xxx.xxx

2026-03-29 19:18:13 UTC



Penneo dokumentnøgle: OMIW2E-Z9APQ-7KPU0-YAQIM-GPJ9F-PB66

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.

# 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 Ingemann Johansen

Grant Thornton, Godkendt Revisionspartnerselskab CVR:  
34209936

Statsautoriseret revisor

Serienummer: 55bf9fab-12a0-456c-8b90-29912bb57b9e

IP: 62.243.xxx.xxx

2026-03-30 06:35:36 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.