

# Andelsboligforeningen JoJo

Skyttegade 8, 2200 København N  
CVR-nr. 20 57 67 82

## Årsrapport for 2025

---

Andelsboligforeningsoplysninger m.v.	3
Bestyrelsespåtegning	4
Administratorpåtegning	5
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	6 - 8
Resultatopgørelse	9 - 10
Balance	11 - 12
Egenkapitalopgørelse	13
Noter	14 - 37

---

---

**Andelsboligforeningen**

---

Andelsboligforeningen JoJo

Skyttegade 8

2200 København N

Matr.nr. Udenbys Klædebo Kvarter, Kbh. 4866, 4867, 4881 og 4882

Hjemsted: København

CVR-nr.: 20 57 67 82

Regnskabsår: 01.01 - 31.12

---

**Bestyrelse**

---

Tom Weber, formand

Mikkel Erik Jørgen-Jensen

Thorbjørn Vittenhof Fejerskov

Jonas Ryborg North

Josephine Funck Bilsteen

Signe Marie Richter Petersen

Anders Onsberg Hansen

---

**Administrator**

---

SWE - Sven Westergaards Ejendomsadministration A/S

Store Kongensgade 24B

1264 København K.

Telefon: 33 13 78 00

E-mail: swe@swe.dk

---

**Revision**

---

Beierholm

Godkendt Revisionspartnerselskab

---

**Pengeinstitut**

---

Danske Bank

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.25 - 31.12.25 for Andelsboligforeningen JoJo.

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

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.25 og resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.25 - 31.12.25.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 1. april 2026

**Bestyrelse**

Tom Weber  
Formand

Mikkel Erik Jørgen-Jensen

Thorbjørn Vittenhof Fejerskov

Jonas Ryborg North

Josephine Funck Bilsteen

Signe Marie Richter Petersen

Anders Onsberg Hansen

Vedtaget på generalforsamling den

Dirigent

Som administrator i Andelsboligforeningen JoJo skal vi hermed erklære, at vi har forestået administrationen af foreningen for regnskabsåret 01.01.25 - 31.12.25. 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 pr. 31.12.25.

København, den 1. april 2026

**Administrator**

SWE - Sven Westergaards Ejendomsadministration A/S

## Til medlemmerne i Andelsboligforeningen JoJo

### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen JoJo for regnskabsåret 01.01.25 - 31.12.25, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven, andelsboligloven samt andelsboligforeningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.25 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.25 - 31.12.25 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligloven samt andelsboligforeningens 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 etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

### Fremhævelse af forhold vedrørende revisionen

Andelsboligforeningen har medtaget budgettal som sammenligningstal i resultatopgørelse og tilhørende noter. Disse budgettal har, som det også fremgår af resultatopgørelse og tilhørende noter, ikke været underlagt revision, hvorfor vi ikke udtrykker nogen sikkerhed herom.

### Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligloven samt andelsboligforeningens 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 andelsboligforeningens 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 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

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

---

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.

Køge, den 1. april 2026

**Beierholm**

Godkendt Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 32 89 54 68

Søren Deleuran Andersen

Statsaut. revisor  
MNE-nr. mne24681

Note	Ikke revideret budget		Ikke revideret budget	
	2025 DKK	2025 DKK	2026 DKK	2024 DKK
1 Boligafgifter, beboelse	27.039.135	27.070.000	26.286.900	25.352.566
2 Lejeindtægter, beboelse	1.952.947	1.916.000	1.965.500	1.994.273
3 Lejeindtægter, erhverv	316.382	313.000	321.800	308.590
4 Vaskeriregnskab	195.674	59.000	-11.000	212.699
5 Andre indtægter	14.946.404	14.591.000	1.401.900	1.615.193
<b>Indtægter i alt</b>	<b>44.450.542</b>	<b>43.949.000</b>	<b>29.965.100</b>	<b>29.483.321</b>
6 Vedligeholdelse, løbende	-1.208.365	-2.017.000	-2.020.000	-1.329.593
7 Vedligeholdelse, genopretning og renovering	-30.405.010	-43.825.000	-6.610.000	-20.553.599
Indvendig vedligeholdelse for lejere	-164.287	-171.000	-151.600	-171.288
8 Ejendomsskat og forsikringer	-3.590.480	-3.590.000	-3.944.000	-3.311.403
9 Forbrugsafgifter	-3.125.474	-3.546.500	-1.948.000	-3.158.126
10 Renholdelse	-862.236	-1.336.000	-1.415.000	-850.670
11 Administrationsomkostninger	-1.373.735	-1.547.000	-1.703.900	-1.379.283
12 Øvrige foreningsomkostninger	-3.518.474	-3.654.000	-3.349.000	-4.496.492
13 Gårdene	-686.572	-686.000	-696.000	-650.947
<b>Omkostninger i alt</b>	<b>-44.934.633</b>	<b>-60.372.500</b>	<b>-21.837.500</b>	<b>-35.901.401</b>
<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>-484.091</b>	<b>-16.423.500</b>	<b>8.127.600</b>	<b>-6.418.080</b>
14 Finansielle indtægter	292.713	0	0	253.283
15 Finansielle omkostninger	-4.374.419	-4.670.000	-4.335.000	-3.040.023
<b>Finansielle poster i alt</b>	<b>-4.081.706</b>	<b>-4.670.000</b>	<b>-4.335.000</b>	<b>-2.786.740</b>
<b>Årets resultat</b>	<b>-4.565.797</b>	<b>-21.093.500</b>	<b>3.792.600</b>	<b>-9.204.820</b>

### Forslag til resultatdisponering

Overført til "Overført resultat":

Afdrag på gæld til kreditinstitutter (ordinære afdrag)	10.235.455	10.242.000	10.885.900	9.992.965
Afdrag på gæld til kreditinstitutter, nyt lån	456.706	573.000	0	0
Overført restandel af årets resultat	-15.257.958	-31.908.500	-7.093.300	-19.197.785
Overført til "Overført resultat" i alt	-4.565.797	-21.093.500	3.792.600	-9.204.820
<b>I alt</b>	<b>-4.565.797</b>	<b>-21.093.500</b>	<b>3.792.600</b>	<b>-9.204.820</b>

Note		Ikke revideret budget			
	2025 DKK	2025 DKK	Ikke revideret budget 2026 DKK	2024 DKK	
<b>Likviditetsresultat</b>					
	Årets resultat	-4.565.797	-21.093.500	3.792.600	-9.204.820
	Betalte ordinære prioritetsafdrag	-10.235.455	-10.242.000	-10.885.900	-9.992.965
	Afdrag på gæld til kreditinstitutter, nyt lån	456.706	573.000	0	0
7	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	30.405.010	43.825.000	6.610.000	20.553.599
	Likviditetsresultat før vedligeholdelse, genopretning og renovering	16.060.464	13.062.500	-483.300	1.355.814
7	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	-30.405.010	-43.825.000	-6.610.000	-20.553.599
	<b>Likviditetsresultat</b>	<b>-14.344.546</b>	<b>-30.762.500</b>	<b>-7.093.300</b>	<b>-19.197.785</b>

<b>AKTIVER</b>		31.12.25	31.12.24
Note		DKK	DKK
	Ejendommen Skyttegade 8, 2200 København N		
16	Ejendom	951.100.000	906.651.494
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>		<b>951.100.000</b>	<b>906.651.494</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b>951.100.000</b>	<b>906.651.494</b>
17	Tilgodehavende hos beboere	98.991	26.656
18	Lån til andelshavere	81.979	84.281
19	Indestående, Grundejernes Investeringsfond § 120	327.014	1.426.972
20	Andre tilgodehavender	376.287	740.138
21	Periodeafgrænsningsposter	270.376	172.363
<b>Tilgodehavender i alt</b>		<b>1.154.647</b>	<b>2.450.410</b>
22	<b>Likvide beholdninger</b>	<b>16.337.392</b>	<b>11.706.034</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>17.492.039</b>	<b>14.156.444</b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b>968.592.039</b>	<b>920.807.938</b>

		31.12.25	31.12.24
		DKK	DKK
<b>PASSIVER</b>			
Note			
	Andelsindskud	7.918.860	7.830.660
	Reserve for opskrivning af ejendom	727.631.892	683.329.213
	Overført resultat	-197.360.624	-200.105.482
	<b>Egenkapital før andre reserver</b>	<b>538.190.128</b>	<b>491.054.391</b>
	Andre reserver	180.290.740	181.160.527
	<b>Andre reserver i alt</b>	<b>180.290.740</b>	<b>181.160.527</b>
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>718.480.868</b>	<b>672.214.918</b>
	Grundejernes Investeringsfond § 119	327.014	1.426.972
	<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>327.014</b>	<b>1.426.972</b>
23	Gæld til realkreditinstitutter	232.183.223	214.226.818
	<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>232.183.223</b>	<b>214.226.818</b>
23	Gæld til realkreditinstitutter	10.885.886	10.242.161
24	Modtagne forudbetalinger og deposita	841.948	923.765
25	Leverandører af varer og tjenesteydelser	762.122	13.816.718
26	Anden gæld	3.089.943	5.599.443
27	Indvendig vedligeholdelse for lejere	2.021.035	2.357.143
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>17.600.934</b>	<b>32.939.230</b>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>249.784.157</b>	<b>247.166.048</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>968.592.039</b>	<b>920.807.938</b>
28	Eventualforpligtelser		
29	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
30	Beregning af andelsværdi		
31	Fordeling af andelsværdi m.v.		
32	Lovkrævede nøgleoplysninger om foreningens økonomi og supplerende nøgletal		

Beløb i DKK	Andels- indskud	Reserve for opskrivning af ejendom	Overført resultat	Andelskrone (egenkapital uden reserver) i alt	Andre reserver	Egenkapital i alt
Egenkapitalopgørelse for 01.01.24 - 31.12.24						
Saldo pr. 01.01.24	7.830.660	683.329.213	-205.971.165	485.188.708	196.231.030	681.419.738
Regulering andre reserver	0	0	15.070.503	15.070.503	-15.070.503	0
Årets resultat	0	0	-9.204.820	-9.204.820	0	-9.204.820
Saldo pr. 31.12.24	7.830.660	683.329.213	-200.105.482	491.054.391	181.160.527	672.214.918
Egenkapitalopgørelse for 01.01.25 - 31.12.25						
Saldo pr. 01.01.25	7.830.660	683.329.213	-200.105.482	491.054.391	181.160.527	672.214.918
Årets indskud	88.200	0	0	88.200	0	88.200
Regulering, opskrivning af ejendom	0	44.302.679	0	44.302.679	0	44.302.679
Tillægsværdi solgte boliger	0	0	6.440.868	6.440.868	0	6.440.868
Regulering andre reserver	0	0	869.787	869.787	-869.787	0
Årets resultat	0	0	-4.565.797	-4.565.797	0	-4.565.797
Saldo pr. 31.12.25	7.918.860	727.631.892	-197.360.624	538.190.128	180.290.740	718.480.868

		Ikke revideret budget 2025 DKK	Ikke revideret budget 2026 DKK	2024 DKK
--	--	---	---	-------------

### 1. Boligafgifter, beboelse

Boligafgift - medlemmer	25.047.652	24.994.000	24.278.000	24.026.739
Kælderleje - medlemmer	10.650	11.000	10.600	10.650
Boligafgift - medlemmer, altaner	1.274.045	2.019.000	1.291.500	1.269.277
Boligafgift - medlemmer, kvistaltan	45.900	46.000	46.000	45.900
Boligafgift - medlemmer, altantillæg runde 2	660.888	0	660.800	0
I alt	27.039.135	27.070.000	26.286.900	25.352.566

Der er medtaget en stigning af boligafgiften pr. 1. juni 2025 med 5%, jf. beslutning på ekstraordinær generalforsamling i februar 2024. Boligafgiften øges med 4,76 % svarende til 5% af boligafgiften inden projektstart, sådan at boligafgiften er steget med i alt 10% siden projektstart.

### 2. Lejeindtægter, beboelse

Lejeindtægter, beboelseslejemål	2.158.822	2.135.000	2.158.900	2.172.257
Heraf hensat, Grundejernes Investeringsfond, LL § 120	-248.385	-287.000	-254.200	-283.456
Grundejernes Investeringsfond, LL § 120, frasalg	24.381	0	0	40.055
Lejeindtægter, beboelseslejemål, altaner	80.968	84.000	78.600	83.810
Netværksetablering - ikke medlemmer	13.289	14.000	12.200	14.112
Tab lejere	-76.128	-30.000	-30.000	-32.505
I alt	1.952.947	1.916.000	1.965.500	1.994.273

### 3. Lejeindtægter, erhverv

Lejeindtægter, erhvervslejemål	338.393	335.000	344.300	330.348
Heraf hensat, Grundejernes Investeringsfond, LL § 120	-22.011	-22.000	-22.500	-21.758
I alt	316.382	313.000	321.800	308.590

		Ikke revideret budget	Ikke revideret budget	
	2025	2025	2026	2024
	DKK	DKK	DKK	DKK
<b>4. Vaskeriregnskab</b>				
Vaskeriindtægt	574.644	500.000	500.000	553.012
Vandforbrug, vaskeri	0	0	-40.000	0
El- og gasforbrug, vaskeri	-99.264	-150.000	-150.000	-116.175
Internet, vaskeri	-847	-1.000	-1.000	-988
Reparation vaskeri	-175.379	-150.000	-200.000	-123.012
Sæbe, vaskeri	-103.480	-140.000	-120.000	-100.138
I alt	195.674	59.000	-11.000	212.699

**5. Andre indtægter**

Tinglysningsafgift tidligere betalt pantebrev (altanprojektet)	192.345	0	0	0
Ventelistegebyrer	540.197	450.000	500.000	475.101
Påkravsgebyr	10.400	0	0	10.703
Overdragelsesgebyr	503.250	500.000	500.000	494.100
Indtægt renholdelse af gårde	636.518	636.000	396.900	630.174
Erhvervsandel, varmeregnskab	4.544	5.000	5.000	5.115
Øvrige indtægter (MT Højgaard voldgiftssag)	13.000.000	13.000.000	0	0
Andre indtægter, ejendom	59.150	0	0	0
I alt	14.946.404	14.591.000	1.401.900	1.615.193

		Ikke revideret budget	Ikke revideret budget	
	2025	2025	2026	2024
	DKK	DKK	DKK	DKK
<b>6. Vedligeholdelse, løbende</b>				
Maler	47.003			7.837
Glarmester	2.500			0
Tag og facade	36.495			3.525
Dørtelefoner	0			46.888
Småanskaffelser	143.097			23.994
Tømrer	79.829			36.301
Blikkenslager og VVS	129.278			257.441
Varmeanlæg	28.025			24.400
Elektriker	41.878			27.083
Kloak	23.291			27.963
Gård, have og vej	146.820	10.000	15.000	17.405
Låseservice	132.145			135.085
Rådgivning	78.789			139.645
Opkrævet låse og nøgler	-28.700			-74.900
Vedligeholdelse lejeboliger	78.814			86.404
Fugttekniker	28.715			2.750
Diverse	0			16.241
Døre og vinduer	37.854			0
Selvrisiko forsikringskader	66.085			211.279
Porte	31.292			14.958
Overvågning af og elektrolyse i varmecentral	68.638			98.054
Indkøb og materiel	36.517	7.000	5.000	22.865
Bæredygtighedstiltag	0	1.000.000	1.000.000	120.000
Akustikforbedringer i kulturlejligheden	0	0	0	84.375
Budget	0	1.000.000	1.000.000	0
I alt	1.208.365	2.017.000	2.020.000	1.329.593

		Ikke revideret budget	Ikke revideret budget	
	2025	2025	2026	2024
	DKK	DKK	DKK	DKK

## 7. Vedligeholdelse, genopretning og renovering

Strategi og videre visionsarbejde	12.850	200.000	200.000	0
Renovering Jesper Brochmands Plads	0	0	0	29.413
Stigestrengeprojekt (i alt kr. 62 mio)	31.654.355	41.475.000	2.000.000	20.524.186
Grundejernes Investeringsfond, LL § 120, regulering	-1.362.320	0	0	0
Energioptimering på vaskerier/udskiftning tørretumbler	100.125	650.000	2.000.000	0
Forprojekt vinduer + facaderenovering	0	1.500.000	1.500.000	0
Forbedring af vandtæthed i kviste	0	0	600.000	0
Ekstraordinært vedligehold Kulturlejlighed	0	0	200.000	0
Dispensations ansøgning gæstelejlighed	0	0	50.000	0
Etablering af El og Lys i værkstedsrum	0	0	60.000	0
I alt	30.405.010	43.825.000	6.610.000	20.553.599

## 8. Ejendomsskat og forsikringer

Ejendomsskatter	2.441.575	2.442.000	2.681.000	2.202.534
Forsikringer	1.148.905	1.148.000	1.263.000	1.108.869
I alt	3.590.480	3.590.000	3.944.000	3.311.403

## 9. Forbrugsafgifter

Vand	1.402.971	1.600.000	40.000	1.462.742
Elforbrug fællesarealer	175.027	400.000	500.000	253.598
Diverse (tomgang)	8.670	5.000	5.000	3.074
Kompensation strømforbrug beboere	725	0	0	68
Renovation m.v.	1.541.297	1.541.500	1.407.000	1.443.460
Skorstensfejning, opkrævet	-3.216	0	-4.000	-4.816
I alt	3.125.474	3.546.500	1.948.000	3.158.126

		Ikke revideret budget	Ikke revideret budget	
	2025	2025	2026	2024
	DKK	DKK	DKK	DKK
<b>10. Renholdelse</b>				
Hovedrengøring	2.245	300.000	300.000	0
Rengøring af fællesområder	745.427	720.000	750.000	705.007
Vinduespolering	30.730	80.000	80.000	76.153
Skadedyrsbekæmpelse	1.688	50.000	50.000	9.688
Graffiti afrensning/behandling, abonnement m.v.	16.430	100.000	100.000	36.440
Snerydning	43.894	60.000	100.000	16.934
Andre renholdelsesomkostninger, (rengøringsart., arb.tøj mv.)	21.822	26.000	35.000	6.448
I alt	862.236	1.336.000	1.415.000	850.670

**11. Administrationsomkostninger**

Administration	1.130.000	1.130.000	1.163.900	1.097.306
Udarbejdelse og revision af årsrapport	88.900	87.000	90.000	85.500
Revision, rest tidligere år	1.750	0	0	1.625
Lovpligtig hvidvaskdokumentation og compliance	2.500	0	0	0
Advokathonorar	5.000	100.000	100.000	39.013
Varmeregnskabshonorar	22.550	40.000	50.000	37.955
Bankgebyr og andre gebyrer	54.343	75.000	75.000	63.772
Kontingenter	14.326	15.000	15.000	13.028
Repræsentation, blomster og gaver	1.492	10.000	10.000	2.024
Tilsyn/rådgivning	0	40.000	50.000	0
Database	0	20.000	100.000	5.200
Porto og kopiering administrator	52.874	30.000	50.000	33.860
I alt	1.373.735	1.547.000	1.703.900	1.379.283

		Ikke revideret budget	Ikke revideret budget	
	2025	2025	2026	2024
	DKK	DKK	DKK	DKK
<b>12. Øvrige foreningsomkostninger</b>				
Formandshonorar	115.000	118.000	120.000	115.000
Bestyrelseshonorar	180.000	180.000	183.000	175.001
Bestyrelseshonorar, uforudsete projekter	0	40.000	50.000	0
Bestyrelseshonorar voldgiftssag	30.000	30.000	0	50.000
Bestyrelseshonorar, strategi	22.500	50.000	50.000	6.000
Ansatte (sekretariatsleder og gårdmænd)	2.319.113	2.325.000	2.325.000	2.145.373
Ændring i feriepengeforpligtelse	62.751	0	0	0
Refusion af sygedagpenge	-41.605	0	0	0
Sociale ydelser	42.354	45.000	50.000	39.661
Tilskud til kurser og fester	0	40.000	50.000	0
Valuarvurdering	46.825	50.000	50.000	0
Omkostninger voldgiftssag	434.662	300.000	0	1.593.014
ABF kontingent	18.000	20.000	20.000	17.238
Kontorartikler og inventar	24.925	25.000	35.000	57.717
Ejendommens andel i varmeudgift	14.505	30.000	15.000	19.029
Andre abonnementer	14.740	12.000	15.000	11.237
Telefon	15.644	16.000	20.000	13.519
Internet	44.176	51.000	51.000	42.394
Forplejning personale	30.089	50.000	50.000	27.552
Møder og generalforsamling	57.753	70.000	70.000	64.595
Kulturudvalget, beboerarrangementer	12.725	80.000	80.000	5.499
Kulturlejlighed (rengøring, reparationer, diverse)	66.109	61.000	55.000	34.555
Kørselsgodtgørelse	0	1.000	0	0
Opgangsfester	0	50.000	50.000	37.446
Projekthonorar, fester	0	10.000	10.000	10.000
Tab tomgang (diverse)	8.208	0	0	31.662
I alt	3.518.474	3.654.000	3.349.000	4.496.492

		Ikke revideret budget	Ikke revideret budget	
	2025	2025	2026	2024
	DKK	DKK	DKK	DKK

**13. Gårdene**

Gårdgruppen	55.044	50.000	60.000	20.019
Gårdlauget Rantzausgård	283.882	285.000	285.000	283.282
Gårdlauget Brorson	347.646	351.000	351.000	347.646
I alt	686.572	686.000	696.000	650.947

**14. Finansielle indtægter**

Renter, bankkonto	287.857	0	0	253.283
Renter, Grundejernes Investeringsfond	4.856	0	0	0
I alt	292.713	0	0	253.283

**15. Finansielle omkostninger**

Prioritetsrenter og bidrag	3.260.381	3.377.000	4.335.000	3.039.013
Prioritetsrenter og bidrag, nyt lån	1.113.719	1.293.000	0	0
Renter, pengeinstitutter	256	0	0	1.010
Renter, kreditorer	63	0	0	0
I alt	4.374.419	4.670.000	4.335.000	3.040.023

	31.12.25 DKK	31.12.24 DKK
<b>16. Ejendom</b>		
Kostpris pr. 01.01.25	206.511.356	206.511.356
Tilgang i årenes løb - tagboliger	4.681.006	4.384.606
Tilgang - altaner, etape 2 (heraf indb. fra altanhavere - greb og døre kr. 180.154)	12.109.237	12.259.808
Anden tilgang	166.513	166.513
Kostpris pr. 31.12.25	223.468.112	223.322.283
Opskrivninger pr. 01.01.25	683.329.211	683.329.211
Opskrivninger i året	44.302.677	0
Opskrivninger pr. 31.12.25	727.631.888	683.329.211
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.25	951.100.000	906.651.494
Offentlige ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2020	617.000.000	617.000.000

Foreningens ejendom er indregnet til dagsværdi på baggrund af en valuarvurdering af 2. marts 2026 af ejendomsmægler og valuar Joanna Niesiolowska fra Danbolig Erhverv København og Kenneth Engberg fra Real Erhverv København.

Valuarvurderingen er baseret på en afkastprocent på 3,45% og en inflationsprocent på 2,00% ved anvendelse af en DCF-model.

Afkastkravet svarer til det forrentningskrav, en køber ville stille til ejendommens afkast. Jo højere krav der stilles til afkastet, jo lavere bliver ejendommens dagsværdi. Afkastkravet er fastlagt under hensyntagen til ejendommens beliggenhed, alder og vedligeholdelsesstand.

Bestyrelsen gør opmærksom på, at der er indhentet valuarvurdering kr. 933.050.000 pr. 30. juni 2020 før 1. juli 2020 og således omfattet af §5 stk. 3 i lov om andelsboligforeninger (fastfrysning af valuarvurdering). Jævnfør denne bestemmelse kan ejendommens værdi på baggrund af en gyldig vurdering foretaget inden den 1. juli 2020 fastholdes i en ubegrænset periode, dog kun indtil foreningen den 1. juli 2020 eller senere vælger at anvende en ny vurdering som grundlag for fastsættelsen af andelsværdier.

Fastfrysning af vurderingen gælder alene beregning af andelsværdi efter lov om andelsboligforeninger og ikke for værdiansættelse af ejendommen i årsrapporten, som udarbejdes efter bestemmelserne i årsregnskabsloven.

	31.12.25 DKK	31.12.24 DKK
<b>17. Tilgodehavende hos beboere</b>		
Restancer	27.462	19.370
El regninger til opkrævning hos beboere	2.666	7.286
Vurdering, el og VVS ved A/B handler	59.039	0
Kommende overdragelser	9.824	0
I alt	98.991	26.656

**18. Lån til andelshavere**

Afdragsordninger	81.979	84.281
I alt	81.979	84.281

**19. Indestående, Grundejernes Investeringsfond § 120**

Indestående, Grundejernes Investeringsfond § 120	327.014	1.426.972
I alt	327.014	1.426.972

Så længe der er lejere i ejendommen, er andelsboligforeningen pligtig til at indbetale til en konto i Grundejernes Investeringsfond. Indestående på kontoen er bundet (bindingspligt), indtil det dokumenteres overfor Grundejernes Investeringsfond, at der er afholdt tilsvarende vedligeholdelsesudgifter på ejendommen. Bindingspligten består af indestående på særskilt konto hos Grundejernes Investeringsfond med tillæg af årets skyldige indbetaling. Andelsboligforeningen har pligt til at vedligeholde ejendommen for et tilsvarende beløb. Bindingspligten formindskes og indeståendet frigives i det omfang afholdte vedligeholdelsesomkostninger overstiger de hos lejerne opkrævede beløb i henhold til bestemmelserne i boligreguleringsloven. Beløbet nedsættes (frigives) ved et lejermåls overgang til andel.

	31.12.25	31.12.24
	DKK	DKK

## 20. Andre tilgodehavender

Indeværende års varmeregnskab:		
Afholdte udgifter til opvarmning	256.957	0
Varmeafregning	-15.150	0
Energimærkning	30.000	0
Varmeregnskab i alt	271.807	0
Altankasser		
Saldo ifølge sidste årsrapport	108.907	68.312
Indtægter	-17.820	-17.530
Udgifter	601	58.125
Nedskrivning altankasser	-40.983	0
Forbrugsregnskab i alt	50.705	108.907
Diverse tilgodehavender og udlæg	400	4.785
Forsikringsager	0	33.532
Tilgodehavende Hofor	0	588.081
Tilgodehavende Sinuz ApS	53.375	0
Andre tilgodehavender	0	4.833
Øvrige andre tilgodehavender i alt	53.775	631.231
I alt	376.287	740.138

## 21. Periodeafgrænsningsposter

Forudbetalt Hofor vand	110.503	73.534
Forudbetalt Falck	0	2.840
Forudbetalt forsikring	105.799	95.989
Forudbetalt rengøring	48.448	0
Forudbetalt Graffiti abonnement	5.355	0
Parknet Internet Vaskeri	271	0
I alt	270.376	172.363

**22. Likvide beholdninger**

Beløb i DKK	Indestående 31.12.25	Indestående 31.12.24
Kassebeholdning	836	1.479
Danske Bank, bestyrelseskonto	12.328	28.304
Danske Bank, ventelistekonto	18.666	76.644
Danske Bank giro	16.213.353	11.507.398
Deponeringskonto	92.209	92.209
I alt	16.337.392	11.706.034

23. Gæld til kreditinstitutter

Beløb i DKK	Hovedstol	Kurs	Rest-løbetid	Rente % p.a.	Renter og bidrag 2025	Betalte afdrag i året	Nominel restgæld (pante-brevs-restgæld)	Kursværdi 31.12.25	Regnskabs-mæssig værdi 31.12.25
Grundejernes Investeringsfond, konvertibelt og derfor maks. kurs 100	4.500.000	100,00	12 år	1,5%	32.513	153.844	2.084.005	2.084.005	2.084.005
Grundejernes Investeringsfond, konvertibelt og derfor maks. kurs 100	3.500.000	100,00	12 år	3%	60.295	138.860	1.934.289	1.934.289	1.934.289
Realkredit Danmark, kontantlån, Konvertibelt og derfor maks. kurs 100. Kontantlånsrente 1,0104%	208.408.000	76,77	22 år	1%	2.320.152	7.083.979	175.367.938	134.771.756	175.367.938
Realkredit Danmark, kontantlån, Konvertibelt og derfor maks. kurs 100. Kontantlånsrente 1,0244%	7.178.000	76,77	19 år	1%	80.155	278.870	5.877.672	4.522.412	5.877.672
Realkredit Danmark, kontantlån, Konvertibelt og derfor maks. kurs 100. Kontantlånsrente 1,0260%	14.570.000	76,77	17 år 9 mdr.	1%	161.005	601.416	11.765.776	9.052.414	11.765.776
Realkredit Danmark, kontantlån, Konvertibelt og derfor maks. kurs 100. Kontantlånsrente 0,7848%	17.355.000	98,13	2 år 8 mdr.	0,5%	61.497	1.760.844	4.673.860	4.604.503	4.673.860
Realkredit Danmark, kontantlån, Konvertibelt og derfor maks. kurs 100. Kontantlånsrente 4,1324%. Delvis indfrielse i året. Hovedstol ændret fra oprindeligt kr. 12.823.000.	12.064.262	99,87	28 år 8 mdr.	4%	544.764	217.642	11.782.275	11.948.634	11.782.275
Realkredit Danmark, kontantlån, Konvertibelt og derfor maks. kurs 100. Kontantlånsrente 4,0216%	30.040.000	99,87	29 år 2 mdr.	4%	1.113.719	456.706	29.583.294	29.617.321	29.583.294
Gæld til realkreditinstitutter i alt					4.374.100	10.692.161	243.069.109	198.535.334	243.069.109

Beløb i DKK	Regnskabs-mæssig værdi 31.12.25	Kortfristet gæld	Langfristet gæld	Restgæld efter 5 år
Fordeling mellem langfristet og kortfristet gæld:				
Gæld til realkreditinstitutter	243.069.109	10.885.886	232.183.223	191.616.194
I alt	243.069.109	10.885.886	232.183.223	191.616.194

	31.12.25 DKK	31.12.24 DKK
<b>24. Modtagne forudbetalinger og deposita</b>		
Forudbetalt leje og deposita	742.123	831.040
Nøgledeposita	78.025	75.325
Diverse deposita	21.800	17.400
I alt	841.948	923.765

**25. Leverandører af varer og tjenesteydelser**

Kreditorer	252.320	2.730.932
Skyldige omk. byggesag (Lån & Byg)	58.825	0
Kreditorer byggesager	0	88.781
MT Højgaard DK Voldgiftssag	0	10.000.000
Hensat revision	88.900	85.500
Hensat lovpligtig hvidvaskdokumentation og compliance	2.500	0
Hensat byggeadm. SWE	0	95.000
Hensat 1- og 5- årseftersyn	0	40.000
Hensat Bech-Bruun	264.292	604.739
Udskift vinduer i Kulturlejlighed	0	120.000
Hensat PWJ	0	36.000
Retur kompensation	15.766	15.766
Hensat Valuarvurdering 2025	42.825	0
Hensat Valuargennemgang 2025	4.000	0
Hensat adm.honorar 2025	32.694	0
I alt	762.122	13.816.718

	31.12.25 DKK	31.12.24 DKK
<b>26. Anden gæld</b>		
Sidste års varmeregnskab:		
Opkrævet acontovarme	0	3.375.840
Afholdte udgifter til opvarmning	0	-3.291.471
Energimærkning	0	-37.500
Varmeregnskab i alt	0	46.869
Mellemregning med beboere		
Kommende overdragelser	0	78.277
Andelsoverdragelse m.v.	1.332.766	4.449.738
Forudbetalt løbende boligafgift	35.946	64.313
Forudbetalinger fra andelshavere (badeværelse)	340.000	100.000
Deponering tagudvidelse	559.170	0
Mellemregning med beboere i alt	2.267.882	4.692.328
A-skat og arbejdsmarkedsbidrag	68.921	85.946
ATP og andre sociale ydelser	8.955	8.292
Lønninger	2.000	0
Pensionsbidrag	21.536	20.768
Feriepenge	214.380	210.913
Medarbejderrelaterede forpligtelser i alt	315.792	325.919
Moms og afgifter	79.565	78.772
Deponeringskonto	105.584	142.360
GI renteudgifter	7.441	7.981
Øvrig anden gæld	313.679	305.214
Øvrig anden gæld i alt	506.269	534.327
Anden gæld, kortfristet i alt	3.089.943	5.599.443

**27. Indvendig vedligeholdelse for lejere**

Saldo 1. januar	2.357.143	2.220.599
Hensat i året	164.287	171.288
Anvendt	-200.678	-34.744
Indtægtsført	-299.717	0
I alt	2.021.035	2.357.143

## 28. Eventualforpligtelser

I henhold til retspraksis vil overdragelse af det sidste lejemål med udlejning til ikke-medlemmer medføre ejendomsavancebeskatning af alle andelsboligforeningens lejemål overgået efter den 19. maj 1994. Der er ikke indregnet udskudt skat som følge heraf, idet andelsboligforeningen ikke har til hensigt at afhænde den sidste udlejede lejlighed eller erhvervslejemål. Det er derfor ikke sandsynligt, at der vil blive udløst ejendomsavancebeskatning. Der er afhændet 196 lejligheder siden den 19. maj 1994, og andelsboligforeningen udlejer fortsat 38 lejligheder og 2 erhvervslejemål til ikke-medlemmer.

Deklaration om tilbagebetaling af støtte.

Foreningen har modtaget støtte fra Københavns kommune i henhold til § 26 i lovebekendtgørelse nr. 144 af 21. februar 2020 om byfornyelse og udvikling af byer, i form af kontant tilskud på t.kr. 67 til renovering af andelsbolig.

### *Andre eventualforpligtelser*

Andelsboligforeningens medlemmer hæfter alene for andelsboligforeningens forpligtelser med deres indskud. Andelshaverne hæfter personligt pro rata for lån i Grundejernes Investeringsfond stort oprindelig kr. 3.500 t.kr. og 4.500 t.kr.

## 29. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Der er tinglyst realkreditpantebreve, der giver pant i foreningens ejendom. Realkreditpantebrevene ligger til sikkerhed for realkreditforeningen for prioritetsgæld med oprindelig hovedstol t.DKK 297.615.262.

Foreningen har ikke stillet garanti for andelshavernes køb af andele.

**30. Beregning af andelsværdi**

Bestyrelsen foreslår følgende værdiansættelse i henhold til andelsboligloven § 5, stk. 3, (fastholdt vurdering):

	31.12.25 DKK	31.12.24 DKK
Foreningens egenkapital før andre reserver	538.190.128	491.054.390
Valuarvurdering pr. 31. december 2025	-951.100.000	-906.651.494
Valuarvurdering pr. 30. juni 2020 tillagt forbedringer	944.416.757	944.270.928
Gæld til kreditinstitutter, regnskabsmæssig værdi	243.069.109	224.468.979
Gæld til kreditinstitutter, kursværdi	-198.535.334	-183.400.668
Værdi af kontantbetalte altaner	-2.884.960	-2.884.960
Afskrivning altaner, 30 år, afskrevet år 10	961.650	865.485
Korrektioner i henhold til andelsboligloven i alt	35.927.222	76.668.270
Samlet andelsværdi	574.117.350	567.722.660

Bestyrelsen gør opmærksom på, at valuarvurdering er indhentet før 1. juli 2020 og således omfattet af § 5 stk. 3 i andelsboligloven (fastholdt af valuarvurdering). Jævnfør denne bestemmelse kan ejendommens værdi på baggrund af en gyldig vurdering foretaget inden den 1. juli 2020 fastholdes i en ubegrænset periode, dog kun indtil foreningen den 1. juli 2020 eller senere vælger at anvende en ny valuarvurdering som grundlag for fastsættelsen af andelsværdier. Fastholdt vurdering gælder alene beregning af andelsværdi efter andelsboligloven og ikke for værdiansættelse af ejendommen i årsrapporten, som udarbejdes efter bestemmelserne i årsregnskabsloven.

Den samlede indskudskapital udgør i alt	7.918.860	7.830.660
Værdi pr. indskudt andelskrone	72,50	72,50
Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning (vedtaget på generalforsamlingen d. 8. maj 2025)	72,50	

Andelsværdien svarer til kr. 14.500 pr. kvm. (beregnet på basis af foreningens samlede andelskvadratmeter, 39.594,30).

Der er i 2015 af 30 andelshavere indbetalt i alt kr. 2.884.960 vedr. etablering af nye altaner. Ved et eventuelt salg af andelene, vil andelshaverne blive godskrevet den nedskrevne værdi (individuel forbedring).

**31. Fordeling af andelsværdi m.v.**

Fordeling af andelsværdien på typer af andele:

Type	Beskrivelse	Antal andele	Indskud pr. andelstype DKK	Indskud i alt DKK	Andelsværdi pr. andels- type	Andelsværdi i alt
1	Andelsbolig, 50,0 kvm	4	10.000	40.000	725.000	2.900.000
2	Andelsbolig, 53,0 kvm	2	10.600	21.200	768.500	1.537.000
3	Andelsbolig, 57,0 kvm	3	11.400	34.200	826.500	2.479.500
4	Andelsbolig, 61,0 kvm	90	12.200	1.098.000	884.500	79.605.000
5	Andelsbolig, 74,0 kvm	101	14.800	1.494.800	1.073.000	108.373.000
6	Andelsbolig, 79,0 kvm	5	15.800	79.000	1.145.500	5.727.500
7	Andelsbolig, 80,0 kvm	22	16.000	352.000	1.160.000	25.520.000
8	Andelsbolig, 94,0 kvm	2	18.800	37.600	1.363.000	2.726.000
9	Andelsbolig, 99,1 kvm	1	19.820	19.820	1.436.950	1.436.950
10	Andelsbolig, 100,0 kvm	26	20.000	520.000	1.450.000	37.700.000
11	Andelsbolig, 103,0 kvm	7	20.600	144.200	1.493.500	10.454.500
12	Andelsbolig, 105,8 kvm	2	21.160	42.320	1.534.100	3.068.200
13	Andelsbolig, 105,9 kvm	1	21.180	21.180	1.535.550	1.535.550
14	Andelsbolig, 106,7 kvm	1	21.340	21.340	1.547.150	1.547.150
15	Andelsbolig, 107,0 kvm	2	21.400	42.800	1.551.500	3.103.000
16	Andelsbolig, 107,1 kvm	2	21.420	42.840	1.552.950	3.105.900
17	Andelsbolig, 108,0 kvm	9	21.600	194.400	1.566.000	14.094.000
18	Andelsbolig, 110,2 kvm	2	22.040	44.080	1.597.900	3.195.800
19	Andelsbolig, 112,4 kvm	2	22.480	44.960	1.629.800	3.259.600
20	Andelsbolig, 112,8 kvm	9	22.560	203.040	1.635.600	14.720.400
21	Andelsbolig, 117,2 kvm	2	23.440	46.880	1.699.400	3.398.800
22	Andelsbolig, 122,0 kvm	16	24.400	390.400	1.769.000	28.304.000
23	Andelsbolig, 128,5 kvm	1	25.700	25.700	1.863.250	1.863.250
24	Andelsbolig, 129,6 kvm	20	25.920	518.400	1.879.200	37.584.000
25	Andelsbolig, 130,6 kvm	2	26.120	52.240	1.893.700	3.787.400
26	Andelsbolig, 131,0 kvm	1	26.200	26.200	1.899.500	1.899.500
27	Andelsbolig, 133,0 kvm	1	26.600	26.600	1.928.500	1.928.500
28	Andelsbolig, 134,0 kvm	1	26.800	26.800	1.943.000	1.943.000
29	Andelsbolig, 134,4 kvm	4	26.880	107.520	1.948.800	7.795.200
30	Andelsbolig, 135,0kvm	8	27.000	216.000	1.957.500	15.660.000
31	Andelsbolig, 137,9 kvm	6	27.580	165.480	1.999.550	11.997.300
32	Andelsbolig, 141,0 kvm	5	28.200	141.000	2.044.500	10.222.500
33	Andelsbolig, 142,3 kvm	1	28.460	28.460	2.063.350	2.063.350
34	Andelsbolig, 142,7 kvm	1	28.540	28.540	2.069.150	2.069.150
35	Andelsbolig, 143,6 kvm	1	28.720	28.720	2.082.200	2.082.200
36	Andelsbolig, 148,0 kvm	15	29.600	444.000	2.146.000	32.190.000
37	Andelsbolig, 150,5 kvm	1	30.100	30.100	2.182.250	2.182.250
38	Andelsbolig, 152,4 kvm	1	30.480	30.480	2.209.800	2.209.800
39	Andelsbolig, 153,0 kvm	2	30.600	61.200	2.218.500	4.437.000
40	Andelsbolig, 158,0 kvm	5	31.600	158.000	2.291.000	11.455.000
41	Andelsbolig, 160,0 kvm	4	32.000	128.000	2.320.000	9.280.000
42	Andelsbolig, 161,0 kvm	3	32.200	96.600	2.334.500	7.003.500
43	Andelsbolig, 163,0 kvm	1	32.600	32.600	2.363.500	2.363.500
44	Andelsbolig, 170,0 kvm	5	34.000	170.000	2.465.000	12.325.000
45	Andelsbolig, 173,4 kvm	1	34.680	34.680	2.514.300	2.514.300

46	Andelsbolig, 174,0 kvm	2	34.800	69.600	2.523.000	5.046.000
47	Andelsbolig, 174,4 kvm	1	34.880	34.880	2.528.800	2.528.800
48	Andelsbolig, 175,2 kvm	2	35.040	70.080	2.540.400	5.080.800
49	Andelsbolig, 176,4 kvm	1	35.280	35.280	2.557.800	2.557.800
50	Andelsbolig, 183,0 kvm	1	36.600	36.600	2.653.500	2.653.500
51	Andelsbolig, 184,0 kvm	1	36.800	36.800	2.668.000	2.668.000
52	Andelsbolig, 187,4 kvm	1	37.480	37.480	2.717.300	2.717.300
53	Andelsbolig, 208,4 kvm	1	41.680	41.680	3.021.800	3.021.800
54	Andelsbolig, 220,4 kvm	1	44.080	44.080	3.195.800	3.195.800
I alt		412		7.918.860		574.117.350

Liste over kontantbetalere vedrørende altaner fremgår af side 36.

### 32. Lovkrævede nøgleoplysninger om foreningens økonomi og supplerende nøgletal

#### Lovkrævede nøgleoplysninger om foreningens økonomi

Nøgleoplysninger om foreningens økonomi, jf. bekendtgørelse om oplysningspligt ved salg af andelsboliger, § 3 (bilag 1):

	Antal		BBR-areal, kvm	
	31.12.25	31.12.24	31.12.25	31.12.24
B1 Andelsboliger	412	407	39.599	39.083
B2 Erhvervsandele	0	0	0	0
B3 Boliglejemål	38	43	2.853	3.294
B4 Erhvervslejemål	2	2	253	253
B5 Øvrige lejemål (kældre, garager m.v.)	0	0	358	358
B6 I alt	452	452	43.063	42.988

C1 Benyttet fordelingstal ved opgørelse af andelsværdien:  
Det oprindelige indskud

C2 Benyttet fordelingstal ved opgørelse af boligafgiften:  
Det oprindelige indskud

C3 Hvis andet, beskrives fordelingsnøglen her:  
IR

D1 Foreningens stiftelsesår:  
1997.

D2 Ejendommens opførelsesår:  
1920.

				Ja	Nej
E1	Hæfter andelshaverne for mere end deres indskud?			X	
E2	Hvis ja, beskriv hvilken hæftelse der er i foreningen: Andelshaverne hæfter personligt pro rata for lån i Grundejernes Investeringsfond stort oprindelig kr. 3.500 t.kr. og 4.500 t.kr.				
F1	Anvendt vurderingsprincip for foreningens ejendom til beregning af andelsværdien: Valuarvurdering (fastholdt vurdering).				
F1b	Tidspunkt for værdiansættelse			30-06-2020	
				Ja	Nej
F1a	Er vurderingen fastholdt fra før 1. juli 2020?			X	
				DKK pr. kvm	
		31.12.25	31.12.24	31.12.25	31.12.24
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip, jf. note 30	944.416.757	944.270.928	21.931	21.966
F2b	- Heraf forbedringer, jf. andelsboliglovens § 5, stk. 4	11.366.757	11.220.928	261	261
F2c	Hvis det ikke er muligt at oplyse værdien af eventuelle forbedringer, anføres årsagen her:				
				DKK pr. kvm	
		31.12.25	31.12.24	31.12.25	31.12.24
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	180.290.740	181.160.527	4.187	4.214
				31.12.25	31.12.24
F4	Generalforsamlingsbestemte reserver i procent af ejendomsværdi			19	19
				Ja	Nej
G1	Har foreningen modtaget offentlige 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

	Gns. indtægt (uden fradrag for tomgang, tab m.v.)		DKK pr. andelskvm pr. år	
	2025	2024	2025	2024

Indtægtsart:

H1	Boligafgift	27.039.135	25.352.566	683	649
H2	Erhvervslejeindtægter	316.382	308.590	8	8
H3	Boliglejeindtægter	1.952.947	1.994.273	49	51

Beløb i DKK	DKK pr. andelskvm	
	31.12.25	31.12.24

Værdier på balancedagen/andelsboligernes areal på balancedagen  
(B1 + B2):

K1	Andelsværdi	14.498	14.526
K2	Gældsforpligtelser – omsætningsaktiver	5.866	5.962
K3	Teknisk andelsværdi (K1 + K2)	20.364	20.488

Beløb i DKK	DKK pr. andelskvm		
	2025	2024	2023

Værdier for regnskabsåret/andelsboligernes areal på  
balancedagen (B1+B2):

J	Årets resultat	-115	-236	181
R	Årets afdrag	258	256	262

Beløb i DKK	DKK pr. kvm		
	2025	2024	2023

Vedligeholdelse/ejendommens samlede areal på  
balancedagen (B6):

M1	Vedligeholdelse, løbende	32	30	27
M2	Vedligeholdelse, genopretning og reovering	704	478	70
M3	Vedligeholdelse i alt	736	508	97

## GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med bestemmelserne i årsregnskabsloven for regnskabsklasse A, andelsboligloven samt foreningens vedtægter.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående år.

## RESULTATOPGØRELSEN

### Opstillingsform

Resultatopgørelsen er opstillet, så denne bedst viser foreningens aktivitet i det forløbne regnskabsår.

De i resultatopgørelsen anførte, ureviderede budgettal for regnskabsåret er medtaget for at vise afvigelser i forhold til realiserede tal, og dermed hvorvidt de opkrævede boligafgifter i henhold til budget har været tilstrækkelige til at dække omkostningerne forbundet med de realiserede aktiviteter.

### Boligafgifter, lejeindtægter m.v.

Boligafgifter og lejeindtægter, der vedrører regnskabsperioden, er indtægtsført i resultatopgørelsen.

### Omkostninger

Omkostninger, der vedrører regnskabsperioden, indgår i resultatopgørelsen.

### Finansielle poster

Under finansielle poster indregnes renteindtægter og renteomkostninger.

Amortisering af kurstab og låneomkostninger vedrørende optagelse af lån indregnes løbende som finansiell omkostning.

### 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.

. **Anvendt regnskabspraksis** - fortsat -

### **Resultatdisponering**

Under resultatdisponering indgår bestyrelsens forslag til disponering af regnskabsperiodens resultat, herunder eventuelle forslag om overførsel til "Andre reserver", f.eks. reservation af beløb til dækning af fremtidige vedligeholdelsesomkostninger på foreningens ejendom. Forslag om overførsel af beløb til "Overført resultat m.v." er alene specificeret af hensyn til at kunne vurdere, hvorvidt den opkrævede boligafgift er tilstrækkelig til at dække betalte prioritetsafdrag med fradrag af ikke likvide omkostninger (regnskabsmæssige afskrivninger, amortisering af kurstab, indeksregulering vedrørende indekslån m.v.).

## **BALANCEN**

### **Ejendom**

Ejendommen indregnes på anskaffelsestidspunktet til kostpris. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil ejendommen er klar til brug, samt efterfølgende forbedringer.

Ejendommen måles efterfølgende i balancen til dagsværdi på grundlag af en ekstern valuarvurdering. Opskrivninger til dagsværdi føres direkte på egenkapitalen under "Reserve for opskrivninger". Der afskrives ikke på ejendommen.

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.

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til nominel værdi med fradrag for skønnede tabsrisici efter en individuel vurdering.

### **Periodeafgrænsningsposter**

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

### **Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti samt kontante beholdninger.

. **Anvendt regnskabspraksis** - fortsat -

### **Andelskroneværdi (egenkapital før andre reserver)**

Andelskroneværdien er opgjort efter andelsboligloven § 5, stk. 3, hvor ejendommens værdi på baggrund af en gyldig vurdering foretaget inden den 1. juli 2020 efter stk. 2, litra b eller c, fastholdes i en ubegrænset periode, dog kun indtil foreningen den 1. juli 2020 eller senere vælger at anvende en ny vurdering som grundlag for fastsættelse af andelsværdier.

Under hensyntagen til de særlige regler for andelsboligforeninger er følgende poster reguleret direkte på egenkapitalen:

- Fortjenester vedrørende overdragelser af lejligheder til nye andelshavere (indskud).
- Andre reguleringer, herunder indvendig vedligeholdelse og omkostninger vedrørende salg af andele.

Andelskroneværdien skal i henhold til vedtægterne fordeles efter fordelingstal.

### **Andre reserver**

Andre reserver er indregnet med det beløb, der stilles forslag om på foreningens ordinære generalforsamling.

Reguleringer af andre reserver indregnes på egenkapitalen.

### **Egenkapital**

Egenkapital i alt udgøres af egenkapital (andelskroneværdi) med tillæg af andre reserver.

### **Aktuelle og udskudte skatter**

Andelsboligforeningen har ikke til hensigt at ophøre med foreningens skattepligtige akti-viteter ved udlejning (eller afhænde foreningens ejendom), hvorfor det ikke er sandsynligt, at der udløses ejendomsavancebeskatning. Der indregnes som følge heraf ikke udskudt skat. Der indregnes heller ikke negativ udskudt skat af skattemæssigt underskud til fremførsel.

### **Gældsforpligtelser**

Gældsforpligtelser måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet.

Prioritetsgæld indregnes ved lånoptagelsen til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder værdiansættes prioritetsgælden

**Anvendt regnskabspraksis** - fortsat -

til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente. Forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes dermed i resultatopgørelsen over lånets løbetid,

Prioritetsgælden er således værdiansat til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld, der opgøres som det oprindeligt modtagne provenu ved lånoptagelsen reduceret med betalte afdrag og korrigeret for en over afdragstiden foretagen afskrivning af lånets kurstab og låneomkostninger på optagelsestidspunktet.

Forpligtelser vedrørende Grundejernes Investeringsfond § 120 indregnes under gældsforpligtelser. Forpligtelsen opgøres på basis af foreningens vedligeholdelsesforpligtelse vedrørende foreningens lejligheder. Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen som vedligeholdelsesudgift.

Det indregnede beløb svarer til den under aktiver indregnede post indeståender i Grundejernes Investeringsfond § 120 med tillæg/fradrag af årets reguleringer baseret på grundlag for regnskabsskema til Grundejernes Investeringsfond, herunder reguleringer vedrørende frasolgte lejligheder m.v.

Øvrige gældsforpligtelser måles til nominel værdi (restgæld).

**Modtagne forudbetalinger og deposita**

Modtagne forudbetalinger og deposita omfatter indbetalte deposita og forudbetalt husleje fra lejere.

Liste over kontantbetalere vedrørende altaner

<u>Bolig nr.</u>	<u>Endelig altanpris</u>
15	92.472,63
29	92.472,63
36	184.945,26
56	92.472,63
68	92.472,63
99	92.472,63
195	92.472,63
208	92.472,63
213	92.472,63
259	92.472,63
267	92.472,63
278	92.472,63
323	92.472,63
337	92.472,63
356	92.472,63
376	92.472,63
389	92.472,63
401	92.472,63
411	92.472,63
428	92.472,63
467	92.472,63
471	92.472,63
487	101.627,04
489	92.472,63
497	92.472,63
499	92.472,63
501	92.472,63
506	92.472,63
507	92.472,63
522	101.627,04
	<u><b>2.884.960,35</b></u>

Likviditetsudvikling

## Likviditetsudvikling i regnskabsåret 2025

Omsætningsaktiver	14.156.444
Kortfristet gæld	-32.939.231
Kortfristet del af langfristet gæld	10.242.161
Likviditet primo ekskl. kortfristet prioritetsgæld	<u>-8.540.626</u>
Resultat før skat	-4.565.797
Årets afdrag	-10.692.161
Tilgang ejendom, tagboliger og altaner	-145.829
Tillægsværdi solgte lejeboliger og arealudvidelser	6.440.868
Indskud ved salg af lejeboliger og arealudvidelser	88.200
Indbetalt Grundejernes Investeringsfond	270.396
Grundejernes Investeringsfond, regulering	-1.375.211
Renter Grundejernes Investeringsfond	4.856,00
Optagelse af nyt kontantlån	30.040.000
Delindfrielse af lån	-747.709
<i>Afrunding</i>	4
Likviditet ultimo 2025	<u>10.776.991</u>

## Likviditetsoversigt ultimo regnskabsåret 2025

Omsætningsaktiver	17.492.039
Kortfristet gæld	-17.600.934
Kortfristet del af langfristet gæld	10.885.886
Likviditet ultimo 2025	<u>10.776.991</u>

## Likviditetsudvikling i budget 2026

Budget 2026 (ekskl. næste års afdrag)	3.792.600
Næste års afdrag	-10.885.900
Likviditet ultimo 2026	<u>3.683.691</u>

Likviditetsudviklingen er under forudsætning af, at der ikke sker ændringer i foreningens pengebindinger i øvrigt.