

# **Andelsboligforeningen**

## **Chr. Svendsensgården**

### **Årsrapport for 2025**

**Godkendt på foreningens ordinære generalforsamling,  
den        /        2026**

---

**Dirigent**

## Indholdsfortegnelse

|                                                      | <u>Side</u> |
|------------------------------------------------------|-------------|
| Foreningsoplysninger                                 | 1           |
| Bestyrelsespåtegning                                 | 2           |
| Administratorerklæring                               | 2           |
| Den uafhængige revisors revisionspåtegning           | 3           |
| Anvendt regnskabspraksis                             | 5           |
| Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2025      | 9           |
| Balance pr. 31. december 2025                        | 10          |
| Egenkapitalopgørelse                                 | 12          |
| Note, andelskroneberegning                           | 13          |
| Noter til årsrapporten                               | 14          |
| Nøgleoplysninger                                     | 20          |
| Opgørelse af andelsværdien pr. andel                 | 22          |
| Ikke revideret drifts- og likviditetsbudget for 2026 | 24          |

## Foreningsoplysninger

### Andelsboligforening

Chr. Svendsensgården  
CVR-nr. 23 37 53 11

### Adresse

Holmbladsgade 25  
Christian Svendsens Gade 1A  
Christian Svendsens Gade 1 - 9  
2300 København S

### Bestyrelse

Rasmus Bundgård Vinther (Formand)  
Nina Marie Høyer  
Jonas Lykke Andreassen  
Vibeke Davidsen  
Halla Björk Bigum

### Administrator

WA ApS  
Havneholmen 21, 5. sal  
1561 København V  
Tlf.nr. 32 64 46 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 **Chr. Svendsensgården**.

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 30. marts 2026

### Bestyrelse

---

Rasmus Bundgård Vinther

---

Nina Marie Høyer

---

Jonas Lykke Andreasen

---

Vibeke Davidsen

---

Halla Björk Bigum

## 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

---

WA ApS

## **Den uafhængige revisors revisionspåtegning**

### **Til medlemmerne i Andelsboligforeningen Chr. Svendsensgården**

#### **Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Chr. Svendsensgården 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 revisorers etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code.

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

#### **Fremhævelser af forhold vedrørende revisionen**

Andelsboligforeningen har i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens regnskabsvejledning for andelsboligforeninger, der aflægger 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.

#### **Bestyrelsens ansvar for årsregnskabet**

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

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

#### **Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet**

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

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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 30. marts 2026

**Grant Thornton**

Godkendt Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 34 20 99 36

Anders Holmgaard Christiansen

statsautoriseret revisor

MNE.nr. 34111

## **Anvendt regnskabspraksis**

### **Generelt**

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Chr. Svendsensgården 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 vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Indtægter fra vaskeri, antenne, internet 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 omkostninger består af renteomkostninger og bidrag vedrørende prioritetsgæld, låneomkostninger og kurstab ved optagelse/indfrielse/omlægning af lån (prioritetsgæld) samt renter af bankgæld og kreditter.

### **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.

## Anvendt regnskabspraksis

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.

### Tilgodehavender

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

### 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).

## Anvendt regnskabspraksis

”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). I posten fragår beløb, der er overført til andre reserver, herunder reserverede beløb til imødegåelse af værdiforringelse af foreningens ejendom mv. Posten kan også indeholde beløb, som er overført fra andre reserver.

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

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

### Prioritetsgæld

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

### Øvrige gældsforpligtelser

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

### 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.

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

## **Anvendt regnskabspraksis**

### **Nøgletal og nøgleoplysninger**

Nøgleoplysningerne, der fremgår af note 19, 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 budget |                   |                  |
|------|---------------------------------------------|-----------------------|-------------------|------------------|
|      |                                             | 2025                  | 2025              | 2024             |
| 2    | Boligafgifter                               | 2.651.529             | 2.647.936         | 2.578.154        |
|      | Vaskeriindtægter                            | 70.620                | 75.000            | 72.765           |
|      |                                             | <u>2.722.149</u>      | <u>2.722.936</u>  | <u>2.650.919</u> |
|      | <b>Omkostninger</b>                         |                       |                   |                  |
|      | Ejendomsskat                                | 189.114               | 189.114           | 159.086          |
|      | Elforbrug                                   | 26.014                | 60.000            | 26.607           |
|      | Vandforbrug                                 | 162.895               | 145.000           | 142.557          |
|      | Renovation                                  | 225.993               | 223.668           | 228.917          |
| 3    | Vaskeri-omkostninger                        | 48.625                | 50.000            | 48.837           |
| 4    | Forsikringer og abonnementer                | 158.932               | 155.000           | 152.231          |
| 12   | Internetregnskab                            | 4.128                 | 0                 | -36.644          |
| 5    | Renholdelse og udenomsarealer               | 225.282               | 261.000           | 249.192          |
|      | Gårdlaugsbidrag                             | 62.413                | 62.500            | 62.413           |
| 6    | Administrations- og foreningsomkostninger   | 242.424               | 244.000           | 218.191          |
| 7    | Vedligeholdelse, løbende                    | 118.514               | 250.000           | 64.193           |
| 8    | Vedligeholdelse, genopretning og renovering | 1.205.972             | 1.450.000         | 0                |
|      |                                             | <u>2.670.306</u>      | <u>3.090.282</u>  | <u>1.315.580</u> |
|      | <b>Resultat før finansielle poster</b>      | 51.843                | -367.346          | 1.335.339        |
|      | Finansielle indtægter                       | 2.446                 | 4.000             | 5.191            |
| 9    | Finansielle omkostninger                    | -200.948              | -200.947          | -208.020         |
|      | <b>Årets resultat</b>                       | <u>-146.659</u>       | <u>-564.293</u>   | <u>1.132.510</u> |
|      | <b>Forslag til resultatdisponering:</b>     |                       |                   |                  |
|      | Overført restandel af årets resultat        | -146.659              | -564.293          | 1.132.510        |
|      | Disponeret i alt                            | <u>-146.659</u>       | <u>-564.293</u>   | <u>1.132.510</u> |
|      | <b>Likviditetsresultat:</b>                 |                       |                   |                  |
|      | Årets resultat                              | -146.659              | -564.293          | 1.132.510        |
|      | Betalte prioritetsafdrag                    | -674.443              | -674.442          | -669.440         |
|      |                                             | <u>-821.102</u>       | <u>-1.238.735</u> | <u>463.070</u>   |

**Balance pr. 31. december 2025**

| Note | Aktiver                                        | 2025               | 2024               |
|------|------------------------------------------------|--------------------|--------------------|
|      | <b>Anlægsaktiver</b>                           |                    |                    |
|      | <b>Materielle anlægsaktiver</b>                |                    |                    |
|      | Ejendommen matr. nr. 1418 og 1419 Sundbyøster, |                    |                    |
| 10   | Dagsværdi pr. 31. december 2025                | 142.900.000        | 140.700.000        |
|      | <b>Anlægsaktiver i alt</b>                     | <b>142.900.000</b> | <b>140.700.000</b> |
|      | <b>Omsætningsaktiver</b>                       |                    |                    |
|      | <b>Tilgodehavender</b>                         |                    |                    |
|      | Restancer, andelshavere                        | 22                 | 22                 |
| 11   | Andre tilgodehavender                          | 5.625              | 58.827             |
|      | Forudbetalte omkostninger                      | 178.169            | 12.064             |
|      |                                                | <b>183.816</b>     | <b>70.913</b>      |
| 14   | <b>Likvide beholdninger</b>                    | <b>1.369.648</b>   | <b>3.044.364</b>   |
|      | <b>Omsætningsaktiver i alt</b>                 | <b>1.553.464</b>   | <b>3.115.277</b>   |
|      | <b>Aktiver i alt</b>                           | <b>144.453.464</b> | <b>143.815.277</b> |

**Balance pr. 31. december 2025**

| <b>Note</b> | <b>Passiver</b>                                                                             | <b>2025</b>        | <b>2024</b>        |
|-------------|---------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|--------------------|
|             | Andelsindskud                                                                               | 43.273             | 43.273             |
|             | Reserve for opskrivning af foreningens ejendom                                              | 127.410.813        | 125.210.813        |
|             | Overført resultat mv.                                                                       | -27.971.263        | -32.627.288        |
|             |                                                                                             | <u>99.482.823</u>  | <u>92.626.798</u>  |
|             | <b>Andre reserver (jf. forslag til generalforsamlingsbeslutning)</b>                        |                    |                    |
|             | Reserve for imødegåelse af værdiforringelse af ejendom samt kursudsving på prioritetsgælden | 25.079.183         | 29.881.867         |
|             | <b>Andre reserver</b>                                                                       | <u>25.079.183</u>  | <u>29.881.867</u>  |
|             | <b>Egenkapital</b>                                                                          | <u>124.562.006</u> | <u>122.508.665</u> |
|             | <b>Gældsforpligtelser</b>                                                                   |                    |                    |
|             | <b>Langfristede gældsforpligtelser</b>                                                      |                    |                    |
| 15          | Prioritetsgæld                                                                              | 18.124.354         | 18.803.837         |
|             |                                                                                             | <u>18.124.354</u>  | <u>18.803.837</u>  |
|             | <b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>                                                      |                    |                    |
| 15          | Kortfristet andel af langfristet gæld                                                       | 679.482            | 674.442            |
| 16          | Varmeregnskab                                                                               | 135.572            | 63.048             |
| 13          | Antenneregnskab                                                                             | 17.341             | 14.495             |
|             | Forudbetalt husleje og deposita, lejere                                                     | 400.178            | 399.036            |
|             | Mellemregning, overdragelse af andele                                                       | 0                  | 1.131.571          |
| 17          | Øvrig gæld                                                                                  | 534.531            | 220.183            |
|             |                                                                                             | <u>1.767.104</u>   | <u>2.502.775</u>   |
|             | <b>Gældsforpligtelser i alt</b>                                                             | <u>19.891.458</u>  | <u>21.306.612</u>  |
|             | <b>Passiver i alt</b>                                                                       | <u>144.453.464</u> | <u>143.815.277</u> |
| 1           | <b>Andelskroneberegning</b>                                                                 |                    |                    |
| 18          | <b>Eventualforpligtelser, sikkerhedsstillelser mv.</b>                                      |                    |                    |
| 19          | <b>Nøgleoplysninger og nøgletal</b>                                                         |                    |                    |
| 20          | <b>Specifikation af andelsværdi</b>                                                         |                    |                    |

**Egenkapitalopgørelse pr. 31. december 2025**

| <b>Andelsindskud</b>                                                                               | <b>Antal kvm</b> | <b>2025</b>        | <b>2024</b>        |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|--------------------|--------------------|
| Boliger                                                                                            | 4.946            | 41.301             | 41.301             |
| Erhverv                                                                                            | 148              | 1.972              | 1.972              |
|                                                                                                    | <u>5.094</u>     | <u>43.273</u>      | <u>43.273</u>      |
| <b>Reserve for opskrivning af foreningens ejendom</b>                                              |                  |                    |                    |
| Opskrivning primo                                                                                  |                  | 125.210.813        | 123.410.813        |
| Årets opskrivning                                                                                  |                  | 2.200.000          | 1.800.000          |
| Årets nedskrivning                                                                                 |                  | 0                  | 0                  |
|                                                                                                    |                  | <u>127.410.813</u> | <u>125.210.813</u> |
| <b>Overført resultat mv.</b>                                                                       |                  |                    |                    |
| Overført resultat mv. primo                                                                        |                  | -32.627.288        | -40.743.493        |
| Reserve til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom mv.                                         |                  | 4.802.684          | 6.983.695          |
| Overført restandel af årets resultat                                                               |                  | -146.659           | 1.132.510          |
|                                                                                                    |                  | <u>-27.971.263</u> | <u>-32.627.288</u> |
| <b>Egenkapital før andre reserver</b>                                                              |                  | <u>99.482.823</u>  | <u>92.626.798</u>  |
| <b>Reserve for imødegåelse af værdiforringelse af ejendom samt kursudsving på prioritetsgælden</b> |                  |                    |                    |
| Reserve primo                                                                                      |                  | 29.881.867         | 36.865.562         |
| Årets hensættelse                                                                                  |                  | 0                  | 0                  |
| Anvendt af årets hensættelse                                                                       |                  | -4.802.684         | -6.983.695         |
|                                                                                                    |                  | <u>25.079.183</u>  | <u>29.881.867</u>  |
| <b>Andre reserver i alt</b>                                                                        |                  | <u>25.079.183</u>  | <u>29.881.867</u>  |
| <b>Egenkapital i alt</b>                                                                           |                  | <u>124.562.006</u> | <u>122.508.665</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                                                                              | 15.489.187  |
| b) | Handelsværdi som udlejningsejendom pr. 31. december 2025                                        | 142.900.000 |
| c) | Offentlig vurdering pr. 1. oktober 2020                                                         | 72.000.000  |
| d) | Offentlig vurdering pr. 1. oktober 2012, indekseret ( $122,6 / 98,2 * \text{kr. } 72.000.000$ ) | 89.890.020  |

--- 000 ---

**Egenkapital jf. regnskabet** **124.562.006**

Andre reserver (jf. forslag til generalforsamlingsbeslutning), ikke fordelbare -25.079.183

Ejendommens værdi reguleres således:

|                           |              |                   |
|---------------------------|--------------|-------------------|
| Værdi jf. punkt B ovenfor | 142.900.000  |                   |
| Bogført værdi             | -142.900.000 | 0                 |
|                           |              | <u>99.482.823</u> |

Regulering af prioritetsgæld:

|                                                                    |             |                    |
|--------------------------------------------------------------------|-------------|--------------------|
| Restgæld prioritetsgæld jf. årsrapporten                           | 18.803.836  |                    |
| Kursværdi prioritetsgæld                                           | -13.593.921 | 5.209.915          |
|                                                                    |             | <u>104.692.738</u> |
| Heraf fast andelsværdi efter § 6, stk. 1 ( $65 \times 43.272,88$ ) |             | <u>-2.812.737</u>  |

**Værdi til fordeling på solgte andele** **101.880.000**

Andelshavere antal kvm 5.094

Andelskroneværdi pr. 31. december 2025 pr. m<sup>2</sup> 20.000,00

Bestyrelsen foreslår andelskronen fastsat til 20.000,00

Ejendommen er pr. 31. december 2025 vurderet af valuar Stad Erhverv. Handelsværdien er beregnet ud fra et stabiliseret DCF-afkast på 5,0% incl. inflation.

Jf. vedtægternes § 6, stk. 1 har medlemmerne andel i foreningens formue i forhold til det oprindelige indskud x kr. 65 (værdien i henhold til regnskabet afsluttet 31.12.1995). Overskydende beløb fordeles efter areal, jf. den til vedtægterne vedhæftede oversigt over indskud og areal.

Andelskronen har udviklet sig således:

|                             |     |           |
|-----------------------------|-----|-----------|
| Værdi pr. 31. december 2025 | kr. | 20.000,00 |
| Værdi pr. 31. december 2024 | kr. | 18.530,00 |
| Værdi pr. 31. december 2023 | kr. | 16.680,49 |
| Værdi pr. 31. december 2022 | kr. | 15.180,49 |

## Noter til årsrapporten

|           |                                      | Ikke revideret   |                  |                  |
|-----------|--------------------------------------|------------------|------------------|------------------|
|           |                                      | budget           |                  |                  |
|           |                                      | 2025             | 2025             | 2024             |
| <b>2.</b> | <b>Boligafgifter</b>                 |                  |                  |                  |
|           | Boligafgifter, boliger               | 2.459.284        | 2.459.284        | 2.389.588        |
|           | Boligafgifter, erhverv               | 129.831          | 126.152          | 126.152          |
|           | Boligafgifter, gårdlaug              | 62.414           | 62.500           | 62.414           |
|           |                                      | <u>2.651.529</u> | <u>2.647.936</u> | <u>2.578.154</u> |
| <b>3.</b> | <b>Vaskeri</b>                       |                  |                  |                  |
|           | Elforbrug                            | 27.363           | 30.000           | 28.527           |
|           | Serviceabonnement                    | 12.535           | 10.000           | 11.708           |
|           | Hosting og briksystem                | 2.875            | 3.000            | 2.750            |
|           | Administration af vaskeri            | 5.852            | 6.000            | 5.852            |
|           | Brikker                              | 0                | 1.000            | 0                |
|           |                                      | <u>48.625</u>    | <u>50.000</u>    | <u>48.837</u>    |
| <b>4.</b> | <b>Forsikringer og abonnementer</b>  |                  |                  |                  |
|           | Ejendomsforsikring                   | 129.025          | 125.500          | 123.473          |
|           | Arbejdsskade                         | 1.884            | 2.000            | 1.741            |
|           | Bestyrelsesansvarsforsikring         | 4.168            | 4.500            | 4.168            |
|           | Formidlingsprovision                 | 23.855           | 23.000           | 22.849           |
|           |                                      | <u>158.932</u>   | <u>155.000</u>   | <u>152.231</u>   |
| <b>5.</b> | <b>Renholdelse og udenomsarealer</b> |                  |                  |                  |
|           | Viceværtsservice                     | 170.525          | 200.000          | 188.450          |
|           | Vinduespolering                      | 45.083           | 51.000           | 52.567           |
|           | Glatførebekæmpelse                   | 9.674            | 10.000           | 8.175            |
|           |                                      | <u>225.282</u>   | <u>261.000</u>   | <u>249.192</u>   |

## Noter til årsrapporten

|                                                     |         | Ikke revideret |         |
|-----------------------------------------------------|---------|----------------|---------|
|                                                     |         | budget         |         |
|                                                     | 2025    | 2025           | 2024    |
| <b>6. Administrations- og foreningsomkostninger</b> |         |                |         |
| Administrationshonorar                              | 96.660  | 97.000         | 95.326  |
| Anden assistance administrator                      | 4.500   | 5.000          | 4.725   |
| Revision og regnskab                                | 29.500  | 29.500         | 29.300  |
| Varmeregnskabshon., online basis, netværksgebyr mv. | 11.937  | 25.000         | 8.824   |
| Administration af venteliste                        | 2.668   | 3.000          | 2.668   |
| Kontorhold, porto og gebyrer                        | 20.229  | 20.000         | 17.444  |
| Administrationsomkostninger                         | 165.494 | 179.500        | 158.287 |
| Bestyrelsesgodtgørelser                             | 21.725  | 22.500         | 19.750  |
| Valuarvurdering                                     | 17.000  | 19.000         | 18.500  |
| Hjemmeside                                          | 779     | 1.000          | 788     |
| Generalforsamling og møder                          | 9.846   | 9.000          | 6.844   |
| Ejendommens andel i varmeudgifter                   | 12.706  | 4.000          | 5.365   |
| Beboeraktiviteter                                   | 4.272   | 4.000          | 3.857   |
| Gaver og blomster                                   | 12.000  | 5.000          | 4.800   |
| Tab/vinding debitorer                               | -1.398  | 0              | 0       |
| Foreningsomkostninger                               | 76.930  | 64.500         | 59.904  |
| I alt                                               | 242.424 | 244.000        | 218.191 |
| <b>7. Vedligeholdelse, løbende</b>                  |         |                |         |
| Elektriker                                          | 8.409   |                | 1.849   |
| Blikkenslager                                       | 16.913  |                | 25.535  |
| VVS-varmeinstallationer                             | 18.189  |                | 6.483   |
| Låsesmed                                            | 0       |                | 3.328   |
| Tømrer og snedker                                   | 67.538  |                | 17.375  |
| Murer                                               | 0       |                | 4.038   |
| Kloak                                               | 965     |                | 0       |
| Have- & gårdanlæg                                   | 0       |                | 5.275   |
| Teknisk rådgivning                                  | 6.500   |                | 0       |
| Småanskaffelser og diverse vedligeholdelse          | 0       |                | 310     |
| Budgetteret vedligeholdelse                         |         | 250.000        |         |
|                                                     | 118.514 | 250.000        | 64.193  |

## Noter til årsrapporten

|           |                                                    | Ikke revideret   |                  |                |
|-----------|----------------------------------------------------|------------------|------------------|----------------|
|           |                                                    | budget           |                  |                |
|           |                                                    | 2025             | 2025             | 2024           |
| <b>8.</b> | <b>Vedligeholdelse, genopretning og renovering</b> |                  |                  |                |
|           | Renovering af faldstammesystem                     | 1.205.972        | 1.300.000        | 0              |
|           | Malerarbejde                                       | 0                | 150.000          | 0              |
|           |                                                    | <u>1.205.972</u> | <u>1.450.000</u> | <u>0</u>       |
| <b>9.</b> | <b>Finansielle omkostninger</b>                    |                  |                  |                |
|           | Prioritetsrenter og bidrag                         | 200.948          | 200.947          | 208.020        |
|           |                                                    | <u>200.948</u>   | <u>200.947</u>   | <u>208.020</u> |

## Noter til årsrapporten

### 10. Ejendommen matr. nr. 1418 og 1419 Sundbyøster Dagsværdi pr. 31. december 2025

|                              | <b>Købspris</b>  | <b>Forbedringer</b> | <b>Installationer</b> | <b>Ejendom<br/>i alt</b> |
|------------------------------|------------------|---------------------|-----------------------|--------------------------|
| Kostpris primo               | 1.422.000        | 14.067.187          | 0                     | 15.489.187               |
| Tilgang                      | 0                | 0                   | 0                     | 0                        |
| Afgang                       | 0                | 0                   | 0                     | 0                        |
| <b>Kostpris ultimo</b>       | <b>1.422.000</b> | <b>14.067.187</b>   | <b>0</b>              | <b>15.489.187</b>        |
| Opskrivninger primo          | 0                | 0                   | 0                     | 125.210.813              |
| Årets opskrivninger          | 0                | 0                   | 0                     | 2.200.000                |
| Tilbageført opskrivning      | 0                | 0                   | 0                     | 0                        |
| <b>Opskrivninger ultimo</b>  | <b>0</b>         | <b>0</b>            | <b>0</b>              | <b>127.410.813</b>       |
| <b>Regnskabsmæssig værdi</b> | <b>1.422.000</b> | <b>14.067.187</b>   | <b>0</b>              | <b>142.900.000</b>       |

Ejendommen er værdiansat til dagsværdi pr. 31. december 2025 i henhold til vurdering af 14. januar 2026 af ejendomsmægler og valuar Stad Valuar. Den offentlige ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2020 udgør kr. 72.000.000.

Ejendommens kontante handelsværdi som udlejningsejendom udgør ifølge valuarrapporten kr. 142.900.000 baseret på DCF-model med en diskonteringsfaktor på 5,0% 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>     | 557 kr./m <sup>2</sup>   |
| Lejeindtægt efter modernisering | 1.545 kr./m <sup>2</sup> |
| Moderniseringsomkostninger      | 5.220 kr./m <sup>2</sup> |

Valuarrapportens følsomhedsberegning viser, at hvis diskonteringsfaktoren stiger med 0,25%, så vil ejendommens dagsværdi falde med ca. kr. 13,8 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. 15.489.187.

|                                         | <b>2025</b>  | <b>2024</b>   |
|-----------------------------------------|--------------|---------------|
| <b>11. Tilgodehavender</b>              |              |               |
| Mellemregning salg af andele            | 5.625        | 5.000         |
| Forsikringssager                        | 0            | 50.133        |
| Overdragelseskonto til senere afregning | 0            | 3.694         |
|                                         | <b>5.625</b> | <b>58.827</b> |

## Noter til årsrapporten

|     |                                      | 2025                     | 2024                             |                                                |
|-----|--------------------------------------|--------------------------|----------------------------------|------------------------------------------------|
| 12. | Internetregnskab                     |                          |                                  |                                                |
|     | Indbetalte bidrag                    | 73.521                   | 108.420                          |                                                |
|     | Internetomkostninger                 | -77.649                  | -71.776                          |                                                |
|     | Overført til driften                 | 4.128                    | -36.644                          |                                                |
|     |                                      | 0                        | 0                                |                                                |
| 13. | Antenneregnskab                      |                          |                                  |                                                |
|     | Overført fra tidligere år            | 14.495                   | 22.873                           |                                                |
|     | Indbetalte bidrag                    | 154.316                  | 142.244                          |                                                |
|     | Antenneomkostninger (Kabel TV)       | -151.470                 | -150.622                         |                                                |
|     |                                      | 17.341                   | 14.495                           |                                                |
| 14. | Likvide beholdninger                 |                          |                                  |                                                |
|     | Danske Bank, erhvervskredit          | 1.369.648                | 3.044.364                        |                                                |
|     |                                      | 1.369.648                | 3.044.364                        |                                                |
| 15. | Prioritetsgæld                       |                          |                                  |                                                |
| Nr. |                                      | Obligations-<br>restgæld | Kurs                             | Kursværdi                                      |
| 1   | Nykredit, kontantlån, 0,7472%        | 18.803.836               | 70,1330                          | 13.593.921                                     |
|     |                                      | 18.803.836               |                                  | 13.593.921                                     |
|     |                                      |                          |                                  | Kortfristet<br>andel af<br>prioritets-<br>gæld |
| Nr. |                                      | Renter og<br>bidrag      | Afdrag i<br>året                 |                                                |
| 1   | Nykredit, kontantlån, 0,7472%        | 200.948                  | 674.443                          | 679.482                                        |
|     |                                      | 200.948                  | 674.443                          | 679.482                                        |
|     |                                      |                          | Resterende<br>afdrags-<br>frihed | Rente-<br>tilpasning                           |
| Nr. | Låneoplysninger                      | Restløbetid              |                                  |                                                |
| 1   | Nykredit, kontantlån, 0,7472%        | 25,25 år                 | -                                | -                                              |
|     |                                      |                          | 2025                             | 2024                                           |
| 16. | Varmeregnskab                        |                          |                                  |                                                |
|     | Varme indbetalt aconto               |                          | 46.134                           | 44.777                                         |
|     | Køb af varme                         |                          | -53.378                          | -58.968                                        |
|     | Uafregnet varmeregnskab tidligere år |                          | 142.816                          | 77.239                                         |
|     |                                      |                          | 135.572                          | 63.048                                         |

## Noter til årsrapporten

|                               | 2025           | 2024           |
|-------------------------------|----------------|----------------|
| <b>17. Øvrig gæld</b>         |                |                |
| Grant Thornton                | 30.385         | 29.300         |
| Administrator                 | 2.550          | 13.400         |
| Forudbetalt boligafgift mv.   | 59             | 0              |
| Ørsted                        | 13.300         | 9.614          |
| Varme december                | 0              | 40.000         |
| Regulering, affaldsgebyr 2024 | 3.675          | 0              |
| Brunata                       | 0              | 17.124         |
| Regulering reserver 2021      | 29.803         | 29.803         |
| JR Service Ejendomsrengøring  | 13.064         | 33.020         |
| Kloak Kompagniet ApS          | 0              | 24.760         |
| Vest VVS                      | 0              | 23.162         |
| Greenpipe A/S                 | 427.500        | 0              |
| Diverse regninger             | 14.195         | 0              |
|                               | <b>534.531</b> | <b>220.183</b> |

## 18. Eventualforpligtelser, sikkerhedsstillelser mv.

### Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for mellemværende med realkreditinstitut kr. 18.803.836, er der stillet sikkerhed for kr. 21.965.000 i andelsboligforeningens ejendom med bogført værdi pr. 31. december 2025 på kr. 142.900.000.

### Deklaration

I forbindelse med Københavns Kommunes godkendelse af de udførte byfornyelsesarbejder og hertil knyttet tabserstatning på kr. 4.506.000 er der efter byfornyelseslovens § 71, stk. 3 tinglyst en deklARATION på ejendommen den 21. juli 2005 vedrørende erstatningsudbetalingen. Såfremt ejendommens nuværende status som andelsboligforening inden 30 år fra byggearbejdernes afslutning ændres og ejendommens økonomi herved forbedres, kan den udbetalte erstatning af Københavns Kommune, Plan & Arkitektur, helt eller delvist kræves tilbagebetalt. Tilbagebetalingskravet påhviler den, der er ejer af ejendommen når denne status ændres, og beløbet opkræves med tillæg af renter fra overtagelsesdagen til betaling sker.

### Hæftelsesforhold

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

Andelshaverne hæfter solidarisk for kassekredit i Danske Bank.

Andelshaverne hæfter alene med deres indskud for realkreditlån i Nykredit .

Hæftelsesforholdene er ligeledes oplyst i note 19 om nøgleoplysninger, felt nr. E1 og E2.

## Noter til årsrapporten

### 19 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> |
| <b>B1</b> Andelsboliger                      | 4.942               | 4.942               | 65           | 4.942               |
| <b>B2</b> Erhvervsandele                     | 188                 | 188                 | 1            | 188                 |
| <b>B3</b> Boliglejemål                       | 0                   | 0                   | 0            | 0                   |
| <b>B4</b> Erhvervslejemål                    | 0                   | 0                   | 0            | 0                   |
|                                              | <u>5.130</u>        | <u>5.130</u>        | <u>66</u>    | <u>5.130</u>        |
| <b>B5</b> Øvrige lejemål, kældre, garage mm. | 0                   | 0                   | 0            | 0                   |
| <b>B6</b> I alt                              | <u>5.130</u>        | <u>5.130</u>        | <u>66</u>    | <u>5.130</u>        |

|                                                              | <u>BBR</u> | <u>Opmålt areal</u> | <u>Indskud</u> | <u>Andet</u> |
|--------------------------------------------------------------|------------|---------------------|----------------|--------------|
| <b>Fordelingstal</b>                                         |            |                     |                |              |
| <b>C1</b> Fordelingstal benyttet opgørelse andelsværdi       | x          |                     |                |              |
| <b>C2</b> Fordelingstal benyttet ved opgørelse boligafgiften |            |                     | x              |              |
| <b>C3</b>                                                    |            |                     |                |              |
| <b>D1 Foreningens stiftelsesår</b>                           |            |                     |                | 1968         |
| <b>D2 Ejendommens opførelsesår</b>                           |            |                     |                | 1914         |

#### Hæftelser

|                                                                                         |     |
|-----------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| <b>E1</b> Hæfter andelshaverne for mere end deres andelsindskud?                        | Nej |
| <b>E2</b> Foreningens medlemmer hæfter for foreningens forpligtelser med deres indskud. |     |

#### **F1 Anvendt værdiansættelsesprincip til beregning af andelsværdien**

Valuarvurdering

#### **F1b Tidspunkt for værdiansættelse**

31.12.2025

#### **F1a Er vurdering fastholdt pr. 1. juli 2020**

Nej

|                                                                   | <b>Kr.</b>  | <b>Gns.kr.pr.kvm</b> |
|-------------------------------------------------------------------|-------------|----------------------|
| <b>F2</b> Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip    | 142.900.000 | 27.856               |
| <b>F2b</b> - Heraf forbedringer, jf. andelsboliglovens §5, stk. 4 | 0           | 0                    |
| <b>F3</b> Generalforsamlingsbestemte reserver                     | 25.079.183  | 4.889                |
| <b>F4</b> Reserver i procent af ejendomsværdi                     | 17,55%      |                      |

#### Eventualforpligtelser

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

## Noter til årsrapporten

### 19 Ref. Nøgleoplysninger og nøgletal

#### Andelsboligforeningens driftsoplysninger og nøgletal

|                                                                            | kr. / kvm |
|----------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>H1</b> Boligafgift i gennemsnit pr. andelskvm / andelskvm               | 508       |
| Boligafgift erhvervsandel i gns. pr. andelskvm / erhvervsandelskvm         | 705       |
| <b>H2</b> Erhvervslejeindtægt i gennemsnit pr. andelskvm / erhvervslejekvm | 0         |
| <b>H3</b> Boliglejeindtægt i gennemsnit pr. andelskvm / boligelejekvm      | 0         |

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

|                                              | Kr.              | I pct.      |
|----------------------------------------------|------------------|-------------|
| Vedligeholdelsesomkostninger og genopretning | 1.324.486        | 37%         |
| Øvrige omkostninger                          | 1.345.820        | 38%         |
| Finansielle poster, netto                    | 198.502          | 6%          |
| Afdrag                                       | 674.443          | 19%         |
| I alt                                        | <u>3.543.251</u> | <u>100%</u> |

|                                                 |            |
|-------------------------------------------------|------------|
| Boligafgift i pct. af samlede ejendomsindtægter | <u>97%</u> |
|-------------------------------------------------|------------|

|                                                              | Forrige år | Sidste år  | I år       |
|--------------------------------------------------------------|------------|------------|------------|
| <b>J</b> Årets overskud (før afdrag), gns. kr. pr. andel kvm | <u>117</u> | <u>221</u> | <u>-29</u> |

#### Beregnete nøgletal for foreningen:

|                                                           | Kr.pr.kvm andel | Kr.pr.kvm total |
|-----------------------------------------------------------|-----------------|-----------------|
| Offentlig ejendomsvurdering                               | 14.035          | 14.035          |
| Valuarvurdering                                           | 27.856          | 27.856          |
| Anskaffelsessum (kostpris)                                | 3.019           | 3.019           |
| <b>K1</b> Foreslået andelsværdi                           | 20.000          |                 |
| <b>K2</b> Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver | 3.575           |                 |
| <b>K3</b> Teknisk andelsværdi                             | 23.575          |                 |
| Reserver uden for andelsværdi                             | 4.889           |                 |

|                                                                                                        | Forrige år | Sidste år | I år       |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|-----------|------------|
| <b>M1</b> Vedligeholdelse løbende, gns. kr. pr. kvm                                                    | 38         | 13        | 23         |
| <b>M2</b> Vedligeholdelse, genopretning, renovering gns. kr. pr. kvm ( <i>Særlig vedligeholdelse</i> ) | <u>78</u>  | <u>0</u>  | <u>235</u> |
| <b>M3</b> Vedligeholdelse i alt, kr. pr. kvm                                                           | <u>116</u> | <u>13</u> | <u>258</u> |

|                                               | Forrige år | Sidste år  | I år       |
|-----------------------------------------------|------------|------------|------------|
| <b>R</b> Årets afdrag, gns. kr. pr. andel kvm | <u>130</u> | <u>130</u> | <u>131</u> |

## Noter til årsrapporten

### 20. Specifikation af andelsværdi

| <b>Nr.</b> | <b>Adresse</b>                     | <b>Andels-<br/>indskud</b> | <b>Værdi jf.<br/>§ 6, stk. 1</b> | <b>Areal</b> | <b>Andelsværdi<br/>efter kvm</b> | <b>Samlet an-<br/>delsværdi</b> |
|------------|------------------------------------|----------------------------|----------------------------------|--------------|----------------------------------|---------------------------------|
| 1          | Holmbladsgade 25, st.tv.           | 1.971,50                   | 128.148                          | 148          | 2.960.000                        | <b>3.088.148</b>                |
| 2          | Holmbladsgade 25, 1.tv.            | 736,14                     | 47.849                           | 84           | 1.680.000                        | <b>1.727.849</b>                |
| 3          | Holmbladsgade 25, 2.tv.            | 736,14                     | 47.849                           | 84           | 1.680.000                        | <b>1.727.849</b>                |
| 4          | Holmbladsgade 25, 3.tv.            | 863,06                     | 56.099                           | 108          | 2.160.000                        | <b>2.216.099</b>                |
| 5          | Holmbladsgade 25, 4.tv.            | 736,14                     | 47.849                           | 83           | 1.660.000                        | <b>1.707.849</b>                |
| 6          | Holmbladsgade 25, 5.tv.            | 1.226,89                   | 79.748                           | 146          | 2.920.000                        | <b>2.999.748</b>                |
| 7          | Holmbladsgade 25, 1.th.            | 693,83                     | 45.099                           | 90           | 1.800.000                        | <b>1.845.099</b>                |
| 8          | Holmbladsgade 25, 2.th.            | 693,83                     | 45.099                           | 90           | 1.800.000                        | <b>1.845.099</b>                |
| 9          | Holmbladsgade 25, 3.th.            | 693,83                     | 45.099                           | 90           | 1.800.000                        | <b>1.845.099</b>                |
| 10         | Holmbladsgade 25, 4.th.            | 693,83                     | 45.099                           | 89           | 1.780.000                        | <b>1.825.099</b>                |
| 11         | Holmbladsgade 25, 5.th.            | 617,67                     | 40.149                           | 81           | 1.620.000                        | <b>1.660.149</b>                |
| 12         | Christian Svendsens Gade 9, st.tv. | 499,22                     | 32.449                           | 60           | 1.200.000                        | <b>1.232.449</b>                |
| 14         | Christian Svendsens Gade 9, 1.tv.  | 573,84                     | 37.300                           | 58           | 1.160.000                        | <b>1.197.300</b>                |
| 15         | Christian Svendsens Gade 9, 2.     | 1.106,91                   | 71.949                           | 122          | 2.440.000                        | <b>2.511.949</b>                |
| 16         | Christian Svendsens Gade 9, 3.tv.  | 573,84                     | 37.300                           | 58           | 1.160.000                        | <b>1.197.300</b>                |
| 17         | Christian Svendsens Gade 9, 4.     | 1.106,91                   | 71.949                           | 121          | 2.420.000                        | <b>2.491.949</b>                |
| 18         | Christian Svendsens Gade 9, 5.     | 431,53                     | 28.049                           | 52           | 1.040.000                        | <b>1.068.049</b>                |
| 19         | Christian Svendsens Gade 9, 1.th.  | 533,07                     | 34.650                           | 64           | 1.280.000                        | <b>1.314.650</b>                |
| 21         | Christian Svendsens Gade 9, 3.th.  | 287,69                     | 18.700                           | 40           | 800.000                          | <b>818.700</b>                  |
| 25         | Christian Svendsens Gade 7, 1.tv.  | 456,91                     | 29.699                           | 54           | 1.080.000                        | <b>1.109.699</b>                |
| 27         | Christian Svendsens Gade 7, 3.tv.  | 456,91                     | 29.699                           | 54           | 1.080.000                        | <b>1.109.699</b>                |
| 28         | Christian Svendsens Gade 7, 4.     | 922,29                     | 59.949                           | 107          | 2.140.000                        | <b>2.199.949</b>                |
| 30         | Christian Svendsens Gade 7, st.    | 879,98                     | 57.199                           | 108          | 2.160.000                        | <b>2.217.199</b>                |
| 31         | Christian Svendsens Gade 7, 1.th.  | 465,38                     | 30.250                           | 54           | 1.080.000                        | <b>1.110.250</b>                |
| 32         | Christian Svendsens Gade 7, 2.     | 922,29                     | 59.949                           | 108          | 2.160.000                        | <b>2.219.949</b>                |
| 33         | Christian Svendsens Gade 7, 3.th.  | 465,38                     | 30.250                           | 54           | 1.080.000                        | <b>1.110.250</b>                |
| 35         | Christian Svendsens Gade 7, 5.     | 812,30                     | 52.800                           | 98           | 1.960.000                        | <b>2.012.800</b>                |
| 36         | Christian Svendsens Gade 5, st.    | 879,98                     | 57.199                           | 108          | 2.160.000                        | <b>2.217.199</b>                |
| 38         | Christian Svendsens Gade 5, 2.tv.  | 456,91                     | 29.699                           | 54           | 1.080.000                        | <b>1.109.699</b>                |
| 39         | Christian Svendsens Gade 5, 3.tv.  | 456,91                     | 29.699                           | 54           | 1.080.000                        | <b>1.109.699</b>                |
| 40         | Christian Svendsens Gade 5, 4.tv.  | 456,91                     | 29.699                           | 54           | 1.080.000                        | <b>1.109.699</b>                |
| 41         | Christian Svendsens Gade 5, 5.tv.  | 406,15                     | 26.400                           | 49           | 980.000                          | <b>1.006.400</b>                |
| 43         | Christian Svendsens Gade 5, 1.     | 913,82                     | 59.398                           | 108          | 2.160.000                        | <b>2.219.398</b>                |
| 44         | Christian Svendsens Gade 5, 2.th.  | 456,91                     | 29.699                           | 54           | 1.080.000                        | <b>1.109.699</b>                |
| 45         | Christian Svendsens Gade 5, 3.th.  | 456,91                     | 29.699                           | 54           | 1.080.000                        | <b>1.109.699</b>                |
| 46         | Christian Svendsens Gade 5, 4.th.  | 456,91                     | 29.699                           | 54           | 1.080.000                        | <b>1.109.699</b>                |
| 47         | Christian Svendsens Gade 5, 5.th.  | 406,15                     | 26.400                           | 49           | 980.000                          | <b>1.006.400</b>                |

| <b>Nr.</b> | <b>Adresse</b>                     | <b>Andels-<br/>indskud</b> | <b>Værdi jf.<br/>§ 6, stk. 1</b> | <b>Areal</b> | <b>Andelsværdi<br/>efter kvm</b> | <b>Samlet an-<br/>delsværdi</b> |
|------------|------------------------------------|----------------------------|----------------------------------|--------------|----------------------------------|---------------------------------|
| 48         | Christian Svendsens Gade 3, st.    | 846,14                     | 54.999                           | 108          | 2.160.000                        | <b>2.214.999</b>                |
| 49         | Christian Svendsens Gade 3, 1.tv.  | 465,38                     | 30.250                           | 54           | 1.080.000                        | <b>1.110.250</b>                |
| 51         | Christian Svendsens Gade 3, 3.tv.  | 465,38                     | 30.250                           | 54           | 1.080.000                        | <b>1.110.250</b>                |
| 52         | Christian Svendsens Gade 3, 4.     | 922,29                     | 59.949                           | 107          | 2.140.000                        | <b>2.199.949</b>                |
| 53         | Christian Svendsens Gade 3, 5.     | 829,22                     | 53.899                           | 98           | 1.960.000                        | <b>2.013.899</b>                |
| 55         | Christian Svendsens Gade 3, 1.th.  | 456,91                     | 29.699                           | 54           | 1.080.000                        | <b>1.109.699</b>                |
| 56         | Christian Svendsens Gade 3, 2.     | 922,29                     | 59.949                           | 108          | 2.160.000                        | <b>2.219.949</b>                |
| 57         | Christian Svendsens Gade 3, 3.th.  | 456,91                     | 29.699                           | 54           | 1.080.000                        | <b>1.109.699</b>                |
| 60         | Christian Svendsens Gade 1, st.    | 837,66                     | 54.448                           | 102          | 2.040.000                        | <b>2.094.448</b>                |
| 61         | Christian Svendsens Gade 1, 1.tv.  | 490,76                     | 31.899                           | 61           | 1.220.000                        | <b>1.251.899</b>                |
| 62         | Christian Svendsens Gade 1, 2.tv.  | 490,76                     | 31.899                           | 63           | 1.260.000                        | <b>1.291.899</b>                |
| 63         | Christian Svendsens Gade 1, 3.tv.  | 490,76                     | 31.899                           | 63           | 1.260.000                        | <b>1.291.899</b>                |
| 64         | Christian Svendsens Gade 1, 4.tv.  | 490,76                     | 31.899                           | 63           | 1.260.000                        | <b>1.291.899</b>                |
| 67         | Christian Svendsens Gade 1, 1.th.  | 439,98                     | 28.599                           | 54           | 1.080.000                        | <b>1.108.599</b>                |
| 68         | Christian Svendsens Gade 1, 2.th.  | 439,98                     | 28.599                           | 54           | 1.080.000                        | <b>1.108.599</b>                |
| 69         | Christian Svendsens Gade 1, 3.th.  | 439,98                     | 28.599                           | 54           | 1.080.000                        | <b>1.108.599</b>                |
| 70         | Christian Svendsens Gade 1, 4.th.  | 439,98                     | 28.599                           | 54           | 1.080.000                        | <b>1.108.599</b>                |
| 71         | Christian Svendsens Gade 1, 5.th.  | 905,36                     | 58.848                           | 113          | 2.260.000                        | <b>2.318.848</b>                |
| 72         | Christian Svendsens Gade 1A, st.tv | 456,91                     | 29.699                           | 56           | 1.120.000                        | <b>1.149.699</b>                |
| 73         | Christian Svendsens Gade 1A, 1.tv. | 456,91                     | 29.699                           | 57           | 1.140.000                        | <b>1.169.699</b>                |
| 74         | Christian Svendsens Gade 1A, 2.tv. | 456,91                     | 29.699                           | 57           | 1.140.000                        | <b>1.169.699</b>                |
| 75         | Christian Svendsens Gade 1A, 3.tv. | 456,91                     | 29.699                           | 57           | 1.140.000                        | <b>1.169.699</b>                |
| 76         | Christian Svendsens Gade 1A, 4.tv. | 456,91                     | 29.699                           | 56           | 1.120.000                        | <b>1.149.699</b>                |
| 77         | Christian Svendsens Gade 1A, 5.    | 1.023,01                   | 66.496                           | 129          | 2.580.000                        | <b>2.646.496</b>                |
| 78         | Christian Svendsens Gade 1A, st.th | 753,07                     | 48.950                           | 83           | 1.660.000                        | <b>1.708.950</b>                |
| 79         | Christian Svendsens Gade 1A, 1.th. | 719,22                     | 46.749                           | 85           | 1.700.000                        | <b>1.746.749</b>                |
| 80         | Christian Svendsens Gade 1A, 2.th. | 719,22                     | 46.749                           | 85           | 1.700.000                        | <b>1.746.749</b>                |
| 81         | Christian Svendsens Gade 1A, 3.th. | 719,22                     | 46.749                           | 85           | 1.700.000                        | <b>1.746.749</b>                |
| 82         | Christian Svendsens Gade 1A, 4.th. | 719,22                     | 46.749                           | 83           | 1.660.000                        | <b>1.706.749</b>                |
|            |                                    | <b>43.272,88</b>           | <b>2.812.737</b>                 | <b>5.094</b> | <b>101.880.000</b>               | <b>104.692.738</b>              |

**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, boliger                                    | 2.459.284        | 2.459.284        | 2.509.068        |
| Stigning i boligafgift pr. 1. juni 2026 med 3%          | 0                | 0                | 46.227           |
| Boligafgift, erhverv                                    | 126.152          | 129.831          | 132.456          |
| Boligafgift, gårdlaug                                   | 62.500           | 62.414           | 62.500           |
| Vaskeri-indtægter                                       | 75.000           | 70.620           | 75.000           |
| <b>Indtægter i alt</b>                                  | <b>2.722.936</b> | <b>2.722.149</b> | <b>2.825.251</b> |
| <b>Udgifter</b>                                         |                  |                  |                  |
| Ejendomsskatter                                         | 189.114          | 189.114          | 219.142          |
| El-forbrug                                              | 60.000           | 26.014           | 60.000           |
| Vandforbrug                                             | 145.000          | 162.895          | 165.000          |
| Renovation                                              | 223.668          | 225.993          | 205.900          |
| Gårdlaugsbidrag                                         | 62.500           | 62.413           | 62.500           |
| Vaskeri-omkostninger                                    | 50.000           | 48.625           | 45.000           |
| Forsikringer og abonnementer                            | 155.000          | 158.932          | 160.000          |
| Internetregnskab                                        | 0                | 4.128            | 0                |
| Vicevært, trappevask                                    | 200.000          | 170.525          | 190.000          |
| Anden renholdelse                                       | 61.000           | 54.757           | 61.000           |
| Administrationshonorar                                  | 97.000           | 96.660           | 99.000           |
| Revision og regnskabsmæssig assistance                  | 29.500           | 29.500           | 30.000           |
| Bestyrelsesgodtgørelse                                  | 22.500           | 21.725           | 37.500           |
| Varmeregnskabshonorar, online basis, netværksgebyr m.v. | 25.000           | 11.937           | 15.000           |
| Øvrige administrations- og foreningsomkostninger        | 70.000           | 82.602           | 90.000           |
| Vedligeholdelse                                         | 250.000          | 118.514          | 250.000          |
| Større vedligeholdelse, malerarbejde                    | 1.450.000        | 1.205.972        | 350.000          |
|                                                         | <b>3.090.282</b> | <b>2.670.306</b> | <b>2.040.042</b> |
| Renteudgifter, prioritetslån                            | 200.947          | 200.948          | 193.878          |
| Renteindtægter, Danske Bank                             | -4.000           | -2.446           | -1.000           |
| <b>Udgifter i alt</b>                                   | <b>3.287.229</b> | <b>2.868.808</b> | <b>2.232.920</b> |
| <b>Årets resultat</b>                                   | <b>-564.293</b>  | <b>-146.659</b>  | <b>592.331</b>   |
| <b>Likviditetsbudget (arbejdskapital)</b>               |                  |                  |                  |
| <b>Andre ind- og udbetalinger</b>                       |                  |                  |                  |
| Afdrag prioritetsgæld                                   | -674.442         | -674.443         | -679.482         |
| Ændring i arbejdskapitalen                              | -1.238.735       | -821.102         | -87.151          |
| Arbejdskapital primo                                    | 1.287.000        | 1.286.943        | 466.000          |
| <b>Arbejdskapital ultimo</b>                            | <b>48.265</b>    | <b>465.842</b>   | <b>378.849</b>   |
| <b>Arbejdskapitalen kan specificeres således</b>        |                  |                  |                  |
| Omsætningsaktiver                                       |                  | 1.553.464        |                  |
| Kortfristet gæld                                        |                  | -1.087.622       |                  |
|                                                         |                  | <b>465.842</b>   |                  |