Nærrevision A/S, Godkendt Revisionsvirksomhed
Rønnevangsalle 6
3400 Hillerød
www.naerrevision.dk CVR-nr. 17524305

ANDELSBOLIGFORENINGEN SØLVGADE 93

ÅRSRAPPORT

1. JANUAR - 31. DECEMBER 2025

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på foreningens ordinære generalforsamling, den 26/5-2026

Vedtaget andelskrone

Dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Foreningsoplysninger	
Foreningsoplysninger	3
Erklæringer	
Ledelsespåtegning	4
Administratorerklæring	5
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	6-7
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning	8
Årsregnskab 1. januar - 31. december	
Anvendt regnskabspraksis	9-11
Resultatopgørelse	12
Balance	13-14
Egenkapitalopgørelse	15
Noter	16-23
Andelsværdiberegning	22-23

FORENINGSOPLYSNINGER

Foreningen	Andelsboligforeningen Sølvgade 93 Sølvgade 93 1307 København K CVR-nr.: 81 83 29 19 Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Bestyrelse	Steen Droob, formand Rikke Hein Morten Flindt Larsen
Administrator	Kim Hansen Grønnemose Allé 89 2860 Søborg
Revision	Nærrevision A/S, Godkendt Revisionsvirksomhed Rønnevangsalle 6 3400 Hillerød

LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025 for Andelsboligforeningen Sølvgade 93.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligloven samt 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 resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025.

Ledelsesberetningen indeholder efter vores opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 24. april 2026

Bestyrelse:

Steen Droob Formand	Rikke Hein	Morten Flindt Larsen

ADMINISTRATORERKLÆRING

Som administrator i Andelsboligforeningen Sølvgade 93 skal vi hermed erklære, at vi har forestået administrationen af foreningen for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025. Ud fra vores administration og føring af bogholderi for foreningen er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2025.

Vi har på bestyrelsens vegne indhentet valuarvurdering og har kontrolleret stamdata heri. Vi har gennemgået valuarvurderingen og kontrolleret, at vurderingen opfylder de ufravigelige krav til valuarvurderinger, der fremgår af bekendtgørelse om vurdering af ejendomme tilhørende private andelsboligforeninger ved valuar.

København, den 24. april 2026

Administrator:

Kim Hansen

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til andelshaverne i Andelsboligforeningen Sølvgade 93

Konklusion
Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Sølvgade 93 for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven, andelsboligloven samt 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 resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligloven samt foreningens vedtægter.

Grundlag for konklusion
Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af foreningen i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet
Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligloven samt foreningens vedtægter. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser 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 foreningens 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 foreningen, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

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

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

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

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om foreningens evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er 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 foreningen ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med ledelsen 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.

Udtalelse om ledelsesberetningen
Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Hillerød, den 24. april 2026

Nærrevision A/S, Godkendt Revisionsvirksomhed
CVR-nr. 17524305

Stig Skovly
Registreret revisor
MNE-nr. mne18146

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter
Foreningens aktivitet består i at eje og drive ejendommen beliggende Sølvgade 93 i København.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Sølvgade 93 for 2025 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i 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 eventuel tilbagebetalingspligt vedrørende modtaget støtte.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

RESULTATOPGØRELSEN

Opstillingsform
Resultatopgørelsen er opstillet, så den bedst viser indtægter og omkostninger i forbindelse med foreningens aktivitet i det forløbne regnskabsår.

Indtægter
Der er i årsregnskabet medtaget den for perioden opkrævede boligafgift og leje.

Indtægter fra vaskeri, ventelistegebyrer og lignende indtægtsføres løbende. Disse indtægter er således ikke nødvendigvis fuldt ud periodiseret i resultatopgørelsen.

Omkostninger
Omkostninger omfatter omkostninger til drift af foreningen, herunder ejendomsskatter og forbrugsafgifter, reparation og vedligeholdelse og foreningsomkostninger.

Finansielle indtægter og omkostninger
Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle indtægter og omkostninger omfatter renteindtægter og -omkostninger.

Finansielle omkostninger består af regnskabsårets renteomkostninger og bidrag vedrørende prioritetsgæld.

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

Likviditetsresultat
Opgørelsen af likviditetsresultatet viser årets resultat korrigeret for ikke-likvide transaktioner fx afskrivninger, indeksregulering af indekslån, driftsførte kurstab eller amortisering af kurstab og låneomkostninger og med fradrag af årets betalte prioritetsafdrag. Opgørelsen illustrerer, om den opkrævede boligafgift er tilstrækkelig til at dække foreningens betalte prioritetsafdrag.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver
Foreningens ejendom måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Ejendommen måles efterfølgende til dagsværdi svarende til ejendommens handelsværdi. Opskrivning til dagsværdi føres direkte i foreningens egenkapital på en særskilt opskrivningshenlæggelse. Dagsværdien er baseret på en ekstern vurdering af ejendommen.

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

Der afskrives ikke på foreningens ejendom.

Likvide beholdninger
Likvide beholdninger består af kassebeholdning og indestående i bank.

Egenkapital
Under foreningens egenkapital indregnes medlemmers andelsindskud.

Der føres en separat konto for opskrivningshenlæggelsen vedrørende opskrivning af foreningens ejendom til dagsværdi (Reserve for opskrivning af foreningens ejendom).

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

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

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.

Gældsforpligtelser
Prioritetsgæld indregnes ved lånoptagelse til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Kurstab og låneomkostninger ved lånoptagelsen indregnes i resultatopgørelsen. I efterfølgende perioder måles prioritetsgælden til pantebrevsrestgæld.

Gæld i øvrigt måles til nominel værdi.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

ØVRIGE NOTER

Nøgleoplysninger
I henhold til bekendtgørelse om oplysningspligt ved salg af andelsboliger mv. fra Erhvervsministeriet, skal der ifølge § 3 afgives en række nøgleoplysninger som note til andelsboligforeningens årsregnskab.

De lovkrævede oplysninger, anført i note 17, er udarbejdet i overensstemmelse med bilag 1 til bekendtgørelsen og har til formål at give regnskabsbrugeren et bedre grundlag for at analysere foreningens økonomiske situation samt sammenligne foreningens økonomiske situation med andre foreningers økonomiske forhold. Nøgletallene i noten indgår som en del af "Nøgleoplysningsskema for andelsboligforeningen", som skal udleveres til købere af en andel i foreningen.

Andelskroneopgørelse
Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 18. Beregningen af andelskronens værdi foretages i overensstemmelse med § 5 stk. 2 i andelsboligloven samt foreningens vedtægter § 15.

Vedtægterne bestemmer desuden i § 15, at selv om der lovligt kan vedtages en højere andelsværdi, er det den på generalforsamlingen vedtagne andelsværdi, der er gældende.

RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

	Note	2025 kr.	2024 kr.
Boligafgift		510.000	510.000
Vaskeriindtægter	1	2.068	734
Øvrige indtægter	2	8.000	12.000
INDTÆGTER		**520.068**	**522.734**
Ejendomsskat og forsikringer	3	-101.706	-97.472
Forbrugsafgifter	4	-57.786	-65.735
Renholdelse	5	-31.400	-35.400
Vedligeholdelse, løbende	6	-41.604	-31.838
Administrationsomkostninger	7	-61.800	-49.869
Vaskeriomkostninger	8	-6.233	0
OMKOSTNINGER		**-300.529**	**-280.314**
RESULTAT FØR FINANSIELLE POSTER		**219.539**	**242.420**
Andre finansielle indtægter	9	4.295	13.727
Andre finansielle omkostninger	10	-40.565	-41.931
Finansielle poster		**-36.270**	**-28.204**
ÅRETS RESULTAT		**183.269**	**214.216**

FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING

Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom, kursregulering mv		0	100.000
Overført restandel af årets resultat		183.269	114.216
DISPONERET I ALT		**183.269**	**214.216**

LIKVIDITETSRESULTAT

Årets resultat		183.269	214.216
Afdrag på prioritetsgæld		-62.426	-60.932
LIKVIDITETSRESULTAT		**120.843**	**153.284**

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	**Note**	**2025** kr.	**2024** kr.
Grunde og bygninger		43.300.000	43.300.000
Materielle anlægsaktiver	11	**43.300.000**	**43.300.000**
ANLÆGSAKTIVER		**43.300.000**	**43.300.000**
Likvide beholdninger	12	**1.557.548**	**1.421.001**
OMSÆTNINGSAKTIVER		**1.557.548**	**1.421.001**
AKTIVER		**44.857.548**	**44.721.001**

BALANCE 31. DECEMBER

PASSIVER	**Note**	**2025**	**2024**
		kr.	kr.
Andelsindskud		22.000	22.000
Reserve for opskrivning af foreningens ejendom		38.950.323	38.950.323
Overført resultat		1.941.855	1.758.587
EGENKAPITAL FØR ANDRE RESERVER		**40.914.178**	**40.730.910**
Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom, kursregulering mv		850.000	850.000
Andre reserver (jf. forslag til generalforsamlingsbeslutning)		**850.000**	**850.000**
ANDRE RESERVER		**850.000**	**850.000**
EGENKAPITAL		**41.764.178**	**41.580.910**
Prioritetsgæld	13	2.988.728	3.052.685
Langfristede gældsforpligtelser		**2.988.728**	**3.052.685**
Prioritetsgæld	13	63.957	62.426
Leverandører af varer og tjenesteydelser		25.000	15.000
Anden gæld	14	15.685	9.980
Kortfristede gældsforpligtelser		**104.642**	**87.406**
GÆLDSFORPLIGTELSER		**3.093.370**	**3.140.091**
PASSIVER		**44.857.548**	**44.721.001**
Eventualposter mv.	15		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	16		
Nøgleoplysninger	17		
Andelsværdiberegning	18		

EGENKAPITALOPGØRELSE 31. DECEMBER

EGENKAPITAL	2025 kr.	2024 kr.
Andelsindskud		
Primo	22.000	22.000
	22.000	**22.000**
Reserve for opskrivning af foreningens ejendom		
Primo	38.950.323	38.950.323
	38.950.323	**38.950.323**
Overført resultat mv.		
Primo	1.758.586	1.644.371
Rest af årets resultat	183.269	114.216
	1.941.855	**1.758.587**
EGENKAPITAL FØR ANDRE RESERVER	**40.914.178**	**40.730.910**
Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom, kursregulering mv.		
Primo	850.000	750.000
Henlagt af årets overskud	0	100.000
	850.000	**850.000**
Andre reserver (ikke bunden)	**850.000**	**850.000**
ANDRE RESERVER	**850.000**	**850.000**
EGENKAPITAL	**41.764.178**	**41.580.910**

NOTER

	2025 kr.	2024 kr.	Note
Vaskeriindtægter			**1**
Vaskeriindtægter	2.068	734	
	2.068	**734**	
Øvrige indtægter			**2**
Salgsgebyrer	8.000	12.000	
	8.000	**12.000**	
Ejendomsskat og forsikringer			**3**
Ejendomsskat	64.576	58.676	
Forsikringer	37.130	38.796	
	101.706	**97.472**	
Forbrugsafgifter			**4**
Elforbrug, fællesarealer	6.789	6.941	
Vandforbrug	16.865	20.687	
Renovation	34.132	38.107	
	57.786	**65.735**	
Renholdelse			**5**
Trappevask	31.400	35.400	
	31.400	**35.400**	
Vedligeholdelse, løbende			**6**
Låse og trapper	5.886	0	
Småanskaffelser	450	70	
Gårdanlæg/maskiner/redskaber	16.656	16.656	
Fjernvarmeservice	13.844	10.847	
Facaderenovering	4.768	4.265	
Arbejdsdage	0	0	
	41.604	**31.838**	

NOTER

	2025 kr.	2024 kr.	Note
Administrationsomkostninger			**7**
Administration	22.000	22.000	
Revision	25.000	15.000	
Kontingent ABF	2.772	2.662	
Porto/gebyrer/stempel	1.371	1.277	
Telefon og internet	978	2.626	
El, LAN og antenne	1.056	0	
Handelsværdivurdering	0	0	
Målerpasning og varmeregnskab	6.379	4.361	
Møder og sommerfester	1.371	506	
Gaver mv.	873	1.437	
	61.800	**49.869**	
Vaskeriomkostninger			**8**
Vaskeri	6.233	0	
	6.233	**0**	
Andre finansielle indtægter			**9**
Renteindtægter bank	4.295	13.727	
	4.295	**13.727**	
Andre finansielle omkostninger			**10**
Prioritetsrenter	40.565	41.931	
	40.565	**41.931**	

Materielle anlægsaktiver	**Grunde og bygninger**	**11**
Kostpris 1. januar 2025	1.400.000	
Kostpris 31. december 2025	**1.400.000**	
Opskrivninger 1. januar 2025	41.900.000	
Opskrivninger 31. december 2025	**41.900.000**	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2025	**43.300.000**	

NOTER

Note

Den offentlige ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2020 udgør 10.900.000 kr.

Foreningens ejendom er værdiansat til dagsværdi pr. 31. december 2025 i henhold til vurderingsrapport foretaget af valuar Lars Wismann, Wismann Property Consult A/S den 20. oktober 2023. Ejendommens kontante handelsværdi som udlejningsejendom udgør ifølge valuarrapporten kr. 43.300.000 baseret på DCFmodel med en diskonteringsfaktor på 2,87 pct. inkl. inflation.

Dagsværdien er følsom overfor rente- og konjunturudsving, 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 1.400.000 kr.

Likvide beholdninger **12**

Danske Bank 2918447	685.098	552.846
Danske Bank opsparing	870.450	866.155
Kassebeholdning	2.000	2.000
	1.557.548	**1.421.001**

Prioritetsgæld **13**

	Restgæld primo	Afdrag i året	Renter og bidrag	Restgæld ultimo	Kursværdi ultimo
Realkredit Danmark 012	615.685	62.426	21.481	551.728	611.626
Realkredit Danmark 013	2.437.000	0	19.084	2.437.000	2.426.468
	3.052.685	**62.426**	**40.565**	**2.988.728**	**3.038.094**

	2025 kr.	**2024** kr.
Specifikation af prioritetsgæld i balancen:		
Kort del af gæld (under 1 år)	63.957	62.426
Lang del af gæld (mere end 1 år)	2.988.728	3.052.685
	3.052.685	**3.115.111**
Restgæld efter 5 år, afrundet	2.249.234	2.597.757

Informationer om indregnede lån
Realkredit Danmark A/S, kontantlån 012. Hovedstol kr. 1.238.000. Rente, 2,4304 pct. p.a. Restløbetid 8,75 år. Næste års afdrag udgør kr. 63.957,00 kr

Realkredit Danmark A/S, flexlån 013. Hovedstol kr. 2.437.000. Rente, -0,0608 pct. p.a. Restløbetid 20,25 år. Næste års afdrag udgør kr. 0

NOTER

	2025 kr.	2024 kr.	Note
Anden gæld			**14**
Varmeregnskab.....	15.685	9.980	
	15.685	**9.980**	

Eventualposter mv. **15**

Eventualforpligtelser
Eventualforpligrelser/hæftelsesforhold
Foreningens medlemmer hæfter for foreningens forpligtelser med deres indskud.

Hæftelsesforholdene er ligeledes oplyst i note 17 om nøgleoplysninger, feltnr. E1 og E2.

Afgivne garantier
Der er ikke stillet garanti for andelshaverne.

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser **16**
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 3.052.685 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2025 udgør 43.300.000 tkr.

NOTER

Note

Nøgleoplysninger **17**

1. GRUNDLÆGGENDE OPLYSNINGER OM ANDELSBOLIGFORENINGEN

		31-12-2025 Antal	31-12-2025 BBR Areal m²	31-12-2024 BBR Areal m²	31-12-2023 BBR Areal m²
B1	Andelsboliger	10	880	880	880
B2	Erhvervsandele	1	72	72	72
B3	Boliglejemål	0	0	0	0
B4	Erhvervslejemål	0	0	0	0
B5	Øvrige lejemål, kældre, garager mv.	0	0	0	0
B6	**I alt**	**11**	**952**	**952**	**952**

	Sæt kryds	Boligernes are-al (BBR)	Boligernes areal (anden kilde)	Det oprindelige indskud	Andet
C1	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgø-relsen af andelsværdi-en?		☒		
C2	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgø-relsen af boligafgif-ten?		☒		
C3	Hvis andet, beskrives fordelingsnøglen her:				

D1	Foreningens stiftelsesår	1976
D2	Ejendommens opførelsesår	1882

		Ja	Nej
E1	Hæfter andelshaverne for mere end deres indskud?		☒
E2	Hvis ja, beskriv hvilken hæftelse der er i foreningen:		

	Sæt kryds	Anskaffel-sesprisen	Valuar-vurdering	Offentlig vurdering	Indekseret offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip ved beregning af andelsværdien		☒		
F1b	Tidspunkt for værdiansættelse				

	Sæt kryds	Ja	Nej
F1a	Er vurderingen fastholdt fra før 1. juli 2020?		☒

		kr.	Gns. kr. pr. m²
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	43.300.000	45.483
F2b	- Heraf fobedringer, jf. andelsboliglovens § 5, stk. 4	0	0
F2c	Hvis det ikke er muligt at oplyse værdien af eventuelle forbedringer, anføres årsagen her:		
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	850.000	893
		%	
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	2	

NOTER

Note

Nøgleoplysninger (fortsat) **17**

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

2. ANDELSBOLIGFORENINGENS DRIFT, HERUNDER UDLEJNINGSVIRKSOMHED

		Gns. kr. pr. andels-m² pr. år
H1	Boligafgift	536
H2	Erhvervslejeindtægter	0
H3	Boliglejeindtægter	0

		2023 kr. pr. m²	2024 kr. pr. m²	2025 kr. pr. m²
J	Årets resultat pr. andels-m² (sidste 3 år)	178	225	193

		Gns. kr. pr. andels-m²
K1	Andelsværdi	42.925
K2	Gæld - omsætningsaktiver	1.613
K3	**Teknisk andelsværdi**	**44.538**

3. BYGGETEKNIK OG VEDLIGEHOLDELSE

		2023 kr. pr. m²	2024 kr. pr. m²	2025 kr. pr. m²
M1	Vedligeholdelse, løbende	42	33	44
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	0	0	0
M3	**Vedligeholdelse i alt**	**42**	**33**	**44**

4. FINANSIELLE FORHOLD

		2023 kr. pr. m²	2024 kr. pr. m²	2025 kr. pr. m²
R	Årets afdrag pr. andels-m² (sidste 3 år)	62	64	66

Note

Andelsværdiberegning 18

I henhold til andelsboligloven § 5, stk. 2 skal vi oplyse, at foreningens formue før andre reserver på grundlag af de bogførte værdier udgør kr. 40.914.178.

For at konstatere den samlede "handelsværdi" for andelene i henhold til andelsboligloven § 5, stk. 2 er det tilladt at opskrive ejendommen til en af følgende værdier:

1. Anskaffelsesprisen (jf. note 11)	1.400.000
2. Handelsværdi som udlejningsejendom	43.300.000
3. Offentlig ejendomsvurdering	10.900.000
4. Indekseret offentlig ejendomsvurdering	12.849.423

Ejendommen blev den 20. oktober 2023 vurderet af ejendomsmægler og valuar Lars Wismann, Wismann Property Consult A/S til en kontant handelspris på kr. 43.300.000 pr. 20. oktober 2023, som bestyrelsens har besluttet skal anvendes ved værdiansættelsen pr. 31. december 2025.

I den udstrækning markedsrenter ændrer sig, eller ejendommens forhold i øvrigt ændres, kan ejendommens værdi tilsvarende ændre sig. Endvidere kan en vurdering, foretaget af en anden valuar, eller revurdering af den offentlige ejendomsvurdering føre til en anden beregning af andelskronen.

Den offentlige ejendomsvurdering af foreningens ejendom udgør pr. 1. oktober 2020 kr. 10.900.000. Denne offentlige ejendomsvurdering kan i henhold til Andelsboliglovens § 5, stk. 2, litra d indekseres fra den 1. oktober 2020 til den 1. oktober 2025 med nettoprisindekset.

Ejendomsvurdering ved nettoprisindeks for oktober 2020	104,0	10.900.000
Ejendomsvurdering ved nettoprisindeks for oktober 2025	122,6	12.849.423
Indeksering		1.949.423

Foreningens formue til brug for salg af andele opgjort efter handelsværdi som udlejningsejendom kan opgøres således:

Bogført egenkapital før andre reserver 31. december 2025		40.914.178
Handelsværdi som udlejningsejendom	43.300.000	
- Bogført værdi af ejendom	43.300.000	0
Bogført værdi prioritetsgæld	2.988.728	
- Kursværdi prioritetsgæld	3.038.094	-49.366
Foreningens formue pr. 31. december 2025		**40.864.812**

Hver andelshaver kan herefter i henhold til vedtægterne opgøre sin andel af foreningens formue (andelskronen) ved at indsætte boligens areal ifølge anden kilde i følgende brøk:

$$\frac{40.864.812 \times \text{areal}}{952}$$

Bestyrelsen indstiller, at andel af foreningens formue opgøres ved at gange indskuddet ifølge andelsbeviset med 42.925,2227, svarende til 42.925,22 kr. pr. m². Andelsindskuddet udgør 23,11 kr. pr. m².

Bestyrelsen indstiller, af hensyn til fremtidige vedligeholdelsesarbejder, den foretagne opskrivning af ejendommen samt kursudviklingen på prioritetsgælden, at andelskronen sættes til 42.925,2227, svarende til 42.925,22 kr. pr. m².

Note

Fordelingen af andelsværdien på typer af andele:

	M2	Andelsværdi inkl. indskud (kr.)
Kl.tv	72	3.090.616
St.th	62	2.661.364
St.tv	82	3.519.868
1. th	82	3.519.868
1. tv	102	4.378.373
2. th	82	3.519.868
2. tv	102	4.378.373
3. th	82	3.519.868
3. tv	102	4.378.373
4. th	82	3.519.868
4. tv	102	4.378.373
	952	**40.864.812**