

Andelsboligforeningen Ulriksborg

Årsrapport for 2025

**Godkendt på foreningens ordinære generalforsamling,
den 30. april 2026**

Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Foreningsoplysninger	1
Bestyrelsespåtegning- og 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	21
Opgørelse af andelsværdien pr. andel	23
Ikke revideret drifts- og likviditetsbudget for 2026	26

Foreningsoplysninger

Andelsboligforening

Ulriksborg
CVR-nr. 21 59 10 17

Adresse

Ulrik Birchs Alle 14, st.tv.
2300 København S

Bestyrelse

Arnt Rossing (Formand)
Brian Olsen
Simon Sylow
Jette Brandt
Preben Ahrent Petersen

Administrator

Boelskifte Administration A/S
Solbjerg 3
2000 Frederiksberg
Tlf.nr. 38 16 06 16

Revisor

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

Bestyrelsespåtegning – og administratorpåtegning

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

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 14. april 2026

Bestyrelse

Arnt Rossing

Brian Olsen

Simon Sylow

Jette Brandt

Preben Ahrent Petersen

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

Boelskifte Administration A/S

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til medlemmerne i Andelsboligforeningen Ulriksborg

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Ulriksborg 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 14. april 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 Ulriksborg for 2025 er aflagt i overensstemmelse 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.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Resultatopgørelsen

De ureviderede budgettal for regnskabsåret, der fremgår af resultatopgørelsen, er medtaget for at vise afvigelser mellem budgetterede og realiserede beløb og dermed vise, hvorvidt de opkrævede boligafgifter i henhold til budgettet har været tilstrækkelige til at dække de realiserede omkostninger.

Indtægter

Boligafgift fra andelshavere og lejeindtægt vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Indtægter fra vaskeri mv. indtægtsføres løbende. Disse indtægter er ikke nødvendigvis periodiseret fuldt ud i regnskabsperioden.

Omkostninger

Omkostninger vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen. Omkostninger består af ejendoms- og forbrugsudgifter, renholdelse, vedligeholdelse, administrations- og foreningsomkostninger, afskrivninger på driftsmidler og inventar mv.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsperioden. Finansielle indtægter består af renter af bankindeståender og eventuelle andre indeståender.

Finansielle omkostninger består af renteomkostninger og bidrag vedrørende prioritetsgæld, låneomkostninger og kurstab ved optagelse/indfrielse/omlægning af lån (prioritetsgæld) samt negative renter af bankindestående.

Anvendt regnskabspraksis

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, driftsførte kurstab og låneomkostninger) 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). Endvidere indeholder posten kursregulering af prioritetsgæld. I posten fragår beløb, der er overført til andre reserver, herunder reservede beløb til imødegåelse af værdiforringelse af foreningens ejendom mv. Posten kan også indeholde beløb, som er overført fra andre reserver.

”Andre reserver” omfatter reservede 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 låneoptagelsen til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Låneomkostninger ved låneoptagelsen indregnes i resultatopgørelsen. I efterfølgende perioder værdiansættes prioritetsgælden til kursværdien, som er oplyst af realkreditinstituttet. Regulering af prioritetsgældens kursværdi indregnes direkte på egenkapitalen under posten ”Overført resultat”.

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 årsregnskabs balance. Justeringen skyldes, at andelsværdien skal opgøres efter reglerne i andelsboligloven og foreningens vedtægter, mens årsregnskabs 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 årsregnskabs balance omfatter reserve til vedligeholdelse af foreningens ejendom, reserve til imødegåelse af værdiforringelse af ejendommen. I henhold til vedtægternes § 32 indgår disse reserver ikke i beregningen af andelsværdien.

Anvendt regnskabspraksis

Nøgletal og nøgleoplysninger

Nøgleoplysningerne, der fremgår af note 21, 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	Boligafgift	5.127.317	5.127.300	5.068.188
3	Lejeindtægter	406.366	382.000	381.484
	Andre indtægter	0	0	788
	Vaskeriindtægter	137.388	150.000	147.876
		<u>5.671.071</u>	<u>5.659.300</u>	<u>5.598.336</u>
	Omkostninger			
	Ejendomsskat	432.514	432.500	389.868
	Elforbrug	91.520	100.000	89.490
	Renovation	355.687	450.000	405.600
4	Forsikringer og abonnementer	222.425	220.000	215.611
5	Renholdelse og udenomsarealer	616.076	600.000	562.037
6	Personaleomkostninger	45.000	45.000	45.000
7	Administrations- og foreningsomkostninger	533.122	500.000	477.761
8	Vedligeholdelse, løbende	716.235	1.600.000	1.065.480
9	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	224.923	1.300.000	609.389
		<u>3.237.502</u>	<u>5.247.500</u>	<u>3.860.236</u>
	Resultat før finansielle poster	2.433.569	411.800	1.738.100
10	Finansielle indtægter	2.782	15.000	24.454
	Omprioriteringsomkostninger	-24.618	0	0
11	Finansielle omkostninger	-694.656	-636.400	-660.414
	Årets resultat	<u>1.717.077</u>	<u>-209.600</u>	<u>1.102.140</u>
	Forslag til resultatdisponering:			
	Overført til/fra reserve, vedligeholdelse af ejendom	0	0	0
	Overført restandel af årets resultat	1.717.077	-209.600	1.102.140
	Disponeret i alt	<u>1.717.077</u>	<u>-209.600</u>	<u>1.102.140</u>
	Likviditetsresultat:			
	Årets resultat	1.717.077	-209.600	1.102.140
	Betalte prioritetsafdrag	-1.480.543	-1.446.644	-1.428.629
		<u>236.534</u>	<u>-1.656.244</u>	<u>-326.489</u>

Balance pr. 31. december 2025

Note	Aktiver	2025	2024
	Anlægsaktiver		
	Materielle anlægsaktiver		
	Ejendommen matr. nr. 820 & 821 Sundbyøster,		
12	Dagsværdi pr. 31. december 2025	244.000.000	230.100.000
	Igangværende altanprojekt	0	253.250
	Anlægsaktiver i alt	244.000.000	230.353.250
	Omsætningsaktiver		
	Tilgodehavender		
	Restancer, andelshavere	20.846	7.298
13	Andre tilgodehavender	158.759	80.829
16	Varmeregnskab	35.636	38.043
	Forudbetalte omkostninger	279.218	273.814
		494.459	399.984
14	Likvide beholdninger	6.525.073	7.981.647
	Omsætningsaktiver i alt	7.019.532	8.381.631
	Aktiver i alt	251.019.532	238.734.881

Balance pr. 31. december 2025

Note	Passiver	2025	2024
	Andelsindskud	113.817	113.817
	Reserve for opskrivning af foreningens ejendom	193.459.510	182.446.650
	Overført resultat mv.	-46.730.672	14.744.508
		<u>146.842.655</u>	<u>197.304.975</u>
	Andre reserver (jf. forslag til generalforsamlingsbeslutning)		
	Reserve for vedligeholdelse og konjunkturudsving	68.204.778	4.600.594
	Andre reserver	<u>68.204.778</u>	<u>4.600.594</u>
	Egenkapital	<u>215.047.433</u>	<u>201.905.569</u>
	Gældsforpligtelser		
	Langfristede gældsforpligtelser		
15	Prioritetsgæld	32.651.535	31.780.948
		<u>32.651.535</u>	<u>31.780.948</u>
	Kortfristede gældsforpligtelser		
15	Kortfristet andel af langfristet gæld	1.522.164	1.446.644
17	Vandregnskab	20.821	24.309
	Forudbetalt husleje og deposita, lejere	289.130	294.720
	Afregning salg af andele	829.101	2.598.204
18	Øvrig gæld	659.348	684.487
		<u>3.320.564</u>	<u>5.048.364</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>35.972.099</u>	<u>36.829.312</u>
	Passiver i alt	<u>251.019.532</u>	<u>238.734.881</u>
1	Andelskroneberegning		
19	Resultat af vaskeri		
20	Eventualforpligtelser, sikkerhedsstillelser mv.		
21	Nøgleoplysninger og nøgletal		
22	Værdiansættelse af andele		

Egenkapitalopgørelse pr. 31. december 2025

Andelsindskud	2025	2024
Andelsindskud pr. 1. januar 2025	113.817	113.817
	<u>113.817</u>	<u>113.817</u>
Reserve for opskrivning af foreningens ejendom		
Opskrivning primo	182.446.650	174.946.650
Årets opskrivning	11.012.860	7.500.000
Årets nedskrivning	0	0
	<u>193.459.510</u>	<u>182.446.650</u>
Overført resultat mv.		
Overført resultat mv. primo	14.744.508	10.988.547
Overført til/fra reserve for vedligeholdelse og konjunkturudsving	-63.604.184	3.544.676
Ændring i kursværdi, prioritetsgæld	411.927	-890.855
Overført restandel af årets resultat	1.717.077	1.102.140
	<u>-46.730.672</u>	<u>14.744.508</u>
Egenkapital før andre reserver	<u>146.842.655</u>	<u>197.304.975</u>
Reserve for vedligeholdelse og konjunkturudsving		
Saldo primo	4.600.594	8.145.270
Årets hensættelse	63.604.184	0
Anvendt af årets hensættelse	0	-3.544.676
Andre reserver (ikke bunden) i alt	<u>68.204.778</u>	<u>4.600.594</u>
Andre reserver	<u>68.204.778</u>	<u>4.600.594</u>
Egenkapital i alt	<u>215.047.433</u>	<u>201.905.569</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	50.540.490
b)	Handelsværdi som udlejningsejendom pr. 31. december 2025	244.000.000
c)	Offentlig vurdering pr. 1. oktober 2020	118.000.000
d)	Offentlig vurdering pr. 1. oktober 2012, indekseret ($118.000.000 / 98,2 \times 122,6$)	147.319.756

--- 000 ---

Egenkapital jf. regnskabet **215.047.433**

Andre reserver (jf. forslag til generalforsamlingsbeslutning), ikke fordelbare -68.204.778

Ejendommens værdi reguleres således:

Værdi jf. punkt B ovenfor	244.000.000	
Bogført værdi	<u>-244.000.000</u>	<u>0</u>

Værdi til fordeling på solgte andele **146.842.655**

Samlet andelsindskud **113.817**

Andelskroneværdi pr. 31. december 2025 pr. indskudskrone **1.290**

Bestyrelsen foreslår andelskronen fastsat til **1.290**

Ejendommen er pr. 31. december 2025 vurderet af valuar Stad Valuar. Handelsværdien er beregnet ud fra et stabiliseret DCF-afkast på 5,30% incl. inflation. Valuarvurderingen er gældende i 42 måneder.

Andelskronen har udviklet sig således:

Værdi pr. 31. december 2025	kr.	1.290
Værdi pr. 31. december 2024	kr.	1.175
Værdi pr. 31. december 2023	kr.	1.142
Værdi pr. 31. december 2022	kr.	993
Værdi pr. 31. december 2021	kr.	990

Noter til årsrapporten

		Ikke revideret		
		budget		
		2025	2025	2024
2.	Boligafgifter			
	Boligafgifter, boliger	4.479.393	4.479.400	4.427.736
	Boligafgifter, erhverv	647.924	647.900	640.452
		<u>5.127.317</u>	<u>5.127.300</u>	<u>5.068.188</u>
3.	Lejeindtægter			
	Altanavgift	381.766	354.900	354.384
	Lejeindtægter, kælder	15.600	15.100	15.100
	Lejeindtægter, parkering	5.400	8.400	8.400
	Lejeindtægter, loftsrum	3.600	3.600	3.600
		<u>406.366</u>	<u>382.000</u>	<u>381.484</u>
4.	Forsikringer og abonnementer			
	Ejendomsforsikring	219.482	217.000	212.823
	Arbejdsskade	2.943	3.000	2.788
		<u>222.425</u>	<u>220.000</u>	<u>215.611</u>
5.	Renholdelse og udenomsarealer			
	Viceværtsservice	420.799	435.000	408.544
	Container og leje af lift	17.882	15.000	10.469
	Anden renholdelse, vinduespolering, snerydning mv.	70.174	50.000	43.024
	Fælles gårdlaugsbidrag	100.000	100.000	100.000
	Skadedyrsbekæmpelse	7.221	0	0
		<u>616.076</u>	<u>600.000</u>	<u>562.037</u>
6.	Personaleomkostninger			
	Lønninger	45.000	45.000	45.000
		<u>45.000</u>	<u>45.000</u>	<u>45.000</u>

Noter til årsrapporten

		Ikke revideret	
		budget	
		2025	2024
7. Administrations- og foreningsomkostninger			
Administrationshonorar	144.123		141.705
Anden assistance, administrator	10.800		8.080
Revision og regnskab	44.875		44.875
Vand- og varmeregnskabshonorar	81.679		48.809
Ejendommens andel af vand- og varme	17.451		24.978
Kontorhold, porto og gebyrer	35.514		20.424
Administrationsomkostninger	334.442	300.000	288.871
Bestyrelseshonorar	82.500		84.600
Valuarvurdering	19.500		17.000
Kabel-tv	14.762		9.625
Telefon og bredbånd	37.503		40.261
Hjemmeside	4.582		2.749
Abonnement ABF	17.009		16.322
Generalforsamling og møder	6.760		12.515
Arrangementer og fællesarbejdsdag	4.725		0
Gaver og blomster	11.339		5.818
Foreningsomkostninger	198.680	200.000	188.890
I alt	533.122	500.000	477.761

Noter til årsrapporten

		Ikke revideret		
		budget		
		2025	2025	2024
8.	Vedligeholdelse, løbende			
	Drift af vaskeri (se note 19)	96.818		50.293
	Selvrisko vedrørende tidligere år	6.564		-1.633
	Maler	0		73.729
	Murer	38.163		429.769
	Tømrer og snedker	14.372		44.657
	Blikkenslager, taghætter v/vandskader	17.716		164.877
	Elektriker	32.058		61.848
	VVS-varmeinstallationer	343.286		47.465
	Ingeniør og arkitekt, undersøgelse bærejern	26.963		2.794
	Glarmester, altandøre	9.898		13.786
	Låsesmed	35.688		11.632
	Kloak	35.006		56.915
	Legeplads	0		38.935
	Dørtelefonanlæg	16.643		0
	Haveanlæg	33.174		21.042
	Småanskaffelser	9.886		14.027
	Renovering gårdmandsrum	0		35.344
	Budgetteret vedligeholdelse		1.600.000	
		<u>716.235</u>	<u>1.600.000</u>	<u>1.065.480</u>
9.	Vedligeholdelse, genopretning og renovering			
	Brandsikring	61.109		609.389
	Ståldøre til erhvervslejemål	163.814		0
	Budgetteret vedligeholdelse		1.300.000	
		<u>224.923</u>	<u>1.300.000</u>	<u>609.389</u>
10.	Finansielle indtægter			
	Renteindtægter, bank	2.782	15.000	24.454
		<u>2.782</u>	<u>15.000</u>	<u>24.454</u>
11.	Finansielle omkostninger			
	Prioritetsrenter og bidrag	694.656	636.400	660.414
		<u>694.656</u>	<u>636.400</u>	<u>660.414</u>

Noter til årsrapporten

12. Ejendommen matr. nr. 820 & 821 Sundbyøster, dagsværdi pr. 31. december 2025

	Købspris	Forbedringer	Installationer	Ejendom i alt
Kostpris primo	47.653.350	0	0	47.653.350
Tilgang	0	2.887.140	0	2.887.140
Afgang	0	0	0	0
Kostpris ultimo	47.653.350	2.887.140	0	50.540.490
Opskrivninger primo	182.446.650	0	0	182.446.650
Årets opskrivninger	0	0	0	11.012.860
Tilbageført opskrivning	0	0	0	0
Opskrivninger ultimo	182.446.650	0	0	193.459.510
Regnskabsmæssig værdi	47.653.350	2.887.140	0	244.000.000

Ejendommen er værdiansat til dagsværdi pr. 31. december 2025 i henhold til vurdering af 31. december 2025 af ejendomsmægler og valuar Stad Valuar. Den offentlige ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2020 udgør kr. 118.000.000.

Ejendommens kontante handelsværdi som udlejningsejendom udgør ifølge valuarrapporten kr. 244.000.000 baseret på DCF-model med en diskonteringsfaktor på 5,30% inkl. inflation.

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

Budgetperiode	20 år
OMK-leje pr. m ²	525 kr./m ²
Lejeindtægt efter modernisering	1.500 kr./m ²
Moderniseringsomkostninger	5.220 kr./m ²

Valuarrapportens følsomhedsberegning viser, at hvis diskonteringsfaktoren stiger med 0,5%, så vil ejendommens dagsværdi falde med ca. kr. 41,9 mio. Hvis i stedet for lejeindtægten falder med 2,5% vil ejendommens dagsværdi falde med ca. kr. 9,6 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. 50.540.490.

Noter til årsrapporten

	2025	2024
13. Andre tilgodehavender		
Mellemregning med administrator	18.126	10.702
Efterbetalinger fra andelshavere, overdragelse af andele	112.846	45.784
Vaskeriindtægter november og december 2025	27.787	24.343
	<u>158.759</u>	<u>80.829</u>

14. Likvide beholdninger		
Kontant kassebeholdning	5	252
Nykredit 8117 4733457	4.519.952	7.976.025
Nykredit 8117 4733465	2.334	5.370
Nykredit 8117 1937876	2.002.782	0
	<u>6.525.073</u>	<u>7.981.647</u>

15. Prioritetsgæld

Nr.	Restgæld	Obligations- restgæld	Kurs	Kursværdi
1 Nykredit 3,6556%, F1	1.451.370	1.541.304	99,8360	1.538.776
2 Nykredit 1,116%, kont.lån	34.908.776	35.374.418	78,1070	27.629.897
3 Nykredit 1,0284%, kont.lån	2.781.585	2.790.593	78,1070	2.179.648
4 Nykredit 4,0532%, kont.lån	2.810.212	2.827.781	99,9150	2.825.377
	<u>41.951.943</u>	<u>42.534.096</u>		<u>34.173.699</u>

Nr.	Renter og bidrag	Afdrag i året	Kortfristet andel af prioritets- gæld
1 Nykredit 3,6556%, F1	50.209	89.708	93.885
2 Nykredit 1,116%, kont.lån	533.282	1.261.348	1.275.484
3 Nykredit 1,0284%, kont.lån	40.006	101.122	102.165
4 Nykredit 4,0532%, kont.lån	71.159	28.365	50.630
	<u>694.656</u>	<u>1.480.543</u>	<u>1.522.164</u>

Nr. Låneoplysninger	Restløbetid	Resterende afdrags- frihed	Rente- tilpasning
1 Nykredit 3,6556%, F1	13 1/4 år	-	1/4 2026
2 Nykredit 1,116%, kont.lån	24 1/4 år	-	-
3 Nykredit 1,0284%, kont.lån	24 1/4 år	-	-
4 Nykredit 4,0532%, kont.lån	29 1/2 år	-	-

Noter til årsrapporten

		2025	2024
16. Varmeregnskab			
Varme indbetalt aconto		-750.748	-2.000
Køb af varme		786.384	109.308
Uafregnet varmeregnskab tidligere år		0	-69.265
		<u>35.636</u>	<u>38.043</u>
17. Vandregnskab			
Vand indbetalt aconto		-305.133	-315.100
Køb af vand		284.312	290.791
		<u>-20.821</u>	<u>-24.309</u>
18. Øvrig gæld			
Grant Thornton		46.221	44.875
Forudbetalt boligafgift		4.920	1.114
Valuarvurdering		18.500	17.000
Ørsted		18.900	18.115
Ejendomsservice		42.004	34.045
Delindfrielse af lån		336.257	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		192.546	569.338
		<u>659.348</u>	<u>684.487</u>

Ikke revideret budget

	2025	2025	2024
19. Resultat af vaskeri			
(uddrag af øvrige regnskabstal)			
Indtægter fra vaskeri (se resultatopgørelse)	137.388	150.000	147.876
Drift af vaskeri: (se note 7 og 8)			
Vandforbrug	-17.451		-17.115
Varmeforbrug	0		-7.863
Serviceaftaler	-19.425		-19.190
Vedligeholdelse	-77.393		-31.103
	<u>23.119</u>	<u>150.000</u>	<u>72.605</u>

20. Eventualforpligtelser, sikkerhedsstillelser mv.

Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for mellemværende med realkreditinstitut kr. 34.173.699, er der stillet sikkerhed for kr. 50.518.570 i andelsboligforeningens ejendom med bogført værdi pr. 31. december 2025 på kr. 244.000.000.

Noter til årsrapporten

20. Eventualforpligtelser, sikkerhedsstillelser mv.

Hæftelsesforhold

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

Andelshaverne hæfter alene med deres indskud for lån i Nykredit.

Hæftelsesforholdene er ligeledes oplyst i note 21 om nøgleoplysninger, feltnr. E1 og E2.

Noter til årsrapporten

21 Ref. Nøgleoplysninger og nøgletal

Nøgleoplysninger er udarbejdet i henhold til lov om andelsboliger og andre boligfællesskaber § 6, stk. 2 og 4 iht. bekendtgørelse nr. 336 af 20. marts 2025.

Nøgletallene viser centrale dele af foreningens økonomi og er udregnet på baggrund af arealer.

Grundlæggende oplysninger om andelsboligforeningen

	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2025	31.12.2025
	<u>BBR areal m2</u>	<u>BBR areal m2</u>	<u>Antal</u>	<u>BBR areal m2</u>
B1 Andelsboliger	9.550	9.550	108	9.550
B2 Erhvervsandele	340	340	5	340
B3 Boliglejemål	0	0	0	0
B4 Erhvervslejemål	0	0	0	0
	9.890	9.890	113	9.890
B5 Øvrige lejemål, kældre, garage mm.	40	40	1	40
B6 I alt	9.930	9.930	114	9.930

	<u>BBR</u>	<u>Opmålt areal</u>	<u>Indskud</u>	<u>Andet</u>
Fordelingstal				
Fordelingstal benyttet opgørelse				
C1 andelsværdi			x	
Fordelingstal benyttet ved opgørelse				
C2 boligafgiften			x	
C3				
D1 Foreningens stiftelsesår				1926
D2 Ejendommens opførelsesår				1923

Hæftelser

E1 Hæfter andelshaverne for mere end deres andelsindskud?	Nej
E2 Foreningens medlemmer hæfter for foreningens forpligtelser med deres indskud.	

Anvendt værdiansættelsesprincip

F1 til beregning af andelsværdien	Valuarvurdering
F1b Tidspunkt for værdiansættelse	31.12.2025
F1a Er vurdering fastholdt pr. 1. juli 2020	Nej

	Kr.	Gns.kr.pr.kvm
F2 Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	244.000.000	24.572
F2b - Heraf forbedringer, jf. andelsboliglovens §5, stk. 4	0	0
F3 Generalforsamlingsbestemte reserver	68.204.778	6.869
F4 Reserver i procent af ejendomsværdi	27,95%	

Eventualforpligtelser

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

Noter til årsrapporten

21 Ref. Nøgleoplysninger og nøgletal

Andelsboligforeningens driftsoplysninger og nøgletal

	kr. / kvm
H1 Boligafgift i gennemsnit pr. andelskvm / andelskvm	473
Boligafgift erhvervsandel i gns. pr. andelskvm / erhvervsandelskvm	1.921
H2 Erhvervslejeindtægt i gennemsnit pr. andelskvm / erhvervslejekvm	0
H3 Boliglejeindtægt i gennemsnit pr. andelskvm / boligelejekvm	0

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

	Kr.	I pct.
Vedligeholdelsesomkostninger og genopretning	941.158	17%
Øvrige omkostninger	2.296.344	42%
Finansielle poster, netto	716.492	13%
Afdrag	1.480.543	27%
I alt	5.434.537	100%

Boligafgift i pct. af samlede ejendomsindtægter 90%

	Forrige år	Sidste år	I år
J Årets overskud (før afdrag), gns. kr. pr. andel kvm	91	111	174

Beregnete nøgletal for foreningen:

	Kr.pr.kvm andel	Kr.pr.kvm total
Offentlig ejendomsvurdering	11.931	11.883
Valuarvurdering	24.671	24.572
Anskaffelsessum (kostpris)	5.110	5.090
K1 Foreslået andelsværdi	14.848	
K2 Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver	2.927	
K3 Teknisk andelsværdi	17.775	
Reserver uden for andelsværdi	6.896	

	Forrige år	Sidste år	I år
M1 Vedligeholdelse løbende, gns. kr. pr. kvm	103	107	72
M2 Vedligeholdelse, genopretning, renovering gns. kr. pr. kvm (Særlig vedligeholdelse)	87	61	23
M3 Vedligeholdelse i alt, kr. pr. kvm	189	169	95

	Forrige år	Sidste år	I år
R Årets afdrag, gns. kr. pr. andel kvm	143	144	150

Noter til årsrapporten

22. Værdiansættelse af andele

Andel nr.	Adresse	Andels- indskud	Andels- værdi pr. 31/12 25	Andels- værdi pr. 31/12 24
2	Ulrik Birchs Alle 14, 1.tv	800	1.032.132	940.000
3	Ulrik Birchs Alle 14, 2.tv	800	1.032.132	940.000
4	Ulrik Birchs Allé 14, 3.tv.	800	1.032.132	940.000
5	Ulrik Birchs Alle 14, 4.tv.	800	1.032.132	940.000
6	Ulrik Birchs Allé 14, st.th.	900	1.161.148	1.057.500
7	Ulrik Birchs Allé 14, 1.th.	900	1.161.148	1.057.500
8	Ulrik Birchs Alle 14, 2.th.	900	1.161.148	1.057.500
9	Ulrik Birchs Allé 14, 3.th.	900	1.161.148	1.057.500
10	Ulrik Birchs Alle 14, 4.th.	900	1.161.148	1.057.500
11	Ulrik Birchs Alle 12, st.tv.	1.100	1.419.181	1.292.500
12	Ulrik Birchs Alle 12, 1.tv.	1.100	1.419.181	1.292.500
13	Ulrik Birchs Alle 12, 2.tv.	1.100	1.419.181	1.292.500
14	Ulrik Birchs Alle 12, 3.tv.	1.100	1.419.181	1.292.500
15	Ulrik Birchs Alle 12, 4.tv.	1.100	1.419.181	1.292.500
16	Ulrik Birchs Alle 12, st.th.	800	1.032.132	940.000
17	Ulrik Birchs Alle 12, 1.th.	800	1.032.132	940.000
18	Ulrik Birchs Alle 12, 2.th.	800	1.032.132	940.000
19	Ulrik Birchs Allé 12, 3.th.	1.600	2.064.263	1.880.000
20	Ulrik Birchs Alle 12, 4.th.	1.350	1.741.722	1.586.250
21	Ulrik Birchs Alle 10, st.tv.	800	1.032.132	940.000
22	Ulrik Birchs Alle 10, 1.tv.	800	1.032.132	940.000
23	Ulrik Birchs Alle 10, 2.tv.	800	1.032.132	940.000
25	Ulrik Birchs Alle 10, 4.tv	1.350	1.741.722	1.586.250
26	Ulrik Birchs Alle 10, st.th.	800	1.032.132	940.000
27	Ulrik Birchs Alle 10, 1.th.	800	1.032.132	940.000
28	Ulrik Birchs Alle 10, 2.th.	800	1.032.132	940.000
29	Ulrik Birchs Alle 10, 3.th.	800	1.032.132	940.000
30	Ulrik Birchs Alle 10, 4.th.	1.200	1.548.197	1.410.000
31	Ulrik Birchs Alle 8, st.tv.	800	1.032.132	940.000
32	Ulrik Birchs Alle 8, 1.tv.	800	1.032.132	940.000
33	Ulrik Birchs Alle 8, 2.tv.	800	1.032.132	940.000
34	Ulrik Birchs Alle 8, 3.tv.	800	1.032.132	940.000
35	Ulrik Birchs Alle 8, 4.tv.	800	1.032.132	940.000
36	Ulrik Birchs Alle 8, st.th.	800	1.032.132	940.000
37	Ulrik Birchs Alle 8, 1.th.	800	1.032.132	940.000
38	Ulrik Birchs Alle 8, 2.th.	800	1.032.132	940.000
39	Ulrik Birchs Alle 8, 3.th.	800	1.032.132	940.000
40	Ulrik Birchs Alle 8, 4.th.	1.200	1.548.197	1.410.000
41	Ulrik Birchs Alle 6, st.tv.	800	1.032.132	940.000
42	Ulrik Birchs Alle 6, 1.tv.	800	1.032.132	940.000
43	Ulrik Birchs Alle 6, 2.tv.	800	1.032.132	940.000
44	Ulrik Birchs Alle 6, 3.tv.	800	1.032.132	940.000
45	Ulrik Birchs Alle 6, 4.tv.	1.500	1.935.247	1.762.500
Transport		39.800	51.348.548	46.765.000

Noter til årsrapporten

22. Værdiansættelse af andele

Andel nr.	Adresse	Andels- indskud	Andels- værdi pr. 31/12 25	Andels- værdi pr. 31/12 24
Transport		39.800	51.348.548	46.765.000
46	Ulrik Birchs Alle 6, st.th.	800	1.032.132	940.000
47	Ulrik Birchs Alle 6, 1.th.	800	1.032.132	940.000
48	Ulrik Birchs Alle 6, 2.th.	800	1.032.132	940.000
49	Ulrik Birchs Alle 6, 3.th.	800	1.032.132	940.000
50	Ulrik Birchs Alle 6, 4.th.	800	1.032.132	940.000
51	Ulrik Birchs Alle 4, st.tv.	800	1.032.132	940.000
52	Ulrik Birchs Alle 4, 1.tv.	800	1.032.132	940.000
53	Ulrik Birchs Alle 4, 2.tv.	800	1.032.132	940.000
54	Ulrik Birchs Alle 4, 3.tv.	800	1.032.132	940.000
55	Ulrik Birchs Alle 4, 4.tv.	800	1.032.132	940.000
56	Ulrik Birchs Alle 4, st.th.	800	1.032.132	940.000
57	Ulrik Birchs Alle 4, 1.th.	800	1.032.132	940.000
58	Ulrik Birchs Alle 4, 2.th.	800	1.032.132	940.000
59	Ulrik Birchs Allé 4, 3.th.	800	1.032.132	940.000
60	Ulrik Birchs Alle 4, 4.th.	1.200	1.548.197	1.410.000
61	Ulrik Birchs Alle 2, st.tv.	1.600	2.064.263	1.880.000
63	Ulrik Birchs Allé 2, 2.tv.	800	1.032.132	940.000
64	Ulrik Birchs Alle 2, 3.tv.	800	1.032.132	940.000
65	Ulrik Birchs Alle 2, 4.tv.	1.200	1.548.197	1.410.000
66	Amagerbrogade 174 St.	2.880	3.715.674	3.384.000
67	Ulrik Birchs Alle 2, 1.th.	900	1.161.148	1.057.500
68	Ulrik Birchs Alle 2, 2.th.	900	1.161.148	1.057.500
69	Ulrik Birchs Alle 2, 3.th.	900	1.161.148	1.057.500
70	Ulrik Birchs Alle 2, 4.th.	900	1.161.148	1.057.500
71	Amagerbrogade 174, st.tv.	1.800	2.322.296	2.115.000
72	Amagerbrogade 174, 1.tv.	1.200	1.548.197	1.410.000
73	Amagerbrogade 174, 2.tv.	1.200	1.548.197	1.410.000
74	Amagerbrogade Amagerbro	1.200	1.548.197	1.410.000
75	Amagerbrogade 174, 4.tv.	1.200	1.548.197	1.410.000
76	Amagerbrogade 174, st.th.	2.430	3.135.100	2.855.250
77	Amagerbrogade 174, 1.th.	800	1.032.132	940.000
78	Amagerbrogade 174, 2.th.	800	1.032.132	940.000
79	Amagerbrogade 174, 3.th.	800	1.032.132	940.000
80	Amagerbrogade 174, 4.th.	800	1.032.132	940.000
81	Ulrik Birchs Alle 5, st.tv.	750	967.623	881.250
82	Ulrik Birchs Alle 5, 1.tv.	750	967.623	881.250
83	Ulrik Birchs Alle 5, 2.tv.	750	967.623	881.250
84	Ulrik Birchs Allé 5, 3.tv.	750	967.623	881.250
85	Ulrik Birchs Allé 5, 4.tv.	750	967.623	881.250
86	Ulrik Birchs Alle 5, st.th.	750	967.623	881.250
87	Ulrik Birchs Alle 5, 1.th.	750	967.623	881.250
Transport		80.560	103.935.654	94.658.000

Noter til årsrapporten

22. Værdiansættelse af andele

Andel nr.	Adresse	Andels- indskud	Andels- værdi pr. 31/12 25	Andels- værdi pr. 31/12 24
Transport		80.560	103.935.654	94.658.000
88	Ulrik Birchs Alle 5, 2.th.	750	967.623	881.250
89	Ulrik Birchs Alle 5, 3.th.	750	967.623	881.250
90	Ulrik Birchs Allé 5, 4.th.	750	967.623	881.250
91	Ulrik Birchs Alle 3, st.tv.	1.500	1.935.247	1.762.500
92	Ulrik Birchs Alle 3, 1.tv.	750	967.623	881.250
93	Ulrik Birchs Alle 3, 2.tv.	750	967.623	881.250
94	Ulrik Birchs Allé 3, 3.tv.	750	967.623	881.250
95	Ulrik Birchs Allé 3, 4.tv.	750	967.623	881.250
96	Ulrik Birchs Alle 3, st.th.	750	967.623	881.250
97	Ulrik Birchs Alle 3, 1.th.	750	967.623	881.250
98	Ulrik Birchs Alle 3, 2.th.	750	967.623	881.250
99	Ulrik Birchs Alle 3, 3.th.	750	967.623	881.250
100	Ulrik Birchs Alle 3, 4.th.	750	967.623	881.250
101	Amagerbrogade 176, st	5.627	7.259.756	6.611.725
102	Ulrik Birchs Alle 1, 1.tv.	1.200	1.548.197	1.410.000
103	Ulrik Birchs Alle 1, 2.tv.	900	1.161.148	1.057.500
104	Ulrik Birchs Alle 1, 3.tv.	900	1.161.148	1.057.500
105	Ulrik Birchs Alle 1, 4.tv.	900	1.161.148	1.057.500
107	Ulrik Birchs Alle 1, 1.th.	750	967.623	881.250
108	Ulrik Birchs Alle 1, 2.th.	1.500	1.935.247	1.762.500
110	Ulrik Birchs Alle 1, 4.th.	1.200	1.548.197	1.410.000
111	Amagerbrogade 176, st. tv.	2.430	3.135.100	2.855.250
112	Amagerbrogade 176, 1.tv.	1.500	1.935.247	1.762.500
113	Amagerbrogade 176, 2.tv.	800	1.032.132	940.000
114	Amagerbrogade 176, 3.tv.	1.600	2.064.263	1.880.000
115	Amagerbrogade 176, 4.tv.	800	1.032.132	940.000
118	Amagerbrogade 176, 2.th.	800	1.032.132	940.000
120	Amagerbrogade 176, 4.th.	1.350	1.741.722	1.586.250
121	Ulrik Birchs Allé 2, st.th.	500	645.082	587.500
I alt		113.817	146.842.655	133.734.975

Ikke revideret drifts- og likviditetsbudget for 2026

Driftsbudget	Budget	Resultat	Budget
Indtægter	2025	2025	2026
Boligafgift	5.068.200	5.068.188	5.167.800
Boligafgiftsstigning, 2% pr. 1/6 2025	59.100	59.129	0
Boligafgiftsstigning, 2% pr. 1/1 2026	0	0	103.400
Lejeindtægter	382.000	406.366	550.700
Vaskeriindtægter	150.000	137.388	150.000
Indtægter i alt	5.659.300	5.671.071	5.971.900
Udgifter			
Ejendomsskatter	432.500	432.514	477.300
El-forbrug	100.000	91.520	120.000
Renovation	450.000	355.687	352.700
Forsikringer og abonnementer	220.000	222.425	230.000
Renholdelse og udenomsarealer	600.000	616.076	650.000
Personaleomkostninger	45.000	45.000	45.000
Administrations- og foreningsomkostninger	500.000	533.122	550.000
Vedligeholdelse, løbende	1.600.000	716.235	1.000.000
Vedligeholdelse, genopretning og renovering	1.300.000	224.923	1.900.000
	5.247.500	3.237.502	5.325.000
Renteindtægter, bank	-15.000	-2.782	0
Omprioriteringsomkostninger	0	24.618	0
Renteudgifter, prioritetslån	636.400	694.656	718.100
Udgifter i alt	5.868.900	3.953.994	6.043.100
Årets resultat	-209.600	1.717.077	-71.200
Likviditetsbudget (arbejdskapital)			
Andre ind- og udbetalinger			
Altaner	0	-2.633.890	0
Hjemtagelse af nyt lån	0	3.172.000	0
Delindfrielse af lån	0	-333.422	0
Afdrag prioritetsgæld	-1.446.644	-1.480.543	-1.522.164
Ændring i arbejdskapitalen	-1.656.244	441.222	-1.593.364
Arbejdskapital primo	4.780.000	4.779.910	5.221.000
Arbejdskapital ultimo	3.123.756	5.221.132	3.627.636
Arbejdskapitalen kan specificeres således			
Omsætningsaktiver		7.019.532	
Kortfristet gæld		-1.798.400	
		5.221.132	

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Preben Ahrent Petersen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 811a08e7-c703-4414-99d8-34f95cdd4292

IP: 2.108.xxx.xxx

2026-04-18 15:13:02 UTC



Arnt Rossing

Bestyrelsesformand

Serienummer: dc553ffc-d88b-4fd4-83b7-12fb7aa3a77f

IP: 2.106.xxx.xxx

2026-04-19 06:03:45 UTC



Simon Foss Sylow Madsen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: c7b65f97-7302-498f-a601-6c33bb0b4d16

IP: 185.141.xxx.xxx

2026-04-20 07:42:35 UTC



Camilla Bai Duelund

BOELSKIFTE ADMINISTRATION A/S CVR: 34603545

Administrator

Serienummer: 62710b1e-969b-407d-8b0c-107dda8bebc0

IP: 185.141.xxx.xxx

2026-04-20 11:02:54 UTC



Jette Brandt

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 0d838c2f-0846-49bc-a145-ae45a693225c

IP: 87.49.xxx.xxx

2026-04-20 14:26:11 UTC



Brian Rene Klibal Olsen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 40868188-ab8a-47f2-a597-66d7bb1a51db

IP: 109.57.xxx.xxx

2026-04-20 18:39:43 UTC



Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. De underskrevne data er valideret vha. den matematiske hashværdi af det originale dokument. Alle kryptografiske beviser er indlejret i denne PDF for validering i fremtiden.

Dette dokument er forseglet med et kvalificeret elektronisk segl. For mere information om Penneos kvalificerede tillidstjenester, se <https://eutl.penneo.com>.

Sådan kan du verificere, at dokumentet er originalt

Når du åbner dokumentet i Adobe Reader, kan du se, at det er certificeret af **Penneo A/S**. Dette beviser, at indholdet af dokumentet er uændret siden underskriftstidspunktet. Bevis for de individuelle underskrivers digitale underskrifter er vedhæftet dokumentet.

Du kan verificere de kryptografiske beviser vha. Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringstjenester for digitale underskrifter.

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

"Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument."

Anders Holmgaard Christiansen

Grant Thornton, Godkendt Revisionspartnerselskab CVR:
34209936

Statsautoriseret revisor

Serienummer: 8bbbd46c-7c17-4a94-90cc-be53fedff2e6

IP: 62.243.xxx.xxx

2026-04-20 20:03:26 UTC



Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. De underskrevne data er valideret vha. den matematiske hashværdi af det originale dokument. Alle kryptografiske beviser er indlejret i denne PDF for validering i fremtiden.

Dette dokument er forseglet med et kvalificeret elektronisk segl. For mere information om Penneos kvalificerede tillidstjenester, se <https://eutl.penneo.com>.

Sådan kan du verificere, at dokumentet er originalt

Når du åbner dokumentet i Adobe Reader, kan du se, at det er certificeret af **Penneo A/S**. Dette beviser, at indholdet af dokumentet er uændret siden underskriftstidspunktet. Bevis for de individuelle underskrivers digitale underskrifter er vedhæftet dokumentet.

Du kan verificere de kryptografiske beviser vha. Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringstjenester for digitale underskrifter.