

Andelsboligforeningen Aaen

Hjemstedsadresse: Ågade 100-104, Ahlmannsgade 2-6, 2200 København N

CVR-nummer 24 96 98 19

Årsrapporten 2024/25

Regnskabsperiode: 1. juli 2024 - 30. juni 2025

Godkendt på andelsboligforeningens ordinære generalforsamling den / 2025

Simon Toft
dirigent

Indholdsfortegnelse

Oplysninger og påtegninger

Foreningsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Administratørerklæring	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4

Årsregnskab

Regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Egenkapitalopgørelse	12
Noter til årsregnskabet	13

Foreningsoplysninger

Foreningen	Andelsboligforeningen Aaen
Beliggende	Ågade 100-104, Ahlmannsgade 2-6, Krügersgade 1-5, Hjort Lorentzens Gade 17-23 2200 København N Matr.nr. 2448 – 2455, Udenbys Klædebo Kvarter
Bestyrelse	Thomas Ellebæk Nielsen, formand Sarah Holm Djurhuus Amalie Marie Johansen Alexandra Porrazzo Charles Dan Vidril Nielsen
Administrator	LEA Ejendomspartner Bremerholm 31 1069 København K
Revision	Aaen & Co. statsautoriserede revisorer p/s Kongevejen 3 3000 Helsingør

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2024 - 30. juni 2025 for Andelsboligforeningen Aaen.

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

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2025 samt af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2024 - 30. juni 2025.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København N, den 15. oktober 2025

Bestyrelsen

Thomas Ellebæk Nielsen, formand Sarah Holm Djurhuus

Amalie Marie Johansen

Alexandra Porrazzo

Charles Dan Vidril Nielsen

Administratørerklæring

Som administrator for Andelsboligforeningen Aaen har vi forestået administrationen af foreningen i regnskabsåret 2024/25. Ud fra vores administration og føring af bogholderi for foreningen er det vores opfattelse, at årsregnskabet er opstillet i overensstemmelse med bogføringen.

København K, den 15. oktober 2025

LEA Ejendomspartner
Simon Toft
administrator

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til medlemmerne i Andelsboligforeningen Aaen:

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Aaen for regnskabsåret 1. juli 2024 - 30. juni 2025, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven, andelsboligloven og foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2025 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2024 - 30. juni 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.

Fremhævelse 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. Disse budgettal har, som det også fremgår af resultatopgørelse og noter, ikke været underlagt revision.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

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

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

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

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

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet, fortsat

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

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af andelsboligforeningens interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om andelsboligforeningens evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at andelsboligforeningen ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Helsingør, den 15. oktober 2025

Aaen & Co. statsautoriserede revisorer p/s

Kongevejen 3, 3000 Helsingør - CVR nummer 33 24 17 63

Bent Christensen
statsautoriseret revisor
MNE23307

Regnskabspraksis

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Aaen for 2024/25 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.

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, fælleshus m.v. 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, afskrivning på driftsmidler og inventar m.v.

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.

Skat af årets resultat

Andelsboligforeningen er ikke skattepligtig.

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) og med fradrag af årets betalte prioritetsafdrag. Opgørelsen illustrerer om den opkrævede boligafgift er tilstrækkelig til at dække foreningens betalte prioritetsafdrag.

Regnskabspraksis

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Foreningens ejendom (grund og bygning) værdiansættes til dagsværdi på balancedagen. Opskrivninger til dagsværdi føres direkte på foreningens egenkapital på en særskilt opskrivningsreserve.

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

Andelsboligforeningen anvender en ekstern valuar til brug for opgørelse af ejendommens dagsværdi.

Der afskrives ikke på foreningens ejendom.

Foreningens øvrige materielle anlægsaktiver (inventar og driftsmateriel) værdiansættes til kostpris på anskaffelsestidspunktet med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Aktivernes afskrives lineært over forventet brugstid efter følgende principper:

	Brugstid	Restværdi
Inventar, driftsmateriel m.v.	5-10 år	0%

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 samt indestående på særskilt bundet konto hos Grundejernes Investeringsfond.

Egenkapital

"Andelsindskud" fra foreningens medlemmer indregnes direkte på foreningens egenkapital.

"Reserve for opskrivning af ejendommen" omfatter de akkumulerede opskrivninger til dagsværdi, der er foretaget på ejendommen (og som ikke senere er tilbageført).

"Overført resultat m.v." 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. 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.

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.

Regnskabspraksis

Hensatte forpligtelser

Omfatter indvendig vedligeholdelse efter lejelovens § 116. Hensættelsen øges i takt med lejernes indbetaling hertil, ligesom hensættelsen reduceres i takt med lejernes forbrug af saldoen.

Prioritetsgæld

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 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.

Øvrige noter

Nøgleoplysninger

Nøgleoplysningerne, der fremgår af note 18, er opgjort i henhold til bekendtgørelsen om oplysningspligt ved salg af andelsboliger m.v.

Andelsværdi

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 19. Vedtægterne bestemmer i § 16, 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 årsregnskabets balance. Justeringen skyldes, at andelsværdien skal opgøres efter reglerne i andelsboligloven og foreningens vedtægter, mens årsregnskabets balance og resultatopgørelse skal opgøres efter reglerne i årsregnskabsloven. Afhængig af den valgte regnskabspraksis vil der ofte være væsentlige justeringer i værdien af foreningens ejendom og prioritetsgælden samt i en eventuel aftale om rentesikring (renteswap).

"Andre reserver" i årsregnskabets balance omfatter reserve til vedligeholdelse af foreningens ejendom, reserve til imødegåelse af værdiforringelse af ejendommen. I henhold til vedtægternes § 16 indgår disse reserver ikke i beregningen af andelsværdien.

Resultatopgørelse 2024/25

Note	Realiseret 2024/25	Budget 2024/25 (ej revideret)	Realiseret 2023/24
1	Indtægter, andelshavere	6.929.187	6.918.000
	Vaskeriindtægter	128.928	100.000
	Indtægter i alt	7.058.115	7.036.805
2	Ejendoms- og forbrugsudgifter	1.559.732	1.549.000
3	Renholdelse og udenomsarealer	617.646	670.000
4	Vedligeholdelse, løbende	503.312	800.000
5	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	905.176	500.000
6	Administrations- og foreningsomkostninger	634.447	455.000
	Afskrivning driftsmidler, inventar m.v.	15.558	15.000
	Omkostninger i alt	4.235.871	5.279.513
	Resultat før finansielle poster	2.822.244	1.757.292
7	Finansielle indtægter	5.891	10.000
8	Finansielle omkostninger	763.525	790.000
	Finansielle poster, netto	-757.634	-784.003
	Årets resultat	2.064.610	973.289
Forslag til resultatdisponering:			
	Overført til reserve, værdiforringelse af ejendom	0	0
	Anvendt fra reserve, vedligeholdelse af ejendom	0	0
	Overført restandel af årets resultat til egenkapital	2.064.610	2.249.000
	Disponeret i alt	2.064.610	973.289
Likviditetsresultat:			
	Årets resultat	2.064.610	2.249.000
	Betalte prioritetsafdrag	-1.574.028	-1.600.000
	Afskrivning driftsmidler, inventar m.v.	15.558	15.000
	Likviditetsresultat i alt	506.140	-585.181

Balance 31. december

Aktiver

Note		2025	2024
9	Ejendommens værdi	302.350.000	284.500.000
10	Inventar, driftsmateriel m.v.	18.567	34.125
	Anlægsaktiver	302.368.567	284.534.125
	Restancer, andelshavere	21.456	35.997
11	Antennebidrag	98.967	88.559
12	Andre tilgodehavender	78.945	59.429
	Mellemregning administrator	25.750	17.075
15	Varmeregnskab	0	5.044
	Periodeafgrænsningsposter	98.910	93.689
	Tilgodehavender	324.028	299.793
13	Likvide beholdninger	7.784.803	2.861.932
	Omsætningsaktiver	8.108.831	3.161.725
	Aktiver i alt	310.477.398	287.695.850

Balance 31. december

Passiver

Note	2025	2024
Andelsindskud	212.157	212.157
Reserve for opskrivning af ejendommen	204.728.917	186.878.917
Overført resultat m.v.	41.009.747	38.945.137
Egenkapital før andre reserver	245.950.821	226.036.211
Reserve for imødegåelse af værdiforringelse af ejendom	15.458.632	15.458.632
Reserve for vedligeholdelse af ejendommen	0	0
Reserve for byfornyelse med tilbagebetalingspligt (bunden)	0	0
Andre reserver	15.458.632	15.458.632
Egenkapital	261.409.453	241.494.843
14 Prioritetsgæld	41.738.840	43.357.814
Langfristede gældsforpligtelser	41.738.840	43.357.814
14 Prioritetsgæld	1.618.972	1.596.329
15 Varmeregnskab	67.097	0
Kreditorer	99.379	227.874
Mellemregning andelshavere, overdragelser af andele	4.590.252	23.213
Forudbetaling altaner	797.320	840.749
Depositum nøgler	67.500	68.500
16 Øvrig gæld	88.585	86.528
Kortfristede gældsforpligtelser	7.329.105	2.843.193
Gældsforpligtelser i alt	49.067.945	46.201.007
Passiver i alt	310.477.398	287.695.850
17 Eventualforpligtelser, sikkerhedsstillelser m.v.		
18 Nøgleoplysninger		
19 Beregning af andelsværdi (handelsværdi)		

Egenkapitalopgørelse pr. 30 juni 2024/25

	2025	2024
Andelsindskud primo	212.157	212.157
Andelsindskud	212.157	212.157
Reserve for opskrivning af ejendom primo	186.878.917	189.378.917
Årets opskrivninger	17.850.000	0
Årets tilbageførsel af tidligere års opskrivninger	0	-2.500.000
Reserve for opskrivning af ejendommen	204.728.917	186.878.917
Overført resultat m.v. primo	38.945.137	35.471.848
Tillægsværdi nye andele	0	0
Overført til andre reserver (værdiforringelse)	0	0
Rest af årets resultat	2.064.610	3.473.289
Overført resultat m.v.	41.009.747	38.945.137
Egenkapital før andre reserver i alt	245.950.821	226.036.211
Reserve primo	15.458.632	17.958.632
Overført til/ fra "overført resultat"	0	-2.500.000
Anvendt i året	0	0
Reserve for imødegåelse af værdiforringelse af ejendom	15.458.632	15.458.632
Reserve primo	0	0
Overført fra "overført resultat"	0	0
Reserveret i året	0	0
Anvendt i året	0	0
Reserve for vedligeholdelse af ejendommen	0	0
Andre reserver (ikke bunden) i alt	15.458.632	15.458.632
Andre reserver i alt	15.458.632	15.458.632
Egenkapital i alt	261.409.453	241.494.843

Noter til årsregnskabet

	Realiseret 2024/25	Budget 2024/25 (ej revideret)	Realiseret 2023/24
1 Indtægter, andelshavere			
Boligafgift (og fællesudgifter)	6.899.997	6.900.000	6.893.407
Fællesbad	15.500	10.000	10.983
Øvrige indtægter, andelshavere	13.690	8.000	10.383
	6.929.187	6.918.000	6.914.773
2 Ejendoms- og forbrugsudgifter			
Ejendomsskatter	461.850	435.000	424.759
Renovation	441.866	450.000	436.937
Forsikringer	188.922	190.000	182.502
Vandforbrug (fællesarealer)	307.355	300.000	297.701
Elforbrug (fællesarealer)	136.715	150.000	142.859
Varmeforbrug (fællesarealer)	19.244	20.000	14.288
Antenneafgift	3.780	4.000	3.605
	1.559.732	1.549.000	1.502.651

Noter til årsregnskabet

	Realiseret 2024/25	Budget 2024/25 (ej revideret)	Realiseret 2023/24
3 Renholdelse og udenomsarealer			
Viceværtsservice	270.300	320.000	272.179
Vinduespolering	29.540	40.000	29.548
Rengøring, trappevask m.v.	233.420	230.000	227.735
Snerydning	33.318	45.000	37.627
Skadedyrsbekæmpelse	12.250	5.000	1.502
Drift af vaskeri	38.818	30.000	19.260
	617.646	670.000	587.851
4 Vedligeholdelse, løbende			
Drift af fælleslokale	2.875	0	0
Tag	0	0	56.118
Murer	51.351	0	0
Låseservice	20.928	0	26.543
Elektriker	13.901	0	37.294
Småanskaffelser	10.571	0	12.092
Ventilation	12.636	0	0
VVS	14.458	0	39.420
Varmeanlæg	12.363	0	41.928
Kloakarbejde	19.492	0	59.950
Ventilations- og køleanlæg	86.660	0	41.731
Diverse løbende vedligeholdelse	189.502	0	141.378
Sevrisiko	68.575	20.000	4.329
Rådgivning / inspektør	0	50.000	327.139
Budgetteret løbende vedligeholdelse, ej fordelt		730.000	
	503.312	800.000	787.922
5 Vedligeholdelse, genopretning og renovering			
Trapper	158.231	0	1.490.386
Kvist	0	0	448.915
Legeplads mv.	396.845	500.000	0
Brandsikring af bagtrappe og kælder	350.100	0	29.360
	905.176	500.000	1.968.661

Noter til årsregnskabet

	Realiseret 2024/25	Budget 2024/25 (ej revideret)	Realiseret 2023/24
6 Administrations- og foreningsomkostninger			
Administrationshonorar	235.486	231.000	225.910
Revision og regnskabsmæssig assistance	32.500	33.000	32.500
Varmeregnskabshonorar	61.703	53.000	52.518
Administrative tillægsydelse	20.600	10.000	0
Gebyrer m.v.	16.478	15.000	14.208
Kontorartikler	0	1.000	568
Administrationsomkostninger	366.767	343.000	325.704
Valuarvurdering	13.500	15.000	13.500
Rådgivning	160.685	0	0
Kontingenter og abonnemeter	43.813	35.000	27.225
Telefon og internet	10.074	12.000	12.139
Bestyrelses og generalforsamlingsomkostninger	31.000	35.000	33.302
Arrangementer og fællesarbejdsdag	0	5.000	0
Øvrige administrationsudgifter	8.608	10.000	5.000
Foreningsomkostninger	267.680	112.000	91.166
Administrations- og foreningsomkostninger i alt	634.447	455.000	416.870
7 Finansielle indtægter			
Renteindtægter bank	5.891	10.000	8.415
	5.891	10.000	8.415
8 Finansielle omkostninger			
Prioritetsrenter og bidrag	763.525	790.000	792.418
	763.525	790.000	792.418

Noter til årsregnskabet

	2025	2024
9 Ejendommens værdi		
Kostpris pr. 1. juli	97.621.083	97.621.083
Tilgang	0	0
Afgang	0	0
Kostpris pr. 30 juni	97.621.083	97.621.083
Opskrivninger pr. 1. juli	186.878.917	189.378.917
Årets opskrivning	17.850.000	0
Årets tilbageførsel af tidligere års opskrivninger	0	-2.500.000
Opskrivninger pr. 30 juni	204.728.917	186.878.917
Regnskabsmæssig værdi pr. 30 juni	302.350.000	284.500.000

Foreningens ejendom er værdiansat til dagsværdi pr. 30. juni 2025 i henhold til vurderingsrapport foretaget af valuar Emil Ellekilde, valuarfirmaet STAD Valuar, den 25. august 2025. Ejendommens kontante handelsværdi som udlejningsejendom udgør ifølge valuarrapporten 302,35 mio. kr. baseret på DCF model med en diskonteringsfaktor på 5,15 pct. inkl. inflation.

Opsummering af følsomhedsberegning i valuarvurderingen

Valuarrapportens følsomhedsberegning viser, at hvis diskonteringsfaktoren stiger med 0,25%, så vil ejendommens dagsværdi falde med ca. 28 mio. kr. Hvis i stedet lejeindtægten falder med 2,5% vil ejendommens dagsværdi falde med ca. 12 mio. kr.

Dagsværdien 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. 97,6 mio.

Noter til årsregnskabet

	2025	2024
10 Inventar, driftsmateriel m.v.		
Kostpris pr. 1. juli	198.596	198.596
Årets tilgang	0	0
Årets afgang	0	0
Kostpris pr. 30 juni	198.596	198.596
Akkumulerede afskrivninger pr. 1. juli	164.471	148.913
Årets afskrivninger	15.558	15.558
Afgang af afskrivninger	0	0
Akkumulerede afskrivninger pr. 30 juni	180.029	164.471
Regnskabsmæssig værdi pr. 30 juni	18.567	34.125
11 Antennebidrag		
Indbetalt antennebidrag	-216.090	-229.409
Antenneudgifter	226.499	232.087
Antenneregnskabsår (afsluttet)	88.558	85.881
	98.967	88.559
12 Andre tilgodehavender		
Øvrige tilgodehavender	70.832	51.316
Forsikringssager	8.113	8.113
	78.945	59.429

Noter til årsregnskabet

	2025	2024
13 Likvide beholdninger		
Arbejdernes Landsbank, Driftskonto	6.918.995	1.952.592
Arbejdernes Landsbank, Altankonto	797.320	840.749
Arbejdernes Landsbank, Byggekonto	3.010	3.005
Arbejdernes Landsbank, Fælleslokale	63.879	51.788
Kassebeholdning	1.599	13.798
	7.784.803	2.861.932

	Renter og bidrag	Afdrag i året	Kursværdi	2024/25	2023/24
14 Prioritetsgæld					
Nykredit lån 21	49.907	172.454	1.859.289	1.802.761	1.978.929
Nykredit lån 22	564.401	1.254.613	29.131.902	35.999.349	37.269.230
DLR lån 60	149.217	146.961	4.974.794	5.555.702	5.705.984
Prioritetsgæld i alt	763.525	1.574.028	35.965.985	43.357.812	44.954.143

Specifikation af prioritetsgæld i balancen:

Kort del af gæld (under 1 år)	1.618.972	1.596.329
Lang del af gæld (mere end 1 år)	41.738.840	43.357.814
	43.357.812	44.954.143

Restgæld efter 5 år	36.876.873	38.496.873
---------------------	------------	------------

Informationer om indregnede lån:

NyKredit, Kontakntlån 021. Hovedstol kr. 3.525.000, ålydende rente 2 pct. p.a. Effektiv rentesats 2,1361 pct. p.a. Restløbetid 9 1/4 år. Næste års afdrag udgør tkr. 180.

NyKredit, Kontakntlån 022. Hovedstol kr. 43.099.000, ålydende rente 1 pct. p.a. Effektiv rentesats 1,2114 pct. p.a. Restløbetid 24 1/4 år. Næste års afdrag udgør tkr. 1.285.

DLR, Kontantlån 060, Hovedstol kr. 6.036.000, pålydende rente 1,5 pct. p.a. Effektiv rentesats 2,2411 pct. p.a. rentløbetid 26 3/4 år. Næste års afdrag udgør tkr. 154.

Noter til årsregnskabet

	2025	2024
15 Varmeregnskab		
Indbetalt varme a conto (ny periode)	904.177	854.553
Fjernvarmeomkostning (ny periode)	-835.494	-858.660
Varmeregnskabsår (afsluttet)	-1.586	-937
	67.097	-5.044
16 Øvrig gæld		
Afsat vicevært	22.525	22.525
Afsat el	20.060	17.041
Afsat til revision og regnskabsmæssig assistance	32.500	32.500
Afsat valuar	13.500	13.500
Øvrige gældsposter	0	962
	88.585	86.528

17 Eventualforpligtelser, sikkerhedsstillelser m.v.

Sikkerhedsstillelser:

Til sikkerhed for kredit til realkreditinstitutter kr. 43.357.812 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør kr. 302,35 mio. kr.

Hæftelsesforhold:

Foreningens medlemmer hæfter for foreningens forpligtelser med deres indskud.

Hæftelsesforholdene er ligeledes oplyst i note 18 Nøgleoplysninger, Felt nr. E1 og E2.

Afgivne garantier:

Der er stillet garanti i Arbejdernse Landsbank for kr. 111.872

Noter til årsregnskabet

18 Nøgleoplysninger

		30.06.2022 BBR Areal m2	30.06.2024 BBR Areal m2	31.12.2025 Antal	31.12.2025 BBR Areal m2
B1	Andelsboliger	10.645	10.645	133	10.645
B2	Erhvervsandele	0	0	0	0
B3	Boliglejemål	0	0	0	0
B4	Erhvervslejemål	0	0	0	0
B5	Øvrige lejemål (Kældre, garager m.v.)	138	138	2	138
B6	I alt	10.783	10.783	135	10.783

	Sæt kryds	Boligernes areal (BBR)	Boligernes areal (anden kilde)	Det oprindelige indskud	Andet
C1	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelsen af andelsværdien?	x			
C2	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af boligafgiften?	x			
C3	Hvis andet, beskrives fordelingsnøglen her:	Ikke relevant			

		År
D1	Foreningens stiftelsesår	1968
D2	Ejendommens opførelsesår	1897

	Sæt kryds	Ja	Nej
E1	Hæfter andelshaverne for mere end deres indskud?		x
E2	Foreningens medlemmer hæfter for foreningens forpligtelser med deres indskud.		

	Sæt kryds	Anskaf.pris	Valuarvurdering	Offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip ved beregning af andelsværdien		x	

	Sæt kryds	Ja	Nej
F1a	Er vurdering fastholdt pr. 1. juli 2020		x
	Forklaring på udregning Ejendomsværdi (F2) divideret med m2 ultimo året i alt (B6)	Anvendt værdi pr. 30.06.2025 kr.	kr. pr. - m2
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte regnskabsprincip	302.350.000	28.040

Noter til årsregnskabet

18 Nøgleoplysninger (fortsat)

Forklaring på udregning		Anvendt værdi	
<i>Andre reserver (F3) divideret med m2 ultimo året i alt (B6)</i>		pr. 30.06.2025	kr. pr.- m2
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	15.458.632	1.434
Forklaring på udregning			%
<i>Andre reserver (F3) divideret med ejendomsværdi (F2) ganget med 100</i>			
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi		5,1

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

Forklaring på udregning					
Ultimo månedens indtægt (uden fradrag for tomgang, tab m.v.) ganget med 12 og divideret med det samlede areal for andele på balance dagen (B1 + B2)					kr. pr.- m2
H1	Boligafgift	575.000	x 12	/ 10.645	648
H2	Erhvervslejeindtægter	0	x 12	/ 10.645	0
H3	Boliglejeindtægter	0	x 12	/ 10.645	0

Forklaring på udregning		30.06.2022	30.06.2024	2024/25
<i>Årets resultat divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1 + B2)</i>		kr. pr.- m2	kr. pr.- m2	kr. pr.- m2
J	Årets resultat pr. andels-m2 de sidste tre år	-57	91	194

Forklaring på udregning			Kr. pr. m2
K1	Andelsværdi	Andelsværdi på balancedagen (note 19) divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1 + B2)	21.984
K2	Gæld - omsætningsaktiver	(Gældsforpligtelser jf. balancen minus omsætningsaktiver jf. balancen) divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1 + B2)	3.848
K3	Teknisk andelsværdi	K1 plus K2	25.832

Noter til årsregnskabet

18 Nøgleoplysninger (fortsat)

Forklaring på udregning <i>Vedligehold (hhv. løbende og genopretning og renovering) jf. resultatopgørelsen divideret med den samlede areal ultimo året (B6)</i>		30.06 2022 kr. pr.- m2	30.06.2024 kr. pr.- m2	2024/25 kr. pr.- m2
M1	Vedligeholdelse, løbende	123	73	47
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	257	183	84
M3	Vedligeholdelse i alt	380	256	131

Forklaring på udregning <i>(Regnskabsmæssig værdi af ejendommen (jf. balancen) minus gældsforpligtelser i alt (jf. balancen) divideret med den regnskabsmæssige værdi af ejendommen (jf. balancen) ganget med 100</i>		
		%
P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	83,8

Forklaring på udregning <i>Årets afdrag divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1 + B2)</i>		30.06 2022 kr. pr.- m2	30.06.2024 kr. pr.- m2	2024/25 kr. pr.- m2
R	Årets afdrag pr. andels-m2 de sidste 3 år	146	148	148

Noter til årsregnskabet

19 Beregning af andelsværdi (handelsværdi)

Bestyrelsen foreslår følgende værdiansættelse henhold til andelsboligforeningslovens § 5, stk. 2, litra b, (handelsværdi), samt vedtægternes § 16:

Andelskronen er beregnet på baggrund af en valuarvurdering indhentet d. 25.08.2025. Foreningens valuarvurdering er udarbejdet af valuar Emil Ellekilde, valuarfirmaet STAD Valuar. Ejendommens kontante handelsværdi som udlejningsejendom udgør ifølge valuarrapporten 302,35 mio. kr. baseret på en diskonteringsfaktor på 5,15 pct. inkl. inflation.

Andelskronen er beregnet på baggrund af en valuarvurdering indhentet inden 25. august 2025 og som derfor kan anvendes til fastsættelse af andelskronen i en ubegrænset periode, indtil en ny vurdering eller anden opgørelsesmetode for andelskronen beslutes på en generalforsamling.

Foreningens egenkapital før andre reserver	245.950.821
--	-------------

Korrekationer i henhold til andelsboligforeningsloven:

Ejendom, regnskabsmæssig værdi	-302.350.000	
Ejendom, valuarvurdering d. 30.06.2025	302.350.000	
Prioritetsgæld, regnskabsmæssig værdi	43.357.812	
Prioritetsgæld, kursværdi	-35.965.985	7.391.827

Reguleret egenkapital

253.342.648

Reguleret egenkapital	253.342.648	
Værdi pr. kvm andelskrone	10.645	23.799,22

Seneste andelsværdi vedtaget på generalforsamlingen den 30.10.2024	21.984,07

Noter til årsregnskabet

Fordelingen af andelsværdien på typer af andele:

Antal nummer		Kvm pr. andelstype kr.	Andelsværdi pr. andel kr.	Andelsværdi sidste år kr.
1	Krügersgade 5, st. tv.	61	1.451.752	1.341.029
2	Krügersgade 5, st. th.	61	1.451.752	1.341.029
3	Krügersgade 5, 1. tv.	61	1.451.752	1.341.029
4	Krügersgade 5, 1. th.	61	1.451.752	1.341.029
5	Krügersgade 5, 2. tv.	61	1.451.752	1.341.029
6	Krügersgade 5, 2. th.	61	1.451.752	1.341.029
7	Krügersgade 5, 3. tv.	61	1.451.752	1.341.029
8	Krügersgade 5, 3. th.	61	1.451.752	1.341.029
9	Krügersgade 5, 4. tv.	61	1.451.752	1.341.029
10	Krügersgade 5, 4. th.	61	1.451.752	1.341.029
12	Ågade 104, st. th.	101	2.403.721	2.220.392
13	Ågade 104, 1. tv.	99	2.356.122	2.176.423
14	Ågade 104, 1. th.	101	2.403.721	2.220.392
15	Ågade 104, 2. tv.	99	2.356.122	2.176.423
16	Ågade 104, 2. th.	101	2.403.721	2.220.392
17	Ågade 104, 3. tv.	99	2.356.122	2.176.423
18	Ågade 104, 3. th.	101	2.403.721	2.220.392
19	Ågade 104, 4. tv.	99	2.356.122	2.176.423
20	Ågade 104, 4. th.	101	2.403.721	2.220.392
21	Ågade 102, st. tv.	66	1.570.748	1.450.949
22	Ågade 102, st. th.	87	2.070.532	1.912.614
23	Ågade 102, 1. tv.	87	2.070.532	1.912.614
24	Ågade 102, 1. th.	87	2.070.532	1.912.614
25	Ågade 102, 2. tv.	87	2.070.532	1.912.614
26	Ågade 102, 2. th.	87	2.070.532	1.912.614
27+28	Ågade 102, 3. tv.	174	4.141.063	3.825.229
29	Ågade 102, 4. tv.	87	2.070.532	1.912.614
30	Ågade 102, 4. th.	87	2.070.532	1.912.614
31	Ågade 100, st. tv.	101	2.403.721	2.220.392
32	Ågade 100, st. th.	87	2.070.532	1.912.614
33	Ågade 100, 1. tv.	101	2.403.721	2.220.392
34	Ågade 100, 1. th.	87	2.070.532	1.912.614
35	Ågade 100, 2. tv.	101	2.403.721	2.220.392
36	Ågade 100, 2. th.	87	2.070.532	1.912.614
37	Ågade 100, 3. tv.	101	2.403.721	2.220.392
38	Ågade 100, 3. th.	87	2.070.532	1.912.614
39	Ågade 100, 4. tv.	101	2.403.721	2.220.392
40	Ågade 100, 4. th.	87	2.070.532	1.912.614
41	Ahlmannsgade 6, st. tv.	61	1.451.752	1.341.029
42	Ahlmannsgade 6, st. th.	61	1.451.752	1.341.029
43	Ahlmannsgade 6, 1. tv.	61	1.451.752	1.341.029
44	Ahlmannsgade 6, 1. th.	61	1.451.752	1.341.029
45+46	Ahlmannsgade 6, 2.	122	2.903.504	2.682.057
		3.666	87.247.924	80.593.618

Noter til årsregnskabet

Fordelingen af andelsværdien på typer af andele:

Antal nummer		Kvm pr. andelstype kr.	Andelsværdi pr. andel kr.	Andelsværdi sidste år kr.
		3.666	87.247.924	80.593.618
47	Ahlmannsgade 6, 3. tv.	61	1.451.752	1.341.029
48	Ahlmannsgade 6, 3. th.	61	1.451.752	1.341.029
49+50	Ahlmannsgade 6, 4. th.	122	2.903.504	2.682.057
51+52	Ahlmannsgade 4, st.	122	2.903.504	2.682.057
53	Ahlmannsgade 4, 1. tv.	61	1.451.752	1.341.029
54	Ahlmannsgade 4, 1. th.	61	1.451.752	1.341.029
55+56	Ahlmannsgade 4, 2.	122	2.903.504	2.682.057
57	Ahlmannsgade 4, 3. tv.	61	1.451.752	1.341.029
58	Ahlmannsgade 4, 3. th.	61	1.451.752	1.341.029
59	Ahlmannsgade 4, 4. tv.	61	1.451.752	1.341.029
60	Ahlmannsgade 4, 4. th.	61	1.451.752	1.341.029
62	Ahlmannsgade 2, st. th.	86	2.046.733	1.890.630
63	Ahlmannsgade 2, 1. tv.	55	1.308.957	1.209.124
64	Ahlmannsgade 2, 1. th.	86	2.046.733	1.890.630
65+66	Ahlmannsgade 2, 2.	141	3.355.689	3.099.755
67	Ahlmannsgade 2, 3. tv.	55	1.308.957	1.209.124
68	Ahlmannsgade 2, 3. th.	86	2.046.733	1.890.630
69+70	Ahlmannsgade 2, 4. th.	141	3.355.689	3.099.755
71	Hiort Lorenzens Gade 17, st. tv	56	1.332.756	1.231.108
72	Hiort Lorenzens Gade 17, st. th	55	1.308.957	1.209.124
73+74	Hiort Lorenzens Gade 17, 1.sal	111	2.641.713	2.440.232
75+76	Hiort Lorenzens Gade 17, 2	111	2.641.713	2.440.232
77	Hiort Lorenzens Gade 17, 3. tv	56	1.332.756	1.231.108
78	Hiort Lorenzens Gade 17, 3. th	55	1.308.957	1.209.124
79	Hiort Lorenzens Gade 17, 4. tv	56	1.332.756	1.231.108
80	Hiort Lorenzens Gade 17, 4. th	55	1.308.957	1.209.124
81+82	Hiort Lorenzens Gade 19, st. th	122	2.903.504	2.682.057
83	Hiort Lorenzens Gade 19, 1. tv	61	1.451.752	1.341.029
84	Hiort Lorenzens Gade 19, 1. th	61	1.451.752	1.341.029
85+86	Hiort Lorenzens Gade 19, 2.	122	2.903.504	2.682.057
87	Hiort Lorenzens Gade 19, 3. tv	61	1.451.752	1.341.029
88	Hiort Lorenzens Gade 19, 3. th	61	1.451.752	1.341.029
89	Hiort Lorenzens Gade 19, 4. tv	61	1.451.752	1.341.029
90	Hiort Lorenzens Gade 19, 4. th	61	1.451.752	1.341.029
91	Hiort Lorenzens Gade 21, st. tv	61	1.451.752	1.341.029
92	Hiort Lorenzens Gade 21, st. th	61	1.451.752	1.341.029
93	Hiort Lorenzens Gade 21, 1. tv	61	1.451.752	1.341.029
94	Hiort Lorenzens Gade 21, 1. th	61	1.451.752	1.341.029
95	Hiort Lorenzens Gade 21, 2. tv	61	1.451.752	1.341.029
96	Hiort Lorenzens Gade 21, 2. th	61	1.451.752	1.341.029
97	Hiort Lorenzens Gade 21, 3. tv	61	1.451.752	1.341.029
		6.762	160.930.295	148.656.313

Noter til årsregnskabet

Fordelingen af andelsværdien på typer af andele:

Antal nummer		Kvm pr. andelstype kr.	Andelsværdi pr. andel kr.	Andelsværdi sidste år kr.
		6.762	160.930.295	148.656.313
98	Hiort Lorenzens Gade 21, 3. th	61	1.451.752	1.341.029
99+100	Hiort Lorenzens Gade 21, 4.	122	2.903.504	2.682.057
101+102	Hiort Lorenzens Gade 23, st.	95	2.260.925	2.088.487
103	Hiort Lorenzens Gade 23, 1. tv	76	1.808.740	1.670.790
104	Hiort Lorenzens Gade 23, 1. th	81	1.927.736	1.780.710
105	Hiort Lorenzens Gade 23, 2. tv	76	1.808.740	1.670.790
106	Hiort Lorenzens Gade 23, 2. th	81	1.927.736	1.780.710
107	Hiort Lorenzens Gade 23, 3. tv	76	1.808.740	1.670.790
108	Hiort Lorenzens Gade 23, 3. th	81	1.927.736	1.780.710
109	Hiort Lorenzens Gade 23, 4. tv	76	1.808.740	1.670.790
110	Hiort Lorenzens Gade 23, 4. th	81	1.927.736	1.780.710
111	Krügersgade 1, st. tv.	112	2.665.512	2.462.216
112	Krügersgade 1, st. th.	71	1.689.744	1.560.869
113	Krügersgade 1, 1. tv.	84	1.999.134	1.846.662
114	Krügersgade 1, 1. th.	71	1.689.744	1.560.869
115	Krügersgade 1, 2. tv.	84	1.999.134	1.846.662
116	Krügersgade 1, 2. th.	71	1.689.744	1.560.869
117	Krügersgade 1, 3. tv.	84	1.999.134	1.846.662
118	Krügersgade 1, 3. th.	71	1.689.744	1.560.869
119	Krügersgade 1, 4. tv.	84	1.999.134	1.846.662
120	Krügersgade 1, 4. th.	71	1.689.744	1.560.869
121	Krügersgade 3, st. tv.	61	1.451.752	1.341.029
122	Krügersgade 3, st. th.	61	1.451.752	1.341.029
123	Krügersgade 3, 1. tv.	61	1.451.752	1.341.029
124	Krügersgade 3, 1. th.	61	1.451.752	1.341.029
125	Krügersgade 3, 2. tv.	61	1.451.752	1.341.029
126	Krügersgade 3, 2. th.	61	1.451.752	1.341.029
127	Krügersgade 3, 3. tv.	61	1.451.752	1.341.029
128	Krügersgade 3, 3. th.	61	1.451.752	1.341.029
129+130	Krügersgade 3, 4.	122	2.903.504	2.682.057
201	Ågade 100, 5.	121	2.879.705	2.660.073
202	Ågade 102, 5.th.	100	2.379.922	2.198.407
203	Ågade 102, 5.tv.	99	2.356.122	2.176.423
204	Ågade 104, 5.	116	2.760.709	2.550.153
205	Krügersgade 5, 5.th.	103	2.451.319	2.264.360
206	Krügersgade 5, 5.tv.	146	3.474.685	3.209.675
207	Krügersgade 1, 5.	97	2.308.524	2.132.455
208	Hiort Lorenzens Gade 23, 5.	130	3.093.898	2.857.930
209	Hiort Lorenzens Gade 21, 5.th.	111	2.641.713	2.440.232
210	Hiort Lorenzens Gade 21, 5.tv.	130	3.093.898	2.857.930
211	Hiort Lorenzens Gade 17, 5.	87	2.070.532	1.912.614
212	Ahlmannsgade 2, 5.	120	2.855.906	2.638.089
213	Ahlmannsgade 4, 5.	102	2.427.520	2.242.376
214	Ahlmannsgade 6, 5.	102	2.427.520	2.242.376
		10.645	253.342.648	234.020.475