

Andelsboligforeningen

EIGI

Årsrapport for 2025

10. regnskabsår

**Godkendt på foreningens ordinære generalforsamling,
den 4. maj 2026**

Dirigent

Indholdsfortegnelse

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

Foreningsoplysninger

Andelsboligforening

EIGI

CVR-nr. 37 29 36 79

Adresse

Egilsgade 2 – 20

Gunløgsgade 1 - 19

Islands Brygge 25 - 27

Isafjordsgade 6 - 8

2300 København S

Bestyrelse

Pia Saaek (Formand)

Jørgen Thyregod

Jesper Andersen

Per Røyggaard

Eva Sørensen

Administrator

Qvortrup Administration A/S

Lyngbyvej 28, 2.tv.

2100 København Ø

Tlf.nr. 35 354 300

Revisor

Grant Thornton

Godkendt Revisionspartnerselskab

Lautrupsgade 11

2100 København Ø

Tlf.nr. 33 110 220

Bestyrelsespåtegning

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

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 15. april 2026

Bestyrelse

Pia Saaek

Jørgen Thyregod

Jesper Andersen

Per Røyggaard

Eva Sørensen

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

Qvortrup Administration A/S

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til medlemmerne i Andelsboligforeningen EIGI

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen EIGI 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 aflægges 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 15. april 2026

Grant Thornton

Godkendt Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 34 20 99 36

Carsten Ingemann Johansen

statsautoriseret revisor

MNE.nr. 32071

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Årsrapporten for Andelsboligforeningen EIGI for 2025 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, med tilvalg af enkelte bestemmelser fra regnskabsklasse B og C, andelsboligloven samt foreningens vedtægter.

Formålet med årsrapporten er at give et retvisende billede af foreningens aktiviteter for regnskabsperioden, og vise, om den budgetterede og hos medlemmerne opkrævede boligafgift er tilstrækkelig.

Endvidere er formålet at give krævede nøgleoplysninger, oplysning om andelenes værdi og oplysninger om tilbagebetalingspligt vedrørende modtaget støtte.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Resultatopgørelsen

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

Indtægter

Boligafgift fra andelshavere og lejeindtægt vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Indtægter fra gebyrer 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), renter af bankgæld og kreditter.

Anvendt regnskabspraksis

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst. Der indregnes ikke negativ udskudt skat (skatteaktiv) af eventuelt underskud til fremførsel, ligesom der ikke indregnes udskudt skat vedrørende ejendomsavancebeskatning ved salg af sidste udlejningslejlighed.

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

Balancen

Materielle anlægsaktiver

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

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

Andelsboligforeningen anvender en ekstern valuar til brug for opgørelse af ejendommens dagsværdi. Der afskrives ikke på foreningens ejendom.

Tilgodehavender

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

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter under aktiver, omfatter omkostninger afholdt vedrørende det efterfølgende regnskabsår.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger består af indestående i bank.

Anvendt regnskabspraksis

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

Øvrige gældsforpligtelser

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

Eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelser

Eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelser indregnes ikke i balancen, men oplyses alene i noterne.

Andelsværdi

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 1. Vedtægterne bestemmer i § 14, at selvom der lovligt kan vedtages en højere andelsværdi, er det den på generalforsamlingen vedtagne andelsværdi, der er gældende.

Ved opgørelsen af andelsværdien skal der foretages en række justeringer af de beløb, der fremgår af 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

Anvendt regnskabspraksis

årsregnskabsloven. Afhængig af den valgte regnskabspraksis vil der ofte være væsentlige justeringer i værdien af foreningens ejendom og prioritetsgælden.

”Andre reserver” i årsregnskabet balance omfatter reserve til vedligeholdelse af foreningens ejendom, reserve til imødegåelse af værdiforringelse af ejendommen. Disse reserver indgår ikke i beregningen af andelsværdien.

Ejendommen er i årsrapportens balance værdiansat til dagsværdi. I andelskroneberegningen er ejendommens værdi korigeret til en fastholdt valuarvurdering.

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	13.093.463	12.827.730	12.475.722
3	Lejeindtægter	4.800.059	4.757.916	4.759.677
4	Øvrige indtægter	77.049	40.000	13.039
		<u>17.970.571</u>	<u>17.625.646</u>	<u>17.248.438</u>
	Omkostninger			
	Ejendomsskat	1.312.530	1.312.530	1.179.538
	Elforbrug	101.954	150.000	136.033
	Vandforbrug, lejere	0	50.000	18.889
	Renovation	753.349	732.000	672.741
5	Forsikringer og abonnementer	334.092	350.000	316.945
6	Renholdelse og udenomsarealer	973.177	975.000	938.444
7	Personaleomkostninger	154.276	200.000	174.235
8	Administrations- og foreningsomkostninger	901.245	995.000	913.205
9	Vedligeholdelse, løbende	464.032	1.000.000	559.256
10	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	967.492	4.500.000	5.001.040
	Indvendig vedligeholdelse for lejere	91.728	100.000	98.644
		<u>6.053.875</u>	<u>10.364.530</u>	<u>10.008.970</u>
	Resultat før finansielle poster	11.916.696	7.261.116	7.239.468
	Finansielle indtægter	10.917	40.000	36.205
11	Finansielle omkostninger	<u>-4.533.563</u>	<u>-4.533.563</u>	<u>-4.578.855</u>
	Resultat før skat	7.394.050	2.767.553	2.696.818
12	Skat af årets resultat	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
	Årets resultat	<u>7.394.050</u>	<u>2.767.553</u>	<u>2.696.818</u>
	Forslag til resultatdisponering:			
	Overført til/fra reserve, vedligeholdelse af ejendom	0	0	0
	Overført restandel af årets resultat	<u>7.394.050</u>	<u>2.767.553</u>	<u>2.696.818</u>
	Disponeret i alt	<u>7.394.050</u>	<u>2.767.553</u>	<u>2.696.818</u>
	Likviditetsresultat:			
	Årets resultat	7.394.050	2.767.553	2.696.818
	Salg af lejeboliger	1.277.600	0	1.602.745
	Betalte prioritetsafdrag	<u>-4.087.056</u>	<u>-4.087.056</u>	<u>-4.058.039</u>
		<u>4.584.594</u>	<u>-1.319.503</u>	<u>241.524</u>

Balance pr. 31. december 2025

Note	Aktiver	2025	2024
	Anlægsaktiver		
	Materielle anlægsaktiver		
	Ejendommen matr. nr. 85 Amagerbros Kvarter, København		
13	Dagsværdi pr. 31. december 2025	662.000.000	649.500.000
	Anlægsaktiver i alt	662.000.000	649.500.000
	Omsætningsaktiver		
	Tilgodehavender		
	Restancer	42.050	79.028
14	Tilgodehavender	80.397	204.887
18	Vandregnskab	7.728	0
	Forudbetalte omkostninger	20.557	339.852
		150.732	623.767
15	Likvide beholdninger	18.617.486	13.799.610
	Omsætningsaktiver i alt	18.768.218	14.423.377
	Aktiver i alt	680.768.218	663.923.377

Balance pr. 31. december 2025

Note	Passiver	2025	2024
	Egenkapital		
	Andelsindskud	49.408.800	49.089.600
	Reserve for opskrivning af foreningens ejendom	276.983.879	264.483.879
	Overført resultat mv.	-52.413.769	-63.682.782
		<u>273.978.910</u>	<u>249.890.697</u>
	Andre reserver (jf. forslag til generalforsamlingsbeslutning)		
	Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom	54.009.274	56.858.637
	Reserve for vedligeholdelse af ejendommen	15.000.000	15.000.000
	Andre reserver	<u>69.009.274</u>	<u>71.858.637</u>
	Egenkapital	<u>342.988.184</u>	<u>321.749.334</u>
	Gældsforpligtelser		
	Langfristede gældsforpligtelser		
16	Prioritetsgæld	329.901.260	334.017.546
		<u>329.901.260</u>	<u>334.017.546</u>
	Kortfristede gældsforpligtelser		
16	Kortfristet andel af prioritetsgæld	4.116.286	4.087.056
17	Varmeregnskab	611.387	605.057
18	Vandregnskab	0	100.227
	Mellemregning, overdragelser af andele	7.750	0
	Forudbetalt husleje og deposita, lejere	1.422.296	1.373.864
	Indvendig vedligeholdelse for lejere	977.169	970.977
19	Øvrig gæld	743.886	1.019.316
		<u>7.878.774</u>	<u>8.156.497</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>337.780.034</u>	<u>342.174.043</u>
	Passiver i alt	<u>680.768.218</u>	<u>663.923.377</u>
1	Andelskroneberegning		
20	Eventualforpligtelse		
21	Nøgleoplysninger og nøgletal		

Egenkapitalopgørelse pr. 31. december 2025

Andelsindskud	Antal kvm	Pris	2025	2024
Andele boliger	16.348	2.800	45.774.400	45.312.400
Andele erhverv	152	2.800	425.600	425.600
Solgt i årets løb	90	2.800	252.000	462.000
Knopskydning i tagetagen	1.056	2.800	2.956.800	2.889.600
Usolgte andele boliger	1.689		0	0
	19.335		49.408.800	49.089.600
Reserve for opskrivning af foreningens ejendom				
Opskrivning primo			264.483.879	258.283.879
Årets opskrivning			12.500.000	6.200.000
Årets nedskrivning			0	0
			276.983.879	264.483.879
Overført resultat mv.				
Overført resultat mv. primo			-63.682.782	-92.937.290
Tillægsværdi nye andele			1.025.600	1.602.745
Overført til/fra andre reserver (værdiforringelse)			2.849.363	24.954.945
Overført restandel af årets resultat			7.394.050	2.696.818
			-52.413.769	-63.682.782
Egenkapital før andre reserver			273.978.910	249.890.697
Reserve for imødegåelse af værdiforringelse af ejendom				
Reserve primo			56.858.637	81.813.582
Årets hensættelse			0	0
Anvendt af årets hensættelse			-2.849.363	-24.954.945
			54.009.274	56.858.637
Reserve for vedligeholdelse af ejendommen				
Saldo primo			15.000.000	15.000.000
Årets hensættelse			0	0
Anvendt af årets hensættelse			0	0
			15.000.000	15.000.000
Andre reserver i alt			69.009.274	71.858.637
Egenkapital i alt			342.988.184	321.749.334

Noter til årsrapporten

1. Andelskroneberegning pr. 31. december 2025 (fastholdelse af valuarvurdering)

Til beregning af den størst mulige salgsspris for andelsboligerne skal man, jf. lov om andelsboliger tage udgangspunkt i et af efterfølgende 4 værdiansættelsesprincipper for ejendommen:

a)	Anskaffelsessummen	385.016.121
b)	Handelsværdi som udlejningsejendom pr. 31.12.2019, fastholdt værdi	567.000.000
c)	Offentlig vurdering pr. 1. oktober 2020	205.000.000
d)	Offentlig vurdering pr. 1. oktober 2012, indekseret ($122,6 / 98,2 * 205.000.000$)	255.936.864

--- 000 ---

Egenkapital jf. regnskabet **342.988.184**

Andre reserver (jf. forslag til generalforsamlingsbeslutning), ikke fordelbare -69.009.274

Ejendommens værdi reguleres således:

Værdi jf. punkt B ovenfor (fastholdt værdi)	567.000.000	
Bogført værdi	<u>-662.000.000</u>	<u>-95.000.000</u>
		178.978.910

Regulering af prioritetsgæld:

Restgæld prioritetsgæld jf. årsrapporten	334.017.546	
Kursværdi prioritetsgæld	<u>-257.129.456</u>	<u>76.888.090</u>

Værdi til fordeling på solgte andele **255.867.000**

Andelsindskud 49.408.800

Andelskroneværdi pr. 31. december 2025 pr. indskudt andelskrone kr. 2.800 5,1786

Bestyrelsen foreslår andelskroneværdien fastsat til kr. 2.800 x 5,1209 14.500

Ejendommen er pr. 31. december 2019 vurderet af valuar Peter Sand fra Wiborg+ Partnere.

Handelsværdien er beregnet ud fra et stabiliseret DCF-afkast på 3,25%. Valuarvurderingen er indhentet den 9. marts 2020, hvoraf fremgår, at ejendommens værdi pr. 31. december 2019 var kr. 567.000.000. Valuarvurderingen er indhentet før 1. juli 2020, og var gyldig den 1. juli 2020, hvorfor valuarvurderingen kan bruges ved værdiansættelse af ejendommen i henhold til ABL § 5, stk. 3.

Ejendommens værdi kan på baggrund af en gyldig vurdering foretaget inden den 1. juli 2020 efter stk. 2, litra b eller c, fastholdes i en ubegrænset periode, dog kun indtil foreningen den 1. juli 2020 eller senere vælger at anvende en ny vurdering som grundlag for fastsættelse af andelsværdier.

Andelskronen pr. indskudt andelskvm har udviklet sig således:

Værdi pr. 31. december 2025	kr.	14.500
Værdi pr. 31. december 2024	kr.	13.500
Værdi pr. 31. december 2023	kr.	12.500
Værdi pr. 31. december 2022	kr.	11.200
Værdi pr. 31. december 2021	kr.	10.800

Noter til årsrapporten

		Ikke revideret	
		budget	
	2025	2025	2024
2. Boligafgifter			
Boligafgifter, boliger	11.912.161	11.627.530	11.047.705
Boligafgifter, erhverv (ferieboliger)	196.648	195.200	195.128
Moderniseringstillæg	984.654	1.005.000	1.232.889
	<u>13.093.463</u>	<u>12.827.730</u>	<u>12.475.722</u>
Moderniseringstillægget for andelshaverne betales fuldt ud til og med den 31. december 2018 hvorefter "moderniseringstilæggene" i de følgende 10 år fra den 1. januar 2019 aftrappes med 1/10 hvert år, således at der fra den 1. januar 2028 ikke længere betales "moderniseringstillæg" i ejendommen for andelshaverne. I takt med, at disse "moderniseringstillæg" aftrappes, vil basisboligafgiften tilsvarende blive forhøjet, således at andelsboligforeningens budget til enhver tid balancerer.			
3. Lejeindtægter			
Lejeindtægter, boliger	1.379.160	1.398.476	1.454.146
Tomgangsleje, boliger	-15.563	0	-51.868
Lejeindtægter, erhverv	3.665.606	3.358.440	3.611.264
Tomgangsleje, erhverv	-230.943	0	-255.766
Lejeindtægter, kælder og loftsrum	32.282	1.000	32.017
Tomgangsleje, kælder og loftsrum	-30.483	0	-30.116
	<u>4.800.059</u>	<u>4.757.916</u>	<u>4.759.677</u>
4. Øvrige indtægter			
Indtægtesført fraflyttere	0		5.056
Overtaget indvendig vedligeholdelse	68.460		0
Storkunderabat	8.589		7.983
	<u>77.049</u>	<u>40.000</u>	<u>13.039</u>
5. Forsikringer og abonnementer			
Ejendomsforsikring	323.997	339.000	306.903
Arbejdsskadeforsikring	5.796	6.000	5.488
Netbanksforsikring	4.299	5.000	4.554
	<u>334.092</u>	<u>350.000</u>	<u>316.945</u>

Noter til årsrapporten

		Ikke revideret budget	
	2025	2025	2024
6. Renholdelse og udenomsarealer			
Viceværtbureau	900.000	900.000	900.000
Vinduespolering	0	10.000	10.500
Container og bortkørsel af affald	60.871	30.000	0
Rengøringsartikler mv.	7.931	10.000	7.694
Skadedyrsbekæmpelse	0	20.000	20.250
Glatførebekæmpelse	4.375	5.000	0
	<u>973.177</u>	<u>975.000</u>	<u>938.444</u>
7. Personaleomkostninger			
Lønninger (gårdmand)	160.089	182.000	160.169
Sociale omkostninger, ATP	3.582	4.000	3.511
Regulering feriepengeforpligtelse	-13.288	10.000	7.308
Gaver	3.893	4.000	3.247
	<u>154.276</u>	<u>200.000</u>	<u>174.235</u>
8. Administrations- og foreningsomkostninger			
Administrationshonorar	425.550	425.000	419.871
Revision og regnskab	61.250	61.000	59.500
Anden assistance revisor, generalforsamling og GI	17.613	20.000	27.750
Advokathonorar	5.500	0	0
Kontorhold, mv.	3.024	5.000	699
Porto og gebyrer	2.361	15.000	12.942
Nets/mastercard opkrævninger	37.353	40.000	59.040
Varme- og vandregnskabshonorar	62.147	65.000	59.759
Administrationsomkostninger	<u>614.798</u>	<u>631.000</u>	<u>639.561</u>

Noter til årsrapporten

		Ikke revideret budget	
	2025	2025	2024
8. Administrations- og foreningsomkostninger			
Generalforsamling og møder	3.870	10.000	6.384
Annoncering i Bryggebladet	960	1.000	960
IT og bredbånd	3.888	4.000	3.768
Bestyrelsesgodtgørelser	18.550	20.000	15.800
Bestyrelseshonorar	120.000	120.000	120.000
ABF-kontingent	17.209	20.000	16.522
Omkostninger ifm. salg fra leje til andel	4.375	20.000	20.750
Valuarvurdering	37.500	50.000	50.000
Rådgiverhonorar	8.750	8.000	0
Forbrugsafgifter, tomgang	10.297	50.000	39.460
Bryggenet	56.160	56.000	0
Diverse omkostninger	4.888	5.000	0
Foreningsomkostninger	286.447	364.000	273.644
I alt	901.245	995.000	913.205
9. Vedligeholdelse, løbende			
Murer	24.075		750
Maler	16.988		38.550
Tømrer og snedker	97.258		29.125
Elektriker	34.886		86.457
Blikkenslager	94.968		40.210
VVS-varmeinstallationer	53.627		63.023
Låsesmed	43.113		11.567
Kloak	64.916		211.392
Garmester	0		62.806
Haveanlæg	6.293		15.376
Småanskaffelser	17.853		0
Teknikerhonorar	10.055		0
Budgetteret vedligeholdelse		1.000.000	
	464.032	1.000.000	559.256

Noter til årsrapporten

		Ikke revideret		
		budget		
		2025	2025	2024
10.	Vedligeholdelse, genopretning og renovering			
	El-installation, lys på opgange og udskift af stofledninger	0	0	34.554
	Udskiftning af cylindere og omkodning	110.960	0	0
	Maling af opgange	725.000	0	4.850.748
	Fejemaskine med saltspreder	66.532	0	0
	Cykelstativer	65.000	0	0
	Vinduer og facade	0	0	78.050
	Branddør	0	0	37.688
		<u>967.492</u>	<u>4.500.000</u>	<u>5.001.040</u>
11.	Finansielle omkostninger			
	Prioritetsrenter og bidrag	4.533.563	4.533.563	4.578.855
		<u>4.533.563</u>	<u>4.533.563</u>	<u>4.578.855</u>
12.	Skat af årets resultat			
	Skat af årets resultat	0	0	0
		<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>

Foreningen er skattepligtig efter selskabsskattelovens § 1, stk. 1, nr. 6 af resultatet fra erhvervsmæssig udlejning.

Den skattepligtige indkomst er opgjort og der er skattemæssigt overskud, der modregnes i tidligere års skattemæssige underskud, hvorfor der ikke afsættes skyldig skat.

Noter til årsrapporten

13. Ejendommen matr. nr. 85 Amagerbros Kvarter, København, Dagsværdi pr. 31. december 2025

	Købspris	Forbedringer	Installationer	Ejendom i alt
Kostpris primo	326.626.098	58.390.023	0	385.016.121
Tilgang	0	0	0	0
Afgang	0	0	0	0
Kostpris ultimo	326.626.098	58.390.023	0	385.016.121
Opskrivninger primo	264.483.879	0	0	264.483.879
Årets opskrivninger	12.500.000	0	0	12.500.000
Tilbageført opskrivning	0	0	0	0
Opskrivninger ultimo	276.983.879	0	0	276.983.879
Regnskabsmæssig værdi	603.609.977	58.390.023	0	662.000.000

Ejendommen er indregnet til dagsværdi pr. 31. december 2025 i henhold til vurdering af 3. februar 2026 af ejendomsmægler og valuar Peter Sand fra Sand Estate ApS. Den offentlige ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2020 udgør kr. 205.000.000.

Ejendommens kontante handelsværdi som udlejningsejendom udgør ifølge valuarrapporten kr. 662.000.000 baseret på DCF-model med en diskonteringsfaktor på 5,25% inkl. inflation.

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

Valuarvurderingen er maksimalt gældende i 18 måneder i henhold til andelsboligforeningslovens § 5, stk. 2, litra b. Vurderingen skal være gældende på handelstidspunktet.

Budgetperiode	15 år
OMK-leje pr. m ²	551 kr./m ²
Lejeindtægt efter modernisering	1.775 kr./m ²
Moderniseringsomkostninger	5.194 kr./m ²

Valuarrapportens følsomhedsberegning viser, at hvis diskonteringsfaktoren stiger med 0,25%, så vil ejendommens dagsværdi falde med ca. kr. 50 mio. Hvis i stedet for lejeindtægten falder med 5,0% vil ejendommens dagsværdi falde med ca. kr. 29 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. 385.016.121.

Noter til årsrapporten

	2025	2024
14. Tilgodehavender		
Mellemregning med administrator	17.700	4.042
Udlæg for beboere	0	166
Regninger betalt for anden ejendom	0	17.343
Forsikringssager, igangværende	45.065	146.794
Afdragsordning	17.632	36.542
	<u>80.397</u>	<u>204.887</u>

15. Likvide beholdninger		
Jyske Bank, lånesag	3.699.467	3.696.910
Jyske Bank, driftskonto	14.908.251	10.095.750
Jyske Bank, foliekonto	9.768	6.950
	<u>18.617.486</u>	<u>13.799.610</u>

16. Prioritetsgæld

Nr.	Restgæld	Obligations- restgæld	kurs	Kursværdi
1 Jyske Realkredit, obl.lån 1%	273.941.000	273.941.000	75,0110	205.485.884
2 Jyske Realkredit, kont.lån 0,7923%	41.858.407	42.724.089	84,6756	36.176.864
3 Jyske Realkredit, kont.lån 0,5378%	18.218.139	18.265.846	84,6756	15.466.708
	<u>334.017.546</u>	<u>334.930.935</u>		<u>257.129.456</u>

Nr.	Renter og bidrag	Afdrag i året	Kortfristet andel af prioritets- gæld
1 Jyske Realkredit, obl.lån 1%	3.835.174	0	0
2 Jyske Realkredit, kont.lån 0,7923%	520.084	2.817.271	2.839.658
3 Jyske Realkredit, kont.lån 0,5378%	178.305	1.269.785	1.276.628
	<u>4.533.563</u>	<u>4.087.056</u>	<u>4.116.286</u>

Nr. Låneoplysninger	Restløbetid	Resterende afdrags- frihed	Rente- tilpasning
1 Jyske Realkredit, obl.lån 1%	24,00 år	31.12.2028	-
2 Jyske Realkredit, kont.lån 0,7923%	14,00 år	-	-
3 Jyske Realkredit, kont.lån 0,5378%	14,00 år	-	-

Noter til årsrapporten

	2025	2024
17. Varmeregnskab		
Varme indbetalt aconto	1.716.543	1.676.778
Køb af varme	-1.105.156	-1.071.721
	<u>611.387</u>	<u>605.057</u>
18. Vandregnskab		
Vand indbetalt aconto	529.665	489.995
Køb af vand	-537.393	-389.768
	<u>-7.728</u>	<u>100.227</u>
19. Øvrig gæld		
Grant Thornton	63.088	59.500
Qvortrup Administration A/S	1.500	6.250
Forudbetalt boligafgift m.m.	37.519	31.625
Andel Energy og Høfor	283.025	275.147
Bestyrelsesgodtgørelse	0	15.800
Forsikring	28.565	0
Bryggenet	960	0
"4 * 81 ApS"	85.300	75.000
Handelspartner	162.132	0
Lasse Petersen	0	517.500
Strømlinet	0	1.670
A-skat mv.	8.199	8.746
Feriepengeforpligtelse	14.790	28.078
Diverse regninger	58.808	0
	<u>743.886</u>	<u>1.019.316</u>

20. Eventualforpligtelser

Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for mellemværende med realkreditinstitut kr. 334.017.546 er der stillet sikkerhed på kr. 358.388.000 i andelsboligforeningens ejendom med bogført værdi pr. 31. december 2025 på kr. 662.000.000.

Lånesagskonto i Jyske Bank, kr. 3.699.467, er pantsat til Jyske Bank primært for al foreningens mellemværende med banken.

Noter til årsrapporten

20. Eventualforpligtelser

Hæftelsesforhold

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

For de lån der optages i forbindelse med stiftelsen i Jyske Realkredit A/S med pant i foreningens ejendom, hæfter foreningens medlemmer ikke personligt.

Andelshaverne hæfter alene med deres indskud for Jyske Realkredit.

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

Ejendomsavancebeskatning

Ifølge kendelse fra Østre Landsret og bindende forhåndsbesked fra Ligningsrådet vil andelsboligforeninger blive beskattet efter ejendomsavancebeskatningsloven i det indkomstår, hvor foreningen ophører med at drive erhvervsmæssig virksomhed. Ejendomsavancen vil blive opgjort på grundlag af ejendommens handelsværdi på tidspunktet, hvor andelsboligforeningen ophører med at drive erhvervsmæssig virksomhed, jfr. selskabsskattelovens § 5, stk. 6, og vil omfatte alle lejligheder, der siden 19. maj 1994 er overgået fra udleje til et ikke-medlem og til benyttelse af et medlem på andelsbasis.

Foreningen driver fortsat erhvervsmæssig udlejningsvirksomhed for boliglejemål og erhverv. Såfremt udlejningsaktiviteten ophører vil det medføre, at eventualskatten udløses, hvilket vil nedbringe foreningens formue og andelskrone.

Eventualforpligtelsen er ikke opgjort og er således ikke medtaget i rapporten, eftersom der fortsat er udlejningsaktivitet i ejendommen og at det er besluttet at bevare disse udlejningsaktiviteter.

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	17.215	17.381	195	17.519
B2 Erhvervsandele, ferieboliger	152	152	2	152
B3 Boliglejemål	1.945	1.779	21	1.689
B4 Erhvervslejemål	2.580	2.580	35	2.620
	21.892	21.892	253	21.980
B5 Øvrige lejemål, kældre mm.	0	0	0	0
B6 I alt	21.892	21.892	253	21.980

	Fordelingstal	BBR	Opmålt areal	Indskud	Andet
C1 Fordelingstal benyttet opgørelse andelsværdi				x	
C2 Fordelingstal benyttet ved opgørelse boligafgiften				x	
C3					
D1 Stiftelsesår					2015
D2 Ejendommens opførelsesår					1908

Hæftelser

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

F1 Anvendt værdiansættelsesprincip til beregning af andelsværdien	Valuarvurdering
F1b Tidspunkt for værdiansættelse	31.12.2019
F1a Er vurdering fastholdt pr. 1. juli 2020	Ja

	Kr.	Gns. kr. pr. kvn
F2 Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	567.000.000	25.796
F2b - Heraf forbedringer, jf. andelsboliglovens §5, stk. 4	0	0
F3 Generalforsamlingsbestemte reserver	69.009.274	3.140
F4 Reserver i procent af ejendomsværdi	12,17%	

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	693
Boligafgift erhvervsandel i gns. pr. andelskvm / erhvervsandelskvm	1.294
H2 Erhvervslejeindtægt i gennemsnit pr. andelskvm / erhvervslejekvm	1.399
H3 Boliglejeindtægt i gennemsnit pr. andelskvm / boligelejekvm	817

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

	Kr.	I pct.
Vedligeholdelsesomkostninger og genopretning	1.431.524	10%
Øvrige omkostninger	4.622.351	32%
Finansielle poster, netto	4.522.646	31%
Afdrag	4.087.056	28%
I alt	<u>14.663.577</u>	<u>100%</u>

Boligafgift i pct. af samlede ejendomsindtægter 73%

	Forrige år	Sidste år	I år
J Årets overskud (før afdrag), gns.kr. pr. andel kvm	<u>363</u>	<u>154</u>	<u>418</u>

Beregnete nøgletal for foreningen:

	Kr. pr. kvm andel	Kr. pr. kvm total
Offentlig ejendomsvurdering	11.601	9.327
Valuarvurdering	37.463	30.118
Anskaffelsessum (kostpris)	21.788	17.517
K1 Foreslået andelsværdi	14.479	
K2 Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver	18.053	
K3 Teknisk andelsværdi	32.532	
Reserver uden for andelsværdi	9.281	

	Forrige år	Sidste år	I år
M1 Vedligeholdelse løbende, gns. kr. pr. kvm	25	25	21
M2 Vedligeholdelse, genopretning, renovering gns. kr. pr. kvm (<i>Særlig vedligeholdelse</i>)	<u>228</u>	<u>228</u>	<u>44</u>
M3 Vedligeholdelse i alt, kr. pr. kvm	<u>253</u>	<u>253</u>	<u>65</u>

	Forrige år	Sidste år	I år
R Årets afdrag, gns. kr. pr. andel kvm	<u>232</u>	<u>231</u>	<u>231</u>

Ikke revideret drifts- og likviditetsbudget for 2026

Driftsbudget	Budget	Resultat	Budget
Indtægter	2025	2025	2026
Boligafgift incl. moderniseringstillæg	12.632.530	12.896.815	13.070.000
Boligafgifter, erhverv (ferieboliger)	195.200	196.648	197.000
Lejeindtægter, boliger	1.398.476	1.363.597	1.364.000
Lejeindtægter, erhverv	3.358.440	3.434.663	2.765.000
Lejeindtægter, kælder og loftsrum	1.000	1.799	2.000
Øvrige indtægter	40.000	77.049	24.000
Indtægter i alt	17.625.646	17.970.571	17.422.000
Udgifter			
Ejendomsskatter	1.312.530	1.312.530	1.445.500
El-forbrug	150.000	101.954	100.000
Fælles vandforbrug	50.000	0	13.000
Renovation	732.000	753.349	750.000
Forsikringer og abonnementer	350.000	334.092	353.000
Anden renholdelse	975.000	973.177	800.000
Trappevaskordning	0	0	300.000
Personaleomkostninger	200.000	154.276	160.000
Administrations- og foreningsomkostninger	875.000	781.245	800.000
Bestyrelseshonorar	120.000	120.000	120.000
Vedligeholdelse	1.000.000	464.032	1.000.000
Vedligeholdelse, genopretning og renovering	4.500.000	967.492	3.500.000
Indvendig vedligeholdelse for lejere	100.000	91.728	95.000
	10.364.530	6.053.875	9.436.500
Renteudgifter, prioritetslån	4.533.563	4.533.563	4.488.000
Renteindtægter, bank	-40.000	-10.917	-40.000
Udgifter i alt	14.858.093	10.576.521	13.924.500
Årets resultat	2.767.553	7.394.050	3.497.500
Likviditetsbudget (arbejdskapital)			
Andre ind- og udbetalinger			
Indskud og merværdier ved salg af andele	0	1.344.800	0
Afdrag på prioritetsgæld	-4.087.056	-4.087.056	-4.116.300
Ændring i arbejdskapitalen	-1.319.503	4.651.794	-618.800
Arbejdskapital primo	10.354.000	10.353.936	15.006.000
Arbejdskapital ultimo	9.034.497	15.005.730	14.387.200
Arbejdskapitalen kan specificeres således			
Omsætningsaktiver (ekskl. Grundejernes Investeringsfond)		18.768.218	
Kortfristet gæld (ekskl. kortfristet andel af prioritetgæld)		-3.762.488	
		15.005.730	