

A/B Lundbis

**Lundbyesgade 7, 7A & Bissensgade 18
8000 Aarhus C**

CVR-nr. 28683391
Matr. nr. 20261, Århus Bygrunde
Kundenr. 107-542

Årsrapport for perioden

1. januar 2025 - 31. december 2025



FORENINGSOPLYSNINGER

FORENINGEN	A/B Lundbis Lundbyesgade 7, 7A & Bissensgade 18 8000 Aarhus C CVR-nr. 28683391 Matr. nr. 2026I, Århus Bygrunde Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december Opført i år 1926
BESTYRELSE	Morten Nielsen (formand) Karen Haagensen Laura Linding Jacobsen Casper Kørpke Holmager Christina Graabæk Steinfeldt
ADMINISTRATOR	DEAS A/S Bredskifte Allé 15 8210 Aarhus V CVR-nr. 20283416 Telefon 70302020
REVISOR	Revision 2 A/S Registrerede revisorer Skanderborgvej 234B 8260 Viby J CVR-nr. 16968137
TYPE	30 Andelsboliger

ADMINISTRATORS PÅTEGNING OG BERETNING

PÅTEGNING

Som administrator for A/B Lundbis, skal vi hermed erklære, at vi har forestået administrationen af foreningen i regnskabsåret 2025.

Ud fra vores administration og føring af bogholderi for foreningen, er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiviteter i regnskabsåret samt af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2025.

DEAS A/S

Aarhus V, den 9. februar 2026

Jesper Madsen
Afdelingschef

Klaus Broe Østergaard
Teamleder

Underskrift og datering af årsrapporten foretages elektronisk af administrator, foreningens bestyrelse og revisor ved brug af MitID/digital signatur. Underskrifterne fremgår af årsrapportens sidste side.

BERETNING

Vi har udarbejdet årsrapport for regnskabsåret 2025 i henhold til den indgåede administrationsaftale.

Regnskabsåret udviser et overskud på kr. 300.021.

Foreningens egenkapital udgør inklusive eventuelle generalforsamlingsbestemte reserver pr. balancedagen kr. 3.524.123.

Bemærkninger (afvigelse på mere end 1,0% i forhold til de samlede budgetteret udgifter):

Negativt for årets resultat er:

- 'Vedligeholdelse' afviger med kr. 6.119.

Positivt for årets resultat er:

- 'Finansielle indtægter' afviger med kr. 8.633.
- 'Grundskyld og afgifter' afviger med kr. 25.778.

BESTYRELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for året 2025 for A/B Lundbis. Årsregnskabet er aflagt efter årsregnskabsloven, lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber samt foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2025 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025. Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig og i overensstemmelse med foreningens vedtægter og hidtidige praksis.

Vi indstiller årsrapporten til generalforsamlingens godkendelse.

BESTYRELSEN

Aarhus C, den 9. februar 2026

Morten Nielsen
bestyrelsesformand

Karen Haagensen

Laura Linding Jacobsen

Casper Kørpke Holmager

Christina Graabæk Steinfeldt

Foreningens bestyrelse har fået forelagt og godkendt årsrapporten.

Underskrift og datering af årsrapporten foretages elektronisk af administrator, foreningens bestyrelse og revisor ved brug af MitID/digital signatur. Underskrifterne fremgår af årsrapportens sidste side.

Til andelshaverne i A/B Lundbis

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for A/B Lundbis for regnskabsåret 1. januar 2025 - 31. december 2025, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noterne 1-22. Årsregnskabet aflægges efter årsregnskabsloven, lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber samt foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2025 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2025 - 31. december 2025 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber samt foreningens vedtægter.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af foreningen i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisores etiske adfærd (IESBA Code) og yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler 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

Foreningen har som sammenligningstal i resultatopgørelsen medtaget generalforsamlingsgodkendt budget. Budgettet har, som det også fremgår af regnskabet, ikke været underlagt revision.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Foreningens ledelse har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven, lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber samt foreningens vedtægter. Foreningens ledelse har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som foreningens ledelse anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

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

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men 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. Fejlinformation kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

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

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

Vi kommunikerer med foreningens 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.

Udtalelse om administrators beretning

Administrator er ansvarlig for administrators beretning.

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

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

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

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

Viby J, den 9. februar 2026

Revision 2 A/S

Registrerede revisorer

CVR-nr. 16968137

Irene Madsen

Registreret revisor - MNE 1616

Underskrift og datering af årsrapporten foretages elektronisk ved brug af MitID/digital signatur. Underskriften fremgår af dokumentets sidste side.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsregnskabet for A/B Lundbis for 2025 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse A. Som følge af foreningens karakter er der dog foretaget tilpasninger i opstillingsformen, således årsregnskabet for den enkelte andelshaver bliver mere læsevenlig. Der er endvidere af hensyn til årsregnskabet retvisende billede foretaget tilretning af anvendt regnskabspraksis på enkelte områder, som beskrevet nedenfor.

Foreningens bestyrelse har endvidere i overensstemmelse med foreningens vedtægter samt beslutninger truffet på foreningens generalforsamlinger valgt at foretage hensættelser til udførelse af fremtidige vedligeholdelses- og forbedringsarbejder. Disse hensættelser fremgår som en særskilt post i balancen under egenkapitalen som generalforsamlingsbestemte reserver, men medtages ikke ved opgørelsen af andelskronen.

Endvidere indeholder årsregnskabet oplysninger om andelens værdi i overensstemmelse med Lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber § 5, stk. 2.

Årsregnskabet er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Nøgleoplysninger i henhold til bekendtgørelse om oplysningspligt ved salg af andelsboliger

De anførte nøgleoplysninger har til formål at leve op til de krav, der følger af § 3 i bekendtgørelse nr. 336 af 20. marts 2025 fra Erhvervsstyrelsen om oplysningspligt ved salg af andelsboliger.

RESULTATOPGØRELSEN

Der er i årsregnskabet medtaget boligafgift og lejeindtægter, der tidsmæssigt vedrører regnskabsåret uanset betalingstidspunkt.

Ikke indbetalt boligafgift og lejeindtægter samt forudbetalt boligafgift og lejeindtægt er medtaget i årsregnskabet, som henholdsvis tilgodehavende/forudbetalt boligafgift og lejeindtægt.

Øvrige indtægter og udgifter, der tidsmæssigt vedrører regnskabsåret, indtægtsføres respektive udgiftsføres i resultatopgørelsen.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Ejendommen måles til anskaffelseskurs med tillæg af værdien af foretagne forbedringer.

Der foretages en systematisk vedligeholdelse af ejendommen, der sikrer en høj vedligeholdelsesstandard, og ejendommen antages derfor ikke at være udsat for løbende værdiforringelse, hvorfor der ikke afskrives på ejendommen.

Udgifter, der er afholdt for at sætte ejendommen i bedre stand end ved foreningens køb, og som tilfører ejendommens beboere en højere brugs- og nytteværdi er i balancen optaget som forbedringer.

Driftsmidler m.v. optages til købspris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdi herefter:

	Brugstid	Restværdi
Inventar	10	0%

Tilgodehavender

Tilgodehavender er optaget til nominal værdi med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter optaget under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Gældsforpligtelser

Prioritetsgæld er optaget til pantebrevsrestgæld på statusdagen.

Gæld i øvrigt er optaget til nominal værdi.

Andelskroneopgørelse

Beregningsmetoden af andelskronens værdi foretages i overensstemmelse med § 5 stk. 2 i "Lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber" samt foreningens vedtægter.

RESULTATOPGØRELSE	NOTE	(ej revideret)		REGNSKAB 2024
		REGNSKAB 2025	BUDGET 2025	
INDTÆGTER				
Indtægter	1	873.436	878.800	881.390
Finansielle indtægter	2	8.633	0	4.659
INDTÆGTER I ALT		882.069	878.800	886.049
UDGIFTER				
Grundskyld og afgifter	3	153.222	179.000	151.658
Forsikringer og abonnemeter	4	56.493	63.500	74.694
Ejendomsdrift	5	66.985	72.500	76.112
Administrationshonorar, DEAS A/S		51.390	49.500	49.465
Øvrige administrationsomkostninger	6	80.024	79.300	103.801
Vedligeholdelse	7	36.119	30.000	17.720
Større vedligeholdelsesarbejder	8	0	0	269.625
Finansielle udgifter	9	126.815	127.000	130.787
Afskrivninger	10	11.000	11.000	11.000
UDGIFTER I ALT		582.048	611.800	884.862
ÅRETS RESULTAT		300.021	267.000	1.187
RESULTATDISPONERING				
Prioritetsafdrag		283.460	283.500	280.516
Anvendt hensættelser		0	-16.500	-281.000
Overført restandel af årets resultat (egenkapital)		16.561	0	1.671
DISPONERET I ALT		300.021	267.000	1.187

AKTIVER	NOTE	BALANCE 31-12-2025	BALANCE 31-12-2024
ANLÆGSAKTIVER			
Materielle anlægsaktiver			
Ejendommen	11	10.396.898	10.396.898
Inventar	12	90.738	101.738
Materielle anlægsaktiver i alt		10.487.636	10.498.636
ANLÆGSAKTIVER I ALT		10.487.636	10.498.636
OMSÆTNINGSAKTIVER			
Tilgodehavender			
Tilgodehavende boligafgift, leje m.m.		314	3.418
Udlæg for beboere		29.161	0
Tilgodehavende altanprojekt	14	1.888.985	1.930.213
Forsikringskader		-8.720	0
Forudbetalte omkostninger		38.266	1.478
Vandregnskab	19	49.372	51.341
Tilgodehavender i alt		1.997.378	1.986.450
Værdipapirer			
Aktiebeholdning		17.450	10.200
Værdipapirer i alt		17.450	10.200
Likvide beholdninger	15	965.969	981.111
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT		2.980.797	2.977.761
AKTIVER I ALT		13.468.433	13.476.397

PASSIVER	NOTE	BALANCE 31-12-2025	BALANCE 31-12-2024
EGENKAPITAL			
Andelsindskud		708.470	708.470
Overført resultat mv.		-9.830.841	-10.130.862
EGENKAPITAL I ALT		-9.122.371	-9.422.392
Andre reserver			
Andre generalforsamlingsbestemte reserver		12.646.494	12.646.494
Andre reserver i alt		12.646.494	12.646.494
EGENKAPITAL OG ANDRE RESERVER I ALT		3.524.123	3.224.102
GÆLDSFORPLIGTELSE			
Langfristede gældsforpligtelser			
Prioritetsgæld	16	9.452.705	9.802.429
Langfristede gældsforpligtelser i alt		9.452.705	9.802.429
Kortfristede gældsforpligtelser			
Prioritetsgæld, kortfristet	16	349.724	345.688
Forudbetalt boligafgift, salg af andele m.m.		358	6.097
Tilgodehavende ydelse altanlån	13	1.640	526
Kreditorer		52.153	1.504
Anden gæld	17	24.229	28.667
Varmeregnskab	18	63.501	67.384
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		491.605	449.866
GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT		9.944.310	10.252.295
PASSIVER I ALT		13.468.433	13.476.397
Eventualforpligtelser	20		
Andelsværdiberegning	21		
Nøgleoplysninger pr. 31/12 2025 i henhold til bekendtgørelse om oplysningspligt ved salg af andelsboliger	22		

EGENKAPITALOPGØRELSE

EGENKAPITAL **EGENKAPITAL**
31-12-2025 **31-12-2024**

Andelsindskud		
Andelskapital primo	708.470	708.470
Andelsindskud i alt	708.470	708.470
Overført resultat mv.		
Overført til hensættelse til vedligeholdelse	0	-1.838.802
Overført resultat mv. primo	-10.130.862	-8.574.247
Afdrag prioritetsgæld	283.460	280.516
Overført restandel af årets resultat	16.561	1.671
Overført resultat mv. i alt	-9.830.841	-10.130.862
EGENKAPITAL FØR ANDRE RESERVER	-9.122.371	-9.422.392
Andre generalforsamlingsbestemte reserver		
Imødegåelse af værdiforringelse af ejend	9.064.586	9.064.586
Hensættelse til vedligeholdelse	3.581.908	3.581.908
I alt	12.646.494	12.646.494
ANDRE RESERVER	12.646.494	12.646.494
EGENKAPITAL OG ANDRE RESERVER I ALT	3.524.123	3.224.102

NOTER	(ej revideret)		
	REGNSKAB 2025	BUDGET 2025	REGNSKAB 2024
1 Indtægter			
Fælleslokaler	790	1.000	1.090
Boligafgift andelshavere	831.000	831.000	831.000
Diverse lokaler	4.800	4.800	4.800
Vaskeriindtægter	29.500	38.000	38.500
Andre indtægter	7.346	4.000	6.000
Indtægter i alt	873.436	878.800	881.390
2 Finansielle indtægter			
Renteindtægter, bank	1.383	0	4.659
Urealiserede kursgevinster	7.250	0	0
Finansielle indtægter i alt	8.633	0	4.659
3 Grundskyld og afgifter			
Grundskyld	41.464	43.000	29.560
El	33.158	50.000	44.136
Vand	750	1.000	750
Renovation	77.850	85.000	77.212
Grundskyld og afgifter i alt	153.222	179.000	151.658
4 Forsikringer og abonnementer			
Ejendomsforsikring	35.793	35.500	49.401
Service - Falck	5.864	6.000	5.591
Service - ventilation	0	5.000	3.950
Service - graffiti	4.576	6.000	5.910
Øvrige abonnementer	10.260	11.000	9.842
Forsikringer og abonnementer i alt	56.493	63.500	74.694
5 Ejendomsdrift			
Lønudgift	62.377	62.500	62.372
Regulering af feriepengeforpligtelse	1.356	0	0
Drift af fællesarealer	3.252	10.000	13.740
Ejendomsdrift i alt	66.985	72.500	76.112

NOTER	(ej revideret)		REGNSKAB 2024
	REGNSKAB 2025	BUDGET 2025	
6 Øvrige administrationsomkostninger			
Revisor	9.750	15.000	21.250
Juridisk bistand	6.250	0	8.500
Forbrugsregnskaber	40.013	38.000	41.176
Gebyrer, nets m.v.	7.443	8.000	7.138
Kontorartikler	0	500	508
Telefon og internet	1.396	1.300	1.296
Porto	1.016	1.500	1.523
Mødeudgifter	14.156	15.000	21.968
Gaver og repræsentation	0	0	442
Øvrige administrationsomkostninger i alt	80.024	79.300	103.801
7 Vedligeholdelse			
<i>Komplementerende bygningsdele</i>			
Vinduer i facade	0	0	430
Døre i facade	18.175	0	1.225
Låse og nøgler	1.173	0	0
Døre i indervægge	0	0	1.301
<i>VVS-anlæg</i>			
Afløb	3.123	0	4.500
Vandinstallationer	5.861	0	800
Radiatorer/Ventiler	0	0	1.534
Vaskemaskiner (Fælles)	6.931	0	0
Sæbe- skyllemiddelautomat	0	0	7.149
<i>El-anlæg</i>			
Overvågningsanlæg	0	0	781
<i>Øvrige dele og anlæg</i>			
Generelt	656	0	0
Beplantning	200	0	0
Budgetteret vedligeholdelse	0	30.000	0
Vedligeholdelse i alt	36.119	30.000	17.720
Der er i maj 2017 udarbejdet en plan for fremtidige vedligeholdelsesopgaver på foreningens ejendom.			
8 Større vedligeholdelsesarbejder			
Maling af opgange	0	0	211.500
Branddøre	0	0	58.125
Større vedligeholdelsesarbejder i alt	0	0	269.625

NOTER	(ej revideret)		REGNSKAB 2024
	REGNSKAB 2025	BUDGET 2025	

9 Finansielle udgifter

Administrationsbidrag	43.713	41.000	45.261
Prioritetsrenter	83.102	86.000	86.046
Urealiserede kurstab	0	0	-520
Finansielle udgifter i alt	126.815	127.000	130.787

10 Afskrivninger

Afskrivning på inventar	11.000	11.000	11.000
Afskrivninger i alt	11.000	11.000	11.000

NOTER	BALANCE 31-12-2025	BALANCE 31-12-2024
11 Ejendommen		
Anskaffelsessum	10.396.898	10.396.898
Ejendommen i alt	10.396.898	10.396.898
12 Inventar		
Inventar - primo	121.950	121.950
Inventar - tilgang	112.738	112.738
Inventar, afskrivning - primo	-132.950	-121.950
Inventar, afskrivning i året	-11.000	-11.000
Inventar i alt	90.738	101.738
13 Tilgodehavende ydelse altanlån		
Tilgodehavende ydelse altanlån	108.160	109.274
Ekstra boligafgift	-109.800	-109.800
Tilgodehavende ydelse altanlån i alt	-1.640	-526
14 Tilgodehavende ydelse altanlån		
Primo	1.930.213	1.991.399
Afholdte omkostninger i året	25.000	0
Afdrag lån	-66.228	-61.186
Tilgodehavende ydelse altanlån i alt	1.888.985	1.930.213
<p>Foreningen fik i 2021 etableret en altan på 15 andelsboliger. I samme forbindelse optog foreningen et lån i Realkredit Danmark på 2.285.000 kr.</p> <p>De 15 andelshavere betaler ydelsen på dette lån, svarende til 610 kr. om måneden pr. altan. Beløbet opkræves sammen med den månedlige opkrævning af boligafgift mv.</p> <p>Jf. vedtægtens §8, 2. 1 fremgår følgende:</p> <p>De lejligheder, hvor der er altan, betaler et månedligt altantillæg til vedligehold af altanerne. Dette altantillæg fastsættes af generalforsamlingen i et passende forhold, så det svarer til de samlede udgifter for vedligeholdelsen af og eventuel udskiftning af altanerne.</p> <p>Altantillægget er endnu ikke fastsat af en generalforsamling, hvorfor der pt. ikke opkræves hertil.</p>		
15 Likvide beholdninger		
Kassebeholdning	910	936
Jyske Bank, 5073 - 0001562281	965.059	980.175
Likvide beholdninger i alt	965.969	981.111

NOTER

BALANCE
31-12-2025

BALANCE
31-12-2024

16 Prioritetsgæld

Lån	Bidrag	Rente	Afdrag	Restgæld	Restgæld
RD - 9.429.000 - 1,0456%	43.713	83.102	283.460	7.770.348	8.053.808
RD - 2.285.000 - 1,6932%	0	0	62.228	2.032.081	2.094.309
Prioritetsgæld i alt	43.713	83.102	345.688	9.802.429	10.148.117

Specifikation af prioritetsgæld:

Kort del af gæld (under 1 år)	349.724	345.688
Lang del af gæld (mere end 1 år)	9.452.705	9.802.429
	9.802.429	10.148.117

Oplysninger om realkreditlån

- RD - 9.429.000 - 1,0456% er et kontantlån med en restløbetid på 24 år med en kursværdi på kr. 6.022.874. Obligationsrestgælden udgør kr. 7.810.755.

Administrationsbidraget udgør pt. 0,55%.

- RD - 2.285.000 - 1,6932% er et kontantlån med en restløbetid på 25 år og 10 måneder med en kursværdi på kr. 1.677.684. Obligationsrestgælden udgør kr. 2.079.945.

Administrationsbidraget udgør pt. 0,55%.

Kursværdien af prioritetsgælden udgør pr. 31. december 2025 i alt kr. 7.700.557.

Næste års afdrag udgør kr. 349.724.

Priotetslån med fuld ydelsesstøtte efter lov om byfornyelse

Der er udover de ovenfor nævnte lån tinglyst indekslån for opr. 4.831.700 til Realkredit Danmark med fuld ydelsesstøtte. Kursværdien andrager pr. 31. december 2025 kr. 3.371.503. Lånene indgår ikke i opgørelse af andelsværdien.

NOTER

BALANCE
31-12-2025

BALANCE
31-12-2024

17 Anden gæld

Skyldig A-skat	1.353	1.755
Skyldig AM-bidrag	804	402
Feriepengeforpligtelse	1.356	0
Skyldige omkostninger	20.716	26.510
Anden gæld i alt	24.229	28.667

18 Varmeregnskab

Opkrævet aconto, indeværende år	-137.560	-140.520
Varmeudgifter	74.059	73.136
Varmeregnskab i alt	-63.501	-67.384

19 Vandregnskab

Vandudgift	49.372	51.341
Vandregnskab i alt	49.372	51.341

20 Eventualforpligtelser

Sikkerhedsstillelse

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter på kr. 9.802.429 er der afgivet pant i ejendommen, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2025 udgør kr. 10.396.898.

Bestyrelsesansvarsforsikring

Foreningen har tegnet bestyrelsesansvarsforsikring med en forsikringssum på 2.500.000 kr., der dækker bestyrelsens erstatningsansvar i forbindelse med udførelse af bestyrelseshvervet.

NOTER

21 Andelsværdiberegning

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

a) Anskaffelsessummen	10.396.898
b) Handelsværdi som udlejningsejendom	Ej vurderet
c) Offentlig vurdering 1/10 2012	51.000.000
d) Den senest ansatte ejendomsværdi reguleret med nettoprisindeks 1/10 2025	63.672.098

Den senest ansatte ejendomsværdi er reguleret med nettoprisindeks fra oktober 2012 til oktober 2025 efter lovændring pr. 15. april 2024, til brug for fastsættelse af andelsværdierne i henhold til ABL § 5, stk. 2, litra d. Beregning af regulering med nettoprisindeks: $51.000.000 / 98,2 \times 122,6 = 63.672.098$

Opgørelse af andelsværdi i henhold til lov om andelsboligforeninger, §5, stk.2, litra a:

Bogført egenkapital pr. 31. december 2025			-9.122.371
Foreningens formue pr. 31. december 2025			-9.122.371
Andelsværdi pr. andelskrone:	$\frac{-9.122.371}{708.470}$	=	<u><u>-12,8761</u></u>

Opgørelse af andelsværdi i henhold til lov om andelsboligforeninger, §5, stk.2, litra c:

Bogført egenkapital pr. 31. december 2025			-9.122.371
Ejendommens værdi reguleres således			
<i>Værdi jf. punkt c ovenfor</i>		51.000.000	
<i>Bogført værdi</i>		-10.396.898	40.603.102
Prioritetsgæld			
<i>Kursværdi</i>		-7.700.557	
<i>Bogført værdi</i>		9.802.429	2.101.872
Foreningens formue pr. 31. december 2025			33.582.603
Andelsværdi pr. andelskrone:	$\frac{33.582.603}{708.470}$	=	<u><u>47,4015</u></u>

NOTER

Opgørelse af andelsværdi i henhold til lov om andelsboligforeninger, §5, stk.2, litra d:			
Bogført egenkapital pr. 31. december 2025			-9.122.371
Ejendommens værdi reguleres således			
<i>Værdi jf. punkt d ovenfor</i>	63.672.098		
<i>Bogført værdi</i>	<u>-10.396.898</u>		53.275.200
Prioritetsgæld			
<i>Kursværdi</i>	-7.700.557		
<i>Bogført værdi</i>	<u>9.802.429</u>		2.101.872
Foreningens formue pr. 31. december 2025			46.254.700
Andelsværdi pr. andelskrone:	<u>46.254.700</u>	=	<u>65,2881</u>
	708.470		

Bestyrelsen indstiller, at andelskronen udgør kr. 65,2881.

NOTER

21 Specifikation af ændret andelsværdi (opgjort ud fra oprindeligt indskud)

Forslag til ny andelskrone: 65,2881

Senest godkendte andelskrone: 62,5868

Kundenr.	Adresse	Type	Areal (m ²)	Oprindeligt indskud (kr.)	Senest godkendte andelsværdi (kr.)	Forslag til ny andelsværdi (kr.)
107-542-1	Bissensgade 18, st. tv	Andelsboliger	69	23.616	1.478.030	1.541.823
107-542-2	Bissensgade 18, st. th	Andelsboliger	64	23.616	1.478.030	1.541.823
107-542-3	Bissensgade 18, 1. tv	Andelsboliger	69	23.616	1.478.030	1.541.823
107-542-4	Bissensgade 18, 1. th	Andelsboliger	64	23.616	1.478.030	1.541.823
107-542-5	Bissensgade 18, 2. tv	Andelsboliger	69	23.616	1.478.030	1.541.823
107-542-6	Bissensgade 18, 2. th	Andelsboliger	64	23.616	1.478.030	1.541.823
107-542-7	Bissensgade 18, 3. tv	Andelsboliger	69	23.616	1.478.030	1.541.823
107-542-8	Bissensgade 18, 3. th	Andelsboliger	64	23.616	1.478.030	1.541.823
107-542-9	Bissensgade 18, 4. tv	Andelsboliger	59	23.616	1.478.030	1.541.823
107-542-10	Bissensgade 18, 4. th	Andelsboliger	54	23.616	1.478.030	1.541.823
107-542-11	Lundbyesgade 7, st. tv	Andelsboliger	72	23.616	1.478.030	1.541.823
107-542-12	Lundbyesgade 7, st. th	Andelsboliger	73	23.616	1.478.030	1.541.823
107-542-13	Lundbyesgade 7, 1. tv	Andelsboliger	72	23.616	1.478.030	1.541.823
107-542-14	Lundbyesgade 7, 1. th	Andelsboliger	73	23.616	1.478.030	1.541.823
107-542-15	Lundbyesgade 7, 2. tv	Andelsboliger	72	23.616	1.478.030	1.541.823
107-542-16	Lundbyesgade 7, 2. th	Andelsboliger	73	23.616	1.478.030	1.541.823
107-542-17	Lundbyesgade 7, 3. tv	Andelsboliger	72	23.616	1.478.030	1.541.823
107-542-18	Lundbyesgade 7, 3. th	Andelsboliger	73	23.616	1.478.030	1.541.823
107-542-19	Lundbyesgade 7, 4. tv	Andelsboliger	61	23.616	1.478.030	1.541.823
107-542-20	Lundbyesgade 7, 4. th	Andelsboliger	62	23.616	1.478.030	1.541.823
107-542-21	Lundbyesgade 7A, st. tv	Andelsboliger	59	23.616	1.478.030	1.541.823
107-542-22	Lundbyesgade 7A, st. th	Andelsboliger	88	23.616	1.478.030	1.541.823
107-542-23	Lundbyesgade 7A, 1. tv	Andelsboliger	59	23.616	1.478.030	1.541.823
107-542-24	Lundbyesgade 7A, 1. th	Andelsboliger	88	23.616	1.478.030	1.541.823
107-542-25	Lundbyesgade 7A, 2. tv	Andelsboliger	59	23.616	1.478.030	1.541.823
107-542-26	Lundbyesgade 7A, 2. th	Andelsboliger	88	23.616	1.478.030	1.541.823
107-542-27	Lundbyesgade 7A, 3. tv	Andelsboliger	59	23.616	1.478.030	1.541.823
107-542-28	Lundbyesgade 7A, 3. th	Andelsboliger	88	23.616	1.478.030	1.541.823
107-542-29	Lundbyesgade 7A, 4. tv	Andelsboliger	50	23.616	1.478.030	1.541.823
107-542-30	Lundbyesgade 7A, 4. th	Andelsboliger	75	23.616	1.478.030	1.541.823
I alt			2.061	708.480	44.340.900	46.254.700

NOTER

22 Nøgleoplysninger pr. 31/12 2025 i henhold til bekendtgørelse om oplysningspligt ved salg af andelsboliger

1. GRUNDLÆGGENDE OPLYSNINGER OM ANDELSBOLIGFORENINGEN					
		Antal	BBR areal		
B1	Andelsboliger	30	2.061,0 m ²		
B2	Erhvervsandele	0	0,0 m ²		
B3	Boliglejemål	0	0,0 m ²		
B4	Erhvervslejemål	0	0,0 m ²		
B5	Øvrige lejemål (kældre, garager m.v.)	0	0,0 m ²		
B6	I alt	30	2.061,0 m ²		
		Boligernes areal (BBR)	Boligernes areal (anden kilde)	Det oprindelige indskud	Andet
C1	Hvilket fordelingsstal benyttes ved opgørelse af andelsværdien?	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="text"/>
C2	Hvilket fordelingsstal benyttes ved opgørelse af boligafgiften?	<input type="text"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
C3	Hvis andet, beskrives fordelingsnøglen her:	<input type="text"/>			
D1	Foreningens stiftelsesår:				1979
D2	Ejendommens opførelsesår:				1926
E1	Hæfter den enkelte andelshaver for mere, end deres indskud?				<input type="text" value="Nej"/>
E2	Hvis Ja, beskriv hvilken hæftelse, der er i foreningen:	<input type="text"/>			
		Anskaffelsesprisen	Valuarvurdering	Offentlig vurdering	Indekseret off. vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien?	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
F1b	Tidspunkt for værdianættelse:	1. oktober 2025			
F1a	Er vurderingen fastholdt fra før 1. juli 2020				<input type="text" value="Nej"/>
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip:	63.672.098 kr.		30.894 gns.kr./m ²	
F2b	- Heraf forbedringer, jf. andelsboliglovens § 5, stk. 4:	0 kr.		0 gns.kr./m ²	
F2c	Hvis det ikke er muligt at oplyse værdien af eventuelle forbedringer, anføres årsagen her:	<input type="text"/>			
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver:	12.646.494 kr.		6.136 gns.kr./m ²	
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi:	19,86%			

NOTER

22 Nøgleoplysninger pr. 31/12 2025 i henhold til bekendtgørelse om oplysningspligt ved salg af andelsboliger

G1	Har foreningens modtaget offentlige tilskud, som skal tilbagebetales ved foreningens opløsning?	<input type="text" value="Nej"/>		
G2	Er foreningens ejendom pålagt tilskudsbestemmelser, jf. lov om frigørelse for visse tilskudsbestemmelser m.v.?	<input type="text" value="Nej"/>		
G3	Er der tinglyst en tilbagekøbsklausul (hjemfaldspligt) på foreningens ejendom?	<input type="text" value="Nej"/>		
2. ANDELSBOLIGFORENINGENS DRIFT, HERUNDER UDLEJNINGSVIRKSOMHED				
H1	Boligafgift:	69.250 kr./mdr.	x 12 /	2.061,0 m ² = 403 kr./m ²
H2	Erhvervslejeindtægter:	0 kr./mdr.	x 12 /	2.061,0 m ² = 0 kr./m ²
H3	Boliglejeindtægter:	0 kr./mdr.	x 12 /	2.061,0 m ² = 0 kr./m ²
		2023	2024	2025
J	Årets resultat pr. andelsareal:	155 kr./m ²	1 kr./m ²	146 kr./m ²
K1	Andelsværdi:	22.443 gns. kr./andels-m ²		
K2	Gæld - omsætningsaktiver:	3.379 gns. kr./andels-m ²		
K3	Teknisk andelsværdi:	25.822 gns. kr./andels-m ²		
3. BYGGETEKNIK OG VEDLIGEHOJDELSE				
		2023	2024	2025
M1	Vedligeholdelse, løbende:	-1 kr./m ²	9 kr./m ²	18 kr./m ²
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering:	0 kr./m ²	131 kr./m ²	0 kr./m ²
M3	Vedligeholdelse i alt:	-1 kr./m ²	139 kr./m ²	18 kr./m ²
4. FINANSIELLE FORHOLD				
		2023	2024	2025
R	Årets afdrag pr. andelsareal:	135 kr./m ²	136 kr./m ²	138 kr./m ²