KRESTON CM
Statsautoriseret
Revisionsinteressentskab

A/B Ro-Ad

CVR-nr. 58802514

Årsrapport for 2025/26

Penneo dokumentnøgle: M8UBZ-Q1DP4-PSD5H-4QX02-HS7CM-ICBXS

Godkendt på foreningens generalforsamling
den

_____

Dirigent

Islands Brygge 43, 2.
DK 2300 København S
tlf.: +45 33 73 46 00

Usserød Kongevej 157
DK 2970 Hørsholm
tlf.: +45 45 86 41 35

info@krestoncm.dk
www.krestoncm.dk
CVR-nr. 39 46 31 13

Medlem af
KRESTON DANMARK
KRESTON GLOBAL

Indholdsfortegnelse

Foreningsoplysninger	3
Ledelsespåtegning	4
Administratorerklæring	5
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	6
Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse	11
Balance	12
Egenkapitalopgørelse	14
Noter	15

Penneo dokumentnøgle: M8UBZ-Q1DP4-PSD5H-4QX02-HS7CM-ICBXS

Foreningsoplysninger

Foreningen	A/B Ro-Ad	
	CVR-nr.	58802514
	Stiftelsesdato	30. august 1976
	Regnskabsår	1. maj 2025 - 30. april 2026
Bestyrelse	Thomas Baunsgaard Lise Jørgensen Charlotte Stalikas Andreas Vendelbo Nielsen Michael Tang	
Administrator	Hjortskov Advokatfirma Hellerupvej 31 2900 Hellerup	
Revisor	KRESTON CM Statsautoriseret Revisionsinteressentskab Islands Brygge 43, 2. 2300 København S CVR-nr.: 39463113	

Penneo dokumentnøgle: M8UBZ-Q1DP4-PSD5H-4QX02-HS7CM-ICBXS

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. maj 2025 – 30. april 2026 for A/B Ro-Ad.

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. april 2026 samt af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. maj 2025 – 30. april 2026.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hellerup, den 25. august 2026

Bestyrelse

Thomas Baunsgaard Formand	Lise Jørgensen	Charlotte Stalikas
Andreas Vendelbo Nielsen	Michael Tang	

Penneo dokumentnøgle: M8UBZ-Q1DP4-PSD5H-4QX02-HS7CM-ICBXS

Administratorerklæring

Som administrator for andelsboligforeningen har vi forestået administrationen af foreningen i regnskabsåret 2025/26. Ud fra vores administration og føring af bogholderi for foreningen er det vores opfattelse, at årsregnskabet er opstillet i overensstemmelse med bogføringen.

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

Hellerup, den 25. august 2026

Administrator

Hjortskov Advokatfirma

Penneo dokumentnøgle: M8UBZ-Q1DP4-PSD5H-4QX02-HS7CM-ICBXS

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til medlemmerne i A/B Ro-Ad

Konklusion
Vi har revideret årsregnskabet for A/B Ro-Ad for regnskabsåret 1. maj 2025 - 30. april 2026, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. 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. april 2026 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. maj 2025 - 30. april 2026 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 andelsboligforeningen 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 forståelse af revisionen
Andelsboligforeningen har i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens vejledning om årsregnskaber for andelsboligforeninger, der aflægger årsregnskab efter årsregnskabsloven, medtaget budgettal som sammenligningstal i resultatopgørelsen og noter. Disse budgettal har, som det fremgår af resultatopgørelsen 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.

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

Penneo dokumentnøgle: M8UBZ-Q1DP4-PSD5H-4QX02-HS7CM-ICBXS

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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.

København, den 25. august 2026

KRESTON CM
Statsautoriseret Revisionsinteressentskab
CVR-nr. 39463113

Christian Dohn
Statsautoriseret revisor
mne35842

Penneo dokumentnøgle: M8UBZ-Q1DP4-PSD5H-4QX02-HS7CM-ICBXS

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for A/B Ro-Ad for 1. maj 2025 - 30. april 2026 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 andelens værdi og oplysninger om tilbagebetalingspligt vedrørende modtaget støtte.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

Resultatopgørelsen

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

Indtægter
Boligafgift fra andelshavere og lejeindtægt vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

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

Omkostninger
Omkostninger vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen. Omkostninger består af ejendoms- og forbrugsudgifter, renholdelse, vedligeholdelse, administrations- og foreningsomkostninger 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, renter af bankgæld og kreditter samt negative renter af bankindestående.

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.

Penneo dokumentnøgle: M8UBZ-Q1DP4-PSD5H-4QX02-HS7CM-ICBXS

Anvendt 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.

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

Likvide beholdninger
Likvide beholdninger består af indestående i bank.

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

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

"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 og kursregulering af prioritetsgæld. I posten fragår beløb, der er overført til andre reserver, herunder reserverede beløb til imødegåelse af værdiforringelse af foreningens ejendom mv. Posten kan også indeholde beløb, som er overført fra andre reserver.

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

Nogle reservationer foretages via resultatdisponeringen som en del af årets resultat. Andre større reservationer overføres direkte fra egenkapitalposten "Overført resultat" og indgår således ikke i resultatdisponeringen.

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

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

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

Penneo dokumentnøgle: M8UBZ-Q1DP4-PSD5H-4QX02-HS7CM-ICBXS

Anvendt regnskabspraksis

Nøgleoplysninger
Nøgleoplysningerne er opgjort i henhold til bekendtgørelsen om oplysningspligt ved salg af andelsboliger mv.

Andelsværdi
Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 14. 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 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 vedtægterne indgår disse reserver ikke i beregningen af andelsværdien.

Penneo dokumentnøgle: M8UBZ-Q1DP4-PSD5H-4QX02-HS7CM-ICBXS

Resultatopgørelse

	Note	Realiseret 2025/26 kr.	Budget 2025/26 (ej revideret) kr.	Realiseret 2024/25 kr.
Boligafgift		1.879.157	1.884.797	1.847.840
Lejeindtægter		3.960	3.960	3.960
Vaskeriindtægter		38.596	45.000	46.040
Øvrige indtægter		4.232	1.720	560
Indtægter i alt		**1.925.945**	**1.935.477**	**1.898.400**
Ejendomsskat og forsikringer	1	-342.597	-357.451	-295.423
Forbrugsafgifter	2	-10.876	-19.500	-18.921
Renholdelse og udenomsarealer	3	-146.562	-155.300	-142.164
Vaskeri	4	-92.746	-62.000	-58.346
Vedligeholdelse, løbende	5	-98.690	-105.000	-74.874
Hensat vedligeholdelse		-100.000	-100.000	-100.000
Gårdlaugsbidrag		-86.069	-85.000	-82.091
Administrationsomkostninger	6	-169.209	-186.500	-239.273
Omkostninger i alt		**-1.046.749**	**-1.070.751**	**-1.011.092**
Resultat før finansielle poster		**879.196**	**864.726**	**887.308**
Finansielle indtægter	7	2.737	0	9.431
Finansielle omkostninger	8	-289.667	-290.000	-298.312
Årets resultat		**592.266**	**574.726**	**598.427**
Forslag til resultatdisponering:				
Overført restandel af årets resultat til egenkapital		592.266	574.726	598.427
Disponeret i alt		**592.266**	**574.726**	**598.427**
Likviditetsresultat:				
Årets resultat		592.266	574.726	598.427
Betalte prioritetsafdrag		-436.957	-432.000	-430.043
Likviditetsresultat		**155.309**	**142.726**	**168.384**

Penneo dokumentnøgle: M8UBZ-Q1DP4-PSD5H-4QX02-HS7CM-ICBXS

Balance 30. april 2026

	Note	2026 kr.	2025 kr.
Aktiver			
Grunde og bygninger	9	91.100.000	81.443.000
Materielle anlægsaktiver		**91.100.000**	**81.443.000**
Anlægsaktiver		**91.100.000**	**81.443.000**
Tilgodehavende andelshavere vedr. vinduer	10	57.128	57.128
Vandregnskab		108.999	21.631
Varmeregnskab		0	23.068
Antenneregnskab		33.740	23.764
Internetregnskab		2.820	310
Depositum Gårdlauget Karre		14.982	14.982
Igangværende forsikringssager		39.765	0
Periodeafgrænsningsposter		90.752	162.310
Tilgodehavender		**348.186**	**303.193**
Likvide beholdninger		**1.684.178**	**3.074.784**
Omsætningsaktiver		**2.032.364**	**3.377.977**
Aktiver		**93.132.364**	**84.820.977**

Penneo dokumentnøgle: M8UBZ-Q1DP4-PSD5H-4QX02-HS7CM-ICBXS

Balance 30. april 2026

	Note	2026 kr.	2025 kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		749.250	749.250
Reserve for opskrivninger		75.774.641	66.117.641
Overført resultat		-1.254.874	-1.981.921
Egenkapital før reserver		**75.269.017**	**64.884.970**
Reserve for udvendig vedligeholdelse		1.300.000	1.200.000
Reserve til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom		4.998.883	4.998.883
Andre reserver		**6.298.883**	**6.198.883**
Egenkapital		**81.567.900**	**71.083.853**
Prioritetsgæld	11	10.947.465	11.348.885
Langfristede gældsforpligtelser		**10.947.465**	**11.348.885**
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		444.006	614.324
Forudbetalt boligafgift, leje m.m.		10.440	7.478
Elregnskab		49.940	92.887
Varmeregnskab		21.680	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		90.933	89.692
Igangværende salg		0	1.583.858
Kortfristede gældsforpligtelser		**616.999**	**2.388.239**
Gældsforpligtelser		**11.564.464**	**13.737.124**
Passiver		**93.132.364**	**84.820.977**
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	12		
Nøgleoplysninger	13		
Beregning af andelsværdi	14		

Penneo dokumentnøgle: M8UBZ-Q1DP4-PSD5H-4QX02-HS7CM-ICBXS

Egenkapitalopgørelse

	2025/26	2024/25
Primo	749.250	749.250
Andelsindskud	**749.250**	**749.250**
Primo	66.117.641	65.204.641
Årets tilgang	9.657.000	913.000
Reserve for opskrivninger	**75.774.641**	**66.117.641**
Primo	-1.981.921	-1.965.742
Årets tilgang	592.266	598.427
Ændring af kursværdi, prioritetsgæld	134.781	-614.606
Overført resultat	**-1.254.874**	**-1.981.921**
Egenkapital før andre reserver	**75.269.017**	**64.884.970**
Primo	1.200.000	1.100.000
Årets tilgang	100.000	100.000
Reserve for udvendig vedligeholdelse	**1.300.000**	**1.200.000**
Primo	4.998.883	4.998.883
Reserve til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom	**4.998.883**	**4.998.883**
Egenkapital	**81.567.900**	**71.083.853**

Penneo dokumentnøgle: M8UBZ-Q1DP4-PSD5H-4QX02-HS7CM-ICBXS

Noter

1. Ejendomsskat og forsikringer

	2025/26	Budget 2025/26 (ej revideret)	2024/25
Grundskyld	156.567	152.451	144.468
Renovation	100.523	115.000	61.681
Ejendomsforsikring	85.507	90.000	89.274
	342.597	**357.451**	**295.423**

2. Forbrugsafgifter

El fællesarealer	10.604	13.000	12.193
Vand fællesarealer	129	6.500	6.318
Varme fællesarealer	143	0	410
	10.876	**19.500**	**18.921**

3. Renholdelse og udenomsarealer

Service - elektrolyse	7.724	17.000	16.919
Brandmateriel	0	300	298
Vinduespolering	0	5.000	2.750
Ejendomsservice og trappevask	135.919	115.000	110.456
Materialeudgifter	0	10.000	9.125
Skadedyr	0	5.000	0
Øvrige abonnementer	2.919	3.000	2.616
	146.562	**155.300**	**142.164**

4. Vaskeri

Reparation, service & internet., vaskeri	70.631	35.000	31.891
Vandforbrug, vaskeri	22.115	22.000	21.802
Elforbrug, vaskeri	0	5.000	4.653
	92.746	**62.000**	**58.346**

5. Vedligeholdelse, løbende

Komplementerende bygningsdele	32.199	0	17.135
VVS-anlæg	21.777	0	30.115
Tømrer	0	0	3.463
Murer	25.557	0	0
Kloak	0	0	1.600
Elektriker	9.378	0	15.093
Låsesmed	0	0	4.288
Øvrige dele og anlæg	9.779	0	3.180
Vedligeholdelse, løbende	0	105.000	0
	98.690	**105.000**	**74.874**

Penneo dokumentnøgle: M8UBZ-Q1DP4-PSD5H-4QX02-HS7CM-ICBXS

Noter

6. Administrationsomkostninger

	2025/26	Budget 2025/26 (ej revideret)	2024/25
Administrationshonorar	55.167	55.000	45.000
Kontingent ABF	9.170	9.000	8.800
Godtgørelse til bestyrelse	19.750	19.500	19.750
Revisor	22.500	23.000	22.500
Revisor, regulering tidligere år	750	0	0
Juridisk bistand	27.125	0	0
Valuar	13.500	18.000	17.625
Forbrugsregnskaber	30.817	35.000	32.295
Gebyrer	9.027	10.000	8.351
Kontorartikler og porto	323	1.000	587
IT	8.988	8.000	7.766
Mødeudgifter	7.348	8.000	6.086
1 års gennemgang	-35.256	0	70.513
	169.209	**186.500**	**239.273**

7. Finansielle indtægter

Renter, bank	2.737	0	9.431
	2.737	**0**	**9.431**

8. Finansielle omkostninger

Renter, prioritetslån	289.667	290.000	298.312
	289.667	**290.000**	**298.312**

Penneo dokumentnøgle: M8UBZ-Q1DP4-PSD5H-4QX02-HS7CM-ICBXS

Noter

	2026	2025
9. Ejendommen		
Kostpris primo	15.325.359	15.325.359
Kostpris ultimo	**15.325.359**	**15.325.359**
Opskrivninger primo	66.117.641	65.204.641
Årets opskrivninger	9.657.000	913.000
Opskrivninger ultimo	**75.774.641**	**66.117.641**
Regnskabsmæssig værdi ultimo	**91.100.000**	**81.443.000**
Seneste offentlige vurdering pr. 1/10 2020	47.500.000	47.500.000

Ejendommen er indregnet til dagsværdi pr. 30. april 2026 i henhold til valuarvurdering af. 30. april 2026 foretaget af Filip Cutic, ejendomsmægler MDE, Diplomvaluar, og Jakob Benner Storm, vurderingsmægler.
Den offentlige ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2020 udgør kr. 47.500.000.

Valuaren har foretaget vurderingen i henhold til "Vejledning til branchenorm for vurdering af Andelsboligejendomme iht. Andelsboligforeningsloven §5, stk. 2, litra b" som er udarbejdet af Dansk Ejendomsmæglerforening og har anvendt en DCF-model der tager udgangspunkt i en analyse af ejendommens pengestrømme over en periode på 15 år og en terminalværdi.
Pengestrømmene kapitaliseres ved en tilbagediskontering til nutidsværdi med en diskonteringsrente.
Valuaren oplyser, at beregningerne er baseret på en diskonteringsrente på 5,15% (2% i inflation).
Afkastsatsen år 1 er beregnet til 0,58%.

Dagsværdiberegningen er meget følsom over udsving i de anvendte parametre i DCF-modellen, og en stigning i diskonteringsrenten vil alt andet lige reducere dagsværdien af ejendommen og tilsvarende medføre et fald i andelskronen.

Af valuarvurderingen fremgår det, at en stigning i diskonteringsrenten fra 5,15% til 5,40%, alt andet lige, vil reducere dagsværdien af ejendommen med 8,00 mio. kr. En sådan ændring, vil alt andet lige reducere dagsværdien pr. indskudt andelskrone fra kr. 100,46 med kr. 10,68 til kr. 89,78.

Vurderingen skal være gældende på handelstidspunktet.

10. Tilgodehavende andelshavere vedr. vinduer

Beløbet udgør foreningens udlæg til enkelte andelshaveres udgifter til fornyelse af vinduer. Beløbet forfalder ved andelshaverens salg af andelslejligheden. Beløbet forrentes med en referencerente +2% fra 1/10 2010 til indfrielse. Der resterer pr. 30. april 2026 2 andele hvor foreningen har et tilgodehavende.

Penneo dokumentnøgle: M8UBZ-Q1DP4-PSD5H-4QX02-HS7CM-ICBXS

Noter

11. Prioritetsgæld

	2025/26	2024/25
1) Nordea Kredit 1,0% kr. 10.330.000	8.453.548	8.762.433
2) Nordea Kredit 2,5% kr. 5.416.000	4.926.378	5.054.450
Pantebrevsrestgæld	13.379.926	13.816.883
Kursregulering af prioritetsgæld	-1.988.455	-1.853.674
Prioritetsgæld	**11.391.471**	**11.963.209**
Kort del af gæld (under 1 år)	444.006	614.324
Lang del af gæld (mere end 1 år)	10.947.465	11.348.885
	11.391.471	**11.963.209**
Restgæld efter 5 år, afrundet	11.086.586	11.560.206

1) Restløbetid, 23 år og 9 måneder.
2) Restløbetid, 26 år.

12. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter på kr. 11.391.471 er der afgivet pant i ejendommen, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. april 2026 udgør kr. 91.100.000.

Penneo dokumentnøgle: M8UBZ-Q1DP4-PSD5H-4QX02-HS7CM-ICBXS

Noter

13. Nøgleoplysninger

Nøgletallene viser centrale dele af foreningens økonomi og er primært udregnet på baggrund af arealer. I A/B Ro-Ad anvendes andelsindskuddene som fordelingsnøgle, og de arealbaserede nøgletal for andelsværdi og boligafgift svarer derfor ikke til de, der konkret gælder for den enkelte andelshaver.

Lovkrævede nøgleoplysninger

I bilag 1 til bekendtgørelse nr. 1392 af 14. juni 2021 er opregnet en række nøgleoplysninger om foreningens økonomi, der skal optages som noter til årsregnskabet. Disse nøgleoplysninger følger her:

		2025/26 Antal	2025/26 BBR Areal m2	2024/25 BBR Areal m2	2023/24 BBR Areal m2
B1	Andelsboliger	37	2.997	2.997	2.997
B2	Erhvervsandele	0	0	0	0
B3	Boliglejemål	0	0	0	0
B4	Erhvervslejemål	0	0	0	0
B5	Øvrige lejemål	0	0	0	0
B6	**I alt**	**37**	**2.997**	**2.997**	**2.997**

C1	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelsen af andelsværdien?	Det oprindelige indskud
C2	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af boligafgiften?	Det oprindelige indskud
C3	Hvis andet, beskriv fordelingsnøglen her	Ikke relevant

		År
D1	Foreningens stiftelsesår	1976
D2	Ejendommens opførelsesår	1897

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

F1	Anvendt vurderingsprincip ved beregning af andelsværdien	Valuarvurdering
F1b	Tidspunkt for værdiansættelse	30-04-2026
F1a	Er vurderingen fastholdt fra før 1. juli 2020?	Nej
	Anvendt ejendomsværdi ultimo	91.100.000
F2	Ejendomsværdi kr. pr. m2 (F2/B6)	30.397
	- Heraf forbedringer, jf. andelsboliglovens §5, stk. 4	0
F2b	- Forbedringer kr. pr. m2 (F2b/B6)	0
F2c	Hvis det ikke er muligt at oplyse værdien af eventuelle forbedringer, anføres årsagen her:	
	Anvendt værdi af generalforsamlingsbestemte reserver ultimo	6.298.883
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver kr. pr. m2 (F3/B6)	2.102
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi (F3/F2)	6,92

Penneo dokumentnøgle: M8UBZ-Q1DP4-PSD5H-4QX02-HS7CM-ICBXS

Noter

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

Ultimomånedens indtægt (uden fradrag for tomgang, tab mv.) ganget med 12 og divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)

		Indtægt	**Antal mdr.**	**Areal**	**kr. pr. m2**
H1	Boligafgift	156.596	12	2.997	627
H2	Erhvervslejeindtægter	0	12	2.997	0
H3	Boliglejeindtægter	0	12	2.997	0

Årets resultat divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)

		2025/26	**2024/25**	**2023/24**
		kr. pr. m2	**kr. pr. m2**	**kr. pr. m2**
J	Årets resultat pr. andels-m2. de sidste 3 år	198	200	197

		kr. pr. m2
K1	Andelsværdi (Andelsværdi/samlede andele)	25.115
K2	Gæld - omsætningsaktiver	3.194
K3	Teknisk andelsværdi (K1+K2)	28.309

Vedligehold (hhv. løbende og genopretning og renovering) jf. resultatgørelsen divideret med det samlede areal ultimo året (B6)

		2025/26	**2024/25**	**2023/24**
		kr. pr. m2	**kr. pr. m2**	**kr. pr. m2**
M1	Vedligeholdelse, løbende	46	25	26
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	0	0	0
M3	Vedligeholdelse i alt	46	25	26

Årets afdrag divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)

		2025/26	**2024/25**	**2023/24**
		kr. pr. m2	**kr. pr. m2**	**kr. pr. m2**
R	Årets afdrag pr. andels-m2 de sidste 3 år	146	143	141

Penneo dokumentnøgle: M8UBZ-Q1DP4-PSD5H-4QX02-HS7CM-ICBXS

Noter

14. Beregning af andelsværdi, handelsværdi

Bestyrelsen foreslår følgende værdiansættelse i henhold til andelsboliglovens §5, stk. 2 litra b, (handelsværdi) samt vedtægterne § 15:

	Kr.
Foreningens egenkapital	81.567.900
Korrektioner i henhold til andelsboligforeningsloven:	
Reserve for udvendig vedligeholdelse	-1.300.000
Reserve til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom	-4.998.883
Prioritetsgæld, regnskabsmæssig værdi	-11.391.471
Prioritetsgæld, kursværdi	11.391.471
	75.269.017

Ejendommen er indregnet til valuarvurdering pr. 30. april 2026.

Andelsindskud	749.250
Værdi pr. indskudt andelskrone	100,46
Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning (vedtaget på generalforsamlingen den 11. september 2025 og gældende på balancedagen)	86,60

Fordelingen af andelsværdien på typer af andele:

Antal andele	**Indskud pr. andelstype (kr.)**	**Indskud i alt (kr.)**	**Andelsværdi pr. andelstype (kr.)**	**Andelsværdi inkl. indskud (kr.)**
1	10.500	10.500	1.054.821	1.054.821
2	16.000	32.000	1.607.346	3.214.693
6	16.750	100.500	1.682.691	10.096.144
4	17.750	71.000	1.783.150	7.132.600
8	18.500	148.000	1.858.494	14.867.954
5	19.250	96.250	1.933.839	9.669.193
1	19.500	19.500	1.958.953	1.958.953
2	20.000	40.000	2.009.183	4.018.366
4	24.500	98.000	2.461.249	9.844.997
1	25.000	25.000	2.511.479	2.511.479
1	34.000	34.000	3.415.611	3.415.611
1	34.500	34.500	3.465.841	3.465.841
1	40.000	40.000	4.018.366	4.018.366
				-1
37		**749.250**		**75.269.017**

Penneo dokumentnøgle: M8UBZ-Q1DP4-PSD5H-4QX02-HS7CM-ICBXS

PENNEO

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

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

Charlotte Stalikas
Bestyrelsesmedlem
Serienummer: 04e179df-3a91-48de-95ea-3560091c2253
IP: 89.23.xxx.xxx
2026-08-25 11:43:31 UTC

Mit ID

Lise Jørgensen
Bestyrelsesmedlem
Serienummer: f99a0ca5-2b5a-410b-9961-ee697247adf0
IP: 89.23.xxx.xxx
2026-08-25 11:55:32 UTC

Mit ID

Michael Nymann Tang
Bestyrelsesmedlem
Serienummer: 76452684-bd8b-465b-9575-e825406cef54
IP: 89.23.xxx.xxx
2026-08-25 17:28:09 UTC

Mit ID

Svend-Erik Hjortskov
Administrator
Serienummer: 12dda531-4de5-4902-ba0a-87227b231c21
IP: 193.104.xxx.xxx
2026-08-26 08:20:03 UTC

Mit ID

Thomas Baunsgaard
Bestyrelsesformand
Serienummer: b7ac4e89-eb8e-4955-b50d-20ad2f405de2
IP: 37.96.xxx.xxx
2026-08-27 10:39:56 UTC

Mit ID

Andreas Vendelbo Nielsen
Bestyrelsesmedlem
Serienummer: 9d6bd3ff-2d60-4632-99a7-f7d7bbf338d1
IP: 89.23.xxx.xxx
2026-09-03 13:12:00 UTC

Mit ID

Penneo dokumentnøgle: M8UBZ-Q1DP4-PSD5H-4QX02-HS7CM-ICBXS

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

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

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

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

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

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

Christian Berg Dohn
Kreston CM Statsautoriseret Revisions interessentskab CVR: 39463113
Statsautoriseret revisor
På vegne af: Kreston CM
Serienummer: b19d378b-4a1b-4db9-bd23-6b8f2e558120
IP: 31.3.xxx.xxx
2026-09-03 13:19:09 UTC

Penneo dokumentnøgle: M8UBZ-Q1DP4-PSD5H-4QX02-HS7CM-ICBXS

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

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

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

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