

Andelsboligforeningen Abelcath

Abel Cathrines Gade 1-3A

1654 København V

CVR-nr. 87356310

Årsrapport for 2025

Godkendt på foreningens generalforsamling
den 9. april 2026

Hans Christian Færch
Dirigent

Indholdsfortegnelse

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

Andelsboligforeningen Abelcath

Foreningsoplysninger

Foreningen	Andelsboligforeningen Abelcath	
	Abel Cathrines Gade 1-3A	
	1654 København V	
	CVR-nr.	87356310
	Stiftelsesdato	1. januar 1901
	Regnskabsår	1. januar 2025 - 31. december 2025
Bestyrelse	Nicolai Windfeld Mathiasen	
	Miro Dressel	
	Katrine Møller	
	Daniel Bojsen	
	Christian Wegener	
Administrator	Advodan Glostrup / København & Lyngby	
	Glostrup Torv 6-10	
	2600 Glostrup	
Revisor	KRESTON CM	
	Statsautoriseret	
	Revisionsinteressentskab	
	Islands Brygge 43, 2.	
	2300 København S	
	CVR-nr.: 39463113	

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2025 – 31. december 2025 for Andelsboligforeningen Abelcath.

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. 31. december 2025 samt af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2025 – 31. december 2025.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 10. marts 2026

Bestyrelse

Nicolai Windfeld Mathiasen
Formand

Miro Dressel
Medlem

Katrine Møller
Medlem

Daniel Bojsen
Medlem

Christian Wegener
Medlem

Administratørerklæring

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 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.

København, den 10. marts 2026

Administrator

Ejendomsadministrationen

Hans Christian Færch

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til medlemmerne i Andelsboligforeningen Abelcath

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Abelcath for regnskabsåret 1. januar 2025 - 31. december 2025, 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. 31. december 2025 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2025 - 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 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.

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 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 10. marts 2026

KRESTON CM

Statsautoriseret Revisionsinteressentskab

CVR-nr. 39463113

Christian Dohn

Statsautoriseret revisor

mne35842

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Abelcath for 1. januar 2025 - 31. december 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 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, fælleshus 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, afskrivning 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, låne omkostninger og kurstab ved optagelse/indfrielse/omlægning af lån (prioritetsgæld), indeksregulering af restgælden vedrørende indekslån, renter af bankgæld og kreditter, negative renter af bankindestående samt betalinger på en rentesikringsaftale (renteswap).

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

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.

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

Inventar, driftsmateriel mv.	5 år
------------------------------	------

Tilgodehavender

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

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter under aktiver omfatter omkostninger afholdt vedrørende det efterfølgende regnskabsår.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger består af indestående i bank.

Egenkapital

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

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

"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, ændringer i basisværdien af finansielle sikringsinstrumenter (renteswap) 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 "Kursreguleringskonto for prioritetsgæld".

Anvendt regnskabspraksis

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.

Nøgleoplysninger

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

Andelsværdi

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 18. Vedtægterne bestemmer i § 14 stk.1 litra A, 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 årsregnskabet balance. Justeringen skyldes, at andelsværdien skal opgøres efter reglerne i andelsboligloven og foreningens vedtægter, mens årsregnskabet 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).

Resultatopgørelse

		Realiseret 2025	Budget 2025 (ej revideret)	Realiseret 2024
	Note	kr.	kr.	kr.
Boligafgift		1.124.289	1.124.289	1.124.289
Lejeindtægter, erhvervslejemål		211.668	208.332	207.936
Øvrige indtægter		0	0	20.705
TV afgift		35.912	32.716	38.592
Indtægter i alt		1.371.869	1.365.337	1.391.522
Ejendomsskat og forsikringer	1	-268.186	-268.196	-250.135
Forbrugsafgifter	2	-167.980	-163.770	-171.494
Vedligeholdelse	3	-450.358	-301.897	-516.779
Administrationsomkostninger	4	-144.751	-135.359	-152.514
Foreningsomkostninger	5	-31.500	-37.560	-30.350
Afskrivning af driftsmateriel, inventar mv.		0	0	-1.775
Omkostninger i alt		-1.062.775	-906.782	-1.123.047
Resultat før finansielle poster		309.094	458.555	268.475
Finansielle indtægter	6	4.006	0	1
Finansielle omkostninger	7	-283.664	-284.140	-283.067
Resultat før skat		29.436	174.415	-14.591
Skat af årets resultat		0	-3.400	358
Årets resultat		29.436	171.015	-14.233
Forslag til resultatdisponering:				
Overført restandel af årets resultat til egenkapital		29.436	171.015	-14.233
Disponeret i alt		29.436	171.015	-14.233
Likviditetsresultat:				
Årets resultat		29.436	171.015	-14.233
Betalte prioritetsafdrag		-110.543	-130.892	-161.112
Afskrivning driftsmidler, inventar mv.		0	0	1.775
Likviditetsresultat		-81.107	40.123	-173.570

Andelsboligforeningen Abelcath

Balance 31. december 2025

	Note	2025 kr.	2024 kr.
Aktiver			
Ejendommen	8	92.700.000	89.200.000
Driftsmateriel	9	0	0
Materielle anlægsaktiver		92.700.000	89.200.000
Anlægsaktiver		92.700.000	89.200.000
Varmeregnskab	10	0	10.150
Vandregnskab	11	17.054	16.384
Periodeafgrænsningsposter		75.858	71.753
Tilgodehavender		92.912	98.287
Obligationer		2	5
Værdipapirer		2	5
Likvide beholdninger	12	697.525	1.265.576
Omsætningsaktiver		790.439	1.363.868
Aktiver		93.490.439	90.563.868

Andelsboligforeningen Abelcath

Balance 31. december 2025

	Note	2025 kr.	2024 kr.
Passiver			
Andelsindskud		307.633	307.633
Reserve for opskrivninger		69.981.696	66.481.696
Overført resultat		7.094.124	7.064.688
Egenkapital		77.383.453	73.854.017
Kursreguleringskonto for priotetsgæld		3.771.217	3.434.482
Andre reserver		3.771.217	3.434.482
Egenkapital og andre reserver		81.154.670	77.288.499
Prioritetsgæld	13	12.119.263	13.014.824
Langfristede gældsforpligtelser		12.119.263	13.014.824
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		103.750	130.151
Deposita		51.687	51.687
Varmeregnskab	10	10.185	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		25.270	27.103
Mellemregning med andelshavere og lejere		614	4.479
Skyldige omkostninger	14	25.000	47.125
Kortfristede gældsforpligtelser		216.506	260.545
Gældsforpligtelser		12.335.769	13.275.369
Passiver		93.490.439	90.563.868
Eventualforpligtelser, sikkerhedsstillelser mv.	15, 16		
Nøgleoplysninger	17		
Beregning af andelsværdi	18		

Andelsboligforeningen Abelcath

Egenkapitalopgørelse

	2025	2024
Primo	307.633	307.633
Andelsindskud	307.633	307.633
Primo	66.481.696	63.781.696
Årets tilgang	3.500.000	2.700.000
Reserve for opskrivninger	69.981.696	66.481.696
Primo	7.064.688	7.078.921
Årets tilgang	29.436	-14.233
Overført resultat	7.094.124	7.064.688
Egenkapital før reserver	77.383.453	73.854.017
Primo	3.434.482	3.812.863
Årets regulering	336.735	-378.381
Kursreguleringskonto for prioritetsgæld	3.771.217	3.434.482
Egenkapital og andre reserver	81.154.670	77.288.499

Noter

	2025	Budget 2025 (ej revideret)	2024
1. Ejendomsskat og forsikringer			
Ejendomsskat	204.612	204.622	185.739
Forsikringer	63.574	63.574	64.396
	268.186	268.196	250.135
2. Forbrugsafgifter			
Renovation	89.076	90.735	94.270
Elforbrug	34.399	30.000	27.604
Kabel-TV	37.720	32.716	38.582
Drift af vaskeri	3.605	7.150	7.104
Andel vand- og varmeudgifter	3.180	3.169	3.934
	167.980	163.770	171.494
3. Vedligeholdelse			
Andre abonnementer	7.520	12.600	12.600
Gårdlaug	31.493	31.493	31.493
Viceværtsfirma	29.187	29.184	22.195
Brændeovne	0	0	13.671
Snedker	102.517	0	287.696
Blikkenslager VVS	58.107	0	127.758
Elektriker	96.033	0	924
Murer	0	0	4.500
Låseservice	0	0	6.192
Rådgivning	18.500	0	9.750
Maler	71.500	0	0
Glarmester	4.200	0	0
Vaskemaskine	31.301	0	0
Budgetteret vløbende vedligeholdelse	0	228.620	0
	450.358	301.897	516.779
4. Administrationsomkostninger			
Administrator	69.153	69.152	68.455
WEB løsning	4.950	4.950	4.245
Revision og regnskabsassistance	25.000	25.000	25.000
Varmeafledningsfirma	16.686	15.257	10.726
Energimærkningsrapport	8.750	0	0
Ejendomsvurdering	14.625	15.000	16.000
Ejendomsvurdering, regulering tidligere år	-1.625	0	0
Gebyrer bank m.v.	7.212	6.000	6.088
Tab på tilgodehavender	0	0	22.000
	144.751	135.359	152.514

Noter

	2025	Budget 2025 (ej revideret)	2024
5. Foreningsomkostninger			
Div udgifter fastelavn, gaver o lign	0	6.060	2.700
Bestyrelseshonorar	31.500	31.500	27.650
	31.500	37.560	30.350
6. Finansielle indtægter			
Renteudgifter	0	0	1
Kursgevinst ved omprioritering	4.006	0	0
	4.006	0	1
7. Finansielle omkostninger			
Renteudgift, Realkreditlån	282.008	284.140	258.255
Låneomlægning	1.656	0	24.812
	283.664	284.140	283.067

Noter

	2025	2024
8. Ejendommen		
Kostpris primo	22.718.304	22.718.304
Kostpris ultimo	22.718.304	22.718.304
Opskrivninger primo	66.481.696	63.781.696
Årets opskrivninger	3.500.000	2.700.000
Opskrivninger ultimo	69.981.696	66.481.696
Regnskabsmæssig værdi ultimo	92.700.000	89.200.000
Seneste offentlige vurdering pr. 1/10 2020	53.000.000	53.000.000

Ejendommen er indregnet til dagsværdi, kr. 92.700.000, pr. 31. december 2025 i henhold til vurdering af 30. januar 2026 af valuar Newsec Advisory A/S.

Den offentlige ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2020 udgør kr. 53.000.000.

Valuaren oplyser, at vurderingsrapportens beregninger resulterer i en afkastprocent på 3,75 % ved beregning af potentiel lejeforhøjelse til anslået markedsleje.

Afkastprocenten svarer til det forrentningskrav, en køber ville stille til ejendommens afkast.

Jo højere krav der stilles til afkastet, jo lavere bliver ejendommens dagsværdi alt andet lige.

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 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 3,75% ekskl. inflation (2% i inflation)

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 fra 3,75% til 4,00%, alt andet lige vil reducere dagsværdien af ejendommen med 7,1 mio. kr. En sådan ændring, vil alt andet lige reducere dagsværdien pr. indskudt andelskrone fra kr. 247,55 med kr. 23,08 til kr. 224,47 .

Valuarvurderingen er maksimalt gældende i 42 måneder i henhold til andelsboliglovens §5, stk. 2, litra b. Vurderingen skal være gældende på handelstidspunktet.

9. Driftsmateriel

Kostpris primo	39.375	39.375
Kostpris ultimo	39.375	39.375
Af- og nedskrivninger primo	-39.375	-37.600
Årets afskrivninger	0	-1.775
Af- og nedskrivninger ultimo	-39.375	-39.375
Regnskabsmæssig værdi ultimo	0	0

Noter

	2025	2024
10. Varmeregnskab		
Afholdte varmeudgifter for indeværende år	54.241	57.493
Indbetalt a conto varme for indeværende år	-37.824	-36.558
Afsluttet varmeregskab	-26.602	-10.785
	-10.185	10.150

11. Vandregnskab		
Afholdte vandudgifter for indeværende år	44.114	42.306
Indbetalt a conto vand for indeværende år	-16.844	-15.948
Afsluttet vandregnskab	-10.216	-9.974
	17.054	16.384

12. Likvide beholdninger		
Nordea, 0631 160 654	565.210	1.133.264
Nordea 8895 859177 udtr. Obl	132.315	132.312
	697.525	1.265.576

13. Prioritetsgæld	2025	2025	2024
	Kursværdi	Nominel	Nominel
1. Nordea Kredit Rentetilpasning F5	0	0	484.462
2. Nordea Kredit Obligationslån	5.106.698	7.190.000	7.190.000
3. Nordea Kredit Rentetilpasning F5	2.681.350	4.443.000	4.443.000
4. Nordea Kredit Rentetilpasning F5	4.434.964	4.361.230	4.461.995
Pantebrevsrestgæld		15.994.230	16.579.457
Kursregulering af prioritetsgæld		-3.771.217	-3.434.482
Prioritetsgæld	12.223.012	12.223.013	13.144.975

Kort del af gæld (under 1 år)	103.750	130.151
Lang del af gæld (mere end 1 år)	15.890.480	16.449.396
	15.994.230	16.579.547
Restgæld efter 5 år, afrundet	1.498.000	1.546.000

1. -0,194058%, indfriet
2. 0,5%, rest 24 år
3. 1%, rest 25 år 3 mdr.
4. 2,915508%, rest 27 år 9 mdr.

Noter

	2025	2024
14. Skyldige omkostninger		
Skyldig revision	25.000	25.000
Afsat valuarvurdering	0	16.000
	25.000	41.000

15. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut kr. nom. 15.994.230 er afgivet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2025 udgør kr. 92.700.000.

16. Eventualforpligtelser, sikkerhedsstillelser mv.

Ejendomsavancebeskatning

I henhold til retspraksis vil overdragelse af det sidste lejemål med udlejning til ikke-medlemmer medføre ejendomsavancebeskatning af alle foreningens lejemål overgået efter den 19. maj 1994. Der er ikke indregnet udskudt skat som følge heraf, idet det er usikkert om foreningen afhænder den sidste ledige lejlighed. Det er derfor ikke sandsynligt, at der vil blive udløst ejendomsavancebeskatning.

Noter

Nøgletallene viser centrale dele af foreningens økonomi og er primært udregnet på baggrund af arealer. I Andelsboligforeningen Abelcath 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	2025	2024	2023
		Antal	BBR Areal m2	BBR Areal m2	BBR Areal m2
B1	Andelsboliger	22	2.726	2.726	2.726
B2	Erhvervsandele	0	0	0	0
B3	Boliglejemål	0	0	0	0
B4	Erhvervslejemål	2	270	270	270
B5	Øvrige lejemål	1	213	213	213
B6	I alt	25	3.209	3.209	3.209
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				2005
D2	Ejendommens opførelsesår				1881
E1	Hæfter andelshaverne for mere end deres indskud?				Nej
E2	Foreningens medlemmer hæfter for foreningens forpligtelser med deres indskud. Herudover hæfter andelshaverne personligt og pro rata for kassekredit i pengeinstitut.				
F1	Anvendt vurderingsprincip ved beregning af andelsværdien				Valuarvurdering
F1a	Er vurderingen fastholdt fra før 1. juli 2020?				Nej
F1b	Tidspunkt for værdiansættelse				31. december 2025
	Anvendt ejendomsværdi ultimo				92.700.000
F2	Ejendomsværdi kr. pr. m2 (F2/B6)				28.888
F2b	Heraf forbedringer, jf. andelsboliglovens §5, stk. 4.				kr. 0
F2c	- Hvis det ikke er muligt at oplyse værdien af eventuelle forbedringer, anføres årsagen her:				
	Anvendt værdi af generalforsamlingsbestemte reserver ultimo				5.000.000
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver kr. pr. m2 (F3/B6)				1.558
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi (F3/F2)				5,39

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	93.691	12	2.726	412
H2	Erhvervslejeindtægter	17.693	12	2.726	78
H3	Boliglejeindtægter	0	12	2.726	0

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

		2025	2024	2023
		kr. pr. m2	kr. pr. m2	kr. pr. m2
J	Årets resultat pr. andels-m2. de sidste 3 år	11	-5	184

		kr. pr. m2
K1	Andelsværdi (Andelsværdi/samlede andele)	27.936
K2	Gæld - omsætningsaktiver	4.370
K3	Teknisk andelsværdi (K1+K2)	32.306

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

		2025	2024	2023
		kr. pr. m2	kr. pr. m2	kr. pr. m2
M1	Vedligeholdelse, løbende	140	161	39
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	0	0	0
M3	Vedligeholdelse i alt	140	161	39
P	Friværdi			85

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

		2025	2024	2023
		kr. pr. m2	kr. pr. m2	kr. pr. m2
R	Årets afdrag pr. andels-m2 de sidste 3 år	38	38	92

Noter

18. Beregning af andelsværdi, handelsværdi

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

	Kr.
Foreningens egenkapital	81.154.670
Korrektioner i henhold til andelsboligforeningsloven:	
Generalforsamlingsbestemt hensættelse til fremtidig vedligeholdelse	-5.000.000
Prioritetsgæld, regnskabsmæssig værdi	12.223.013
Prioritetsgæld, kursværdi	-12.223.013
	76.154.670
Ejendommen er indregnet til valuarvurdering pr. 31 december 2025, i henhold til vurdering af 30. januar 2026.	
Andelsindskud	307.633
Værdi pr. indskudt andelskrone	247,55
Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning (vedtaget på generalforsamlingen den 7. april 2025 og gældende på balancedagen)	234,98

Noter

Fordelingen af andelsværdien på typer af andele:

Nummer	Boligareal i m2	Andelens værdi incl. indskud ultimo 2024	Værdi regulering	Andelems værdi incl indskud ultimo 2025
1	79	2.094.934	112.042	2.206.977
2	129	3.420.842	182.955	3.603.798
3	116	3.076.106	164.518	3.240.624
4	129	3.420.842	182.955	3.603.798
5	116	3.076.106	164.518	3.240.624
6	129	3.420.842	182.955	3.603.798
7	116	3.076.106	164.518	3.240.624
8	129	3.420.842	182.955	3.603.798
9	116	3.076.106	164.518	3.240.624
10	129	3.420.842	182.955	3.603.798
11	141	3.739.060	199.974	3.939.035
12	115	3.049.588	163.100	3.212.688
13	111	2.943.516	157.427	3.100.942
14	111	2.943.516	157.427	3.100.942
15	111	2.943.516	157.427	3.100.942
16	111	2.943.516	157.427	3.100.942
17	135	3.579.951	191.465	3.771.416
18	103	2.731.370	146.081	2.877.451
19	150	3.977.724	212.739	4.190.462
20	150	3.977.724	212.739	4.190.462
21	150	3.977.724	212.739	4.190.462
22	150	3.977.724	212.739	4.190.462
0		2	0	1
253		72.288.499		76.154.670