

Andelsboligforeningen Kratlodden

Kratlodden 8-73, 2760 Måløv

Årsrapport

1. januar - 31. december 2025



Indholdsfortegnelse

	Side
Oplysninger og påtegninger	
Foreningsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Administratorerklæring	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
 Årsregnskab 1. januar - 31. december 2025	
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Egenkapitalopgørelse	13
Noter	14



Foreningsoplysninger

Andelsboligforeningen

Andelsboligforeningen Kratlodden
Kratlodden 8-73
2760 Måløv

CVR-nr.: 30 67 57 89
Hjemsted: Ballerup Kommune
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

Andelskapital: 5.758.841
Andelshavere: 38

Bestyrelse

Lars Velbæk, Formand
Bjarne Rostgaard
Peter Thestrup
Jørn Jensen
Eva Brandt

Administrator

Wantzin Ejendomsadvokater
Adelgade 15, 5.
1304 København K

Revisor

Christensen Kjærulff
Statsautoriseret Revisionsaktieselskab
Østbanegade 123
2100 København Ø



Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 2025 for Andelsboligforeningen Kratlodden.

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

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2025 samt af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025.

Ingen af andelsboligforeningens aktiver er pantsat eller behæftet med ejendomsforbehold ud over de anførte, og der påhviler ikke andelsboligforeningen eventualforpligtelser, som ikke fremgår af årsregnskabet.

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, der væsentligt vil kunne påvirke vurderingen af andelsboligforeningens finansielle stilling.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Måløv, den 9. februar 2026

Bestyrelsen

Lars Velbæk
Formand

Bjarne Rostgaard

Peter Thestrup

Jørn Jensen

Eva Brandt

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på andelsboligforeningens ordinære generalforsamling den

Dirigent



Administratørerklæring

Som administrator i Andelsboligforeningen Kratlodden har vi forestået administrationen af foreningen i regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025. Ud fra vores administration og føring af bogholderi for foreningen er det vores opfattelse, at årsregnskabet er opstillet i overensstemmelse med bogføringen.

Måløv, den 9. februar 2026

Administrator

Wantzin Ejendomsadvokater
Administrator



Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til medlemmerne i Andelsboligforeningen Kratlodden

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Kratlodden for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven, andelsboligloven og foreningens vedtægter.

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

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af andelsboligforeningen i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Fremhævelse af forhold vedrørende revisionen

Andelsboligforeningen Kratlodden har i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens regnskabsvejledning for andelsboligforeninger, der aflægger årsregnskab efter årsregnskabsloven, medtaget budgettal som sammenligningstal i resultatopgørelse og noter. Disse budgettal har, som det fremgår af resultatopgørelse og noter, ikke været underlagt revision.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

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

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



Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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 regnskabsbrugere 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 den 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, og om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om andelsboligforeningens evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at andelsboligforeningen ikke længere kan fortsætte driften.

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.



Den uafhængige revisors revisionspåtegning

København, den 9. februar 2026

Christensen Kjærulff

Statsautoriseret Revisionsaktieselskab
CVR-nr. 15 91 56 41

Brian Hansen

statsautoriseret revisor
mne33311



Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Kratlodden er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, med tilvalg af enkelte bestemmelser fra regnskabsklasse B og C, andelsboligloven årsrapporten.

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

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

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

Resultatopgørelsen

Resultatopgørelsen er opstillet, så denne bedst viser andelsboligforeningens aktivitet i det forløbne regnskabsår.

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.

Omkostninger

Omkostninger vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen. Omkostninger består af ejendoms- og forbrugsafgifter, renholdelse, vedligeholdelse, administrations- og foreningsomkostninger, afskrivninger på driftsmidler og inventar m.v.

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 andelsboligforeningens ejendom. Det fremgår også, hvis der i årets løb er anvendt og omkostningsført beløb, der i tidligere år er reserveret til vedligeholdelse på andelsboligforeningens ejendom.

Likviditetsresultat

Opgørelsen af likviditetsresultatet viser årets resultat korrigeret for ikke-likvide transaktioner (fx afskrivninger, indeksregulering af indeksslån, driftsførte kurstab/amortisering af kurstab og låneomkostninger og med fradrag af årets betalte prioritetsafdrag. Opgørelsen illustrerer om den opkrævede boligafgift er tilstrækkelig til at dække andelsboligforeningens betalte prioritetsafdrag.

Balancen



Anvendt regnskabspraksis

Materielle anlægsaktiver

Andelsboligforeningens ejendom (grund og bygning) værdiansættes til dagsværdien på balancedagen. Opskrivninger til dagsværdi føres direkte på andelsboligforeningens 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 andelsboligforeningens ejendom.

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

Inventar, driftsmateriel m.v.	5-10 år
Legeplads	15 år
Solcelleanlæg	30 år

Egenkapital

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

"Reserve for opskrivning af ejendommen" omfatter de akkumulerede opskrivninger til dagsværdi, der er foretaget på ejendommen (og 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 andelsboligforeningens ejendom m.v. 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 andelsboligforeningens ejendom og reserve til imødegåelse af værdiforringelse m.v.

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.



Anvendt regnskabspraksis

Øvrige gældsforpligtelser

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

Øvrige noter

Nøgleoplysninger

Nøgleoplysningerne, der fremgår af note 15, er opgjort i henhold til bekendtgørelsen om oplysningspligt ved salg af andelsboliger m.v.

Herudover indeholder noten visse supplerende nøgletal, der informerer om foreningens økonomi.

Andelsværdi

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 14. Andelsværdien opgøres i henhold til andelsboligloven.



Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

Note	Budget 2026 (ej revideret)	2025	Budget 2025 (ej revideret)	2024
1 Boligaft	2.423.000	2.412.877	2.395.000	2.395.817
Indtægter i alt	2.423.000	2.412.877	2.395.000	2.395.817
2 Ejendomsskat og forsikringer	-655.000	-645.463	-730.140	-631.442
3 Forbrugsafgifter	-525.000	-485.164	-425.000	-419.783
4 Renholdelse og udenomsarealer	-27.000	-24.165	-27.000	-28.714
5 Vedligeholdelse, løbende	-454.000	-194.229	-280.000	-354.533
6 Vedligeholdelse, genopretning og renovering	0	-1.147.600	0	0
7 Administrationsomkostninger	-202.000	-177.764	-189.500	-178.839
8 Foreningsomkostninger	-111.000	-106.882	-96.000	-158.856
Omkostninger i alt	-1.974.000	-2.781.267	-1.747.640	-1.772.167
Resultat før finansielle poster	449.000	-368.390	647.360	623.650
Finansielle indtægter	0	0	558	889
9 Finansielle omkostninger	-110.000	-99.196	-101.500	-92.684
Finansielle poster netto	-110.000	-99.196	-100.942	-91.795
Årets resultat	339.000	-467.586	546.418	531.855
Forslag til resultatdisponering:				
Overført restandel af årets resultat til egenkapital	339.000	-467.586	546.418	531.855
Disponeret i alt	339.000	-467.586	546.418	531.855
Årets resultat	339.000	-467.586	546.418	531.855
Betalte prioritetsafdrag	-227.021	-225.285	-225.285	-223.563
Likviditetsresultat i alt	111.979	-692.871	321.133	308.292



Balance 31. december

Aktiver		
<u>Note</u>	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Anlægsaktiver		
10 Ejendom	79.200.000	78.750.000
Materielle anlægsaktiver i alt	79.200.000	78.750.000
Anlægsaktiver i alt	79.200.000	78.750.000
Omsætningsaktiver		
Mellemregning med andelshavere	1.707.007	0
Andre tilgodehavender	2.188	448
11 Periodeafgrænsningsposter	43.121	39.866
Tilgodehavender i alt	1.752.316	40.314
Likvide beholdninger	2.158.666	1.159.929
Omsætningsaktiver i alt	3.910.982	1.200.243
Aktiver i alt	83.110.982	79.950.243



Balance 31. december

Passiver		
Note	2025	2024
Egenkapital		
Andelsindskud	5.758.841	5.758.841
Reserve for opskrivning af ejendom	42.398.246	41.948.246
Overført resultat m.v.	13.199.294	13.666.880
Egenkapital før andre reserver	61.356.381	61.373.967
Reserve for imødegåelse af værdiforringelse af ejendom	10.847.282	10.847.282
Andre reserver	10.847.282	10.847.282
Egenkapital i alt	72.203.663	72.221.249
Gældsforpligtelser		
12 Gæld til realkreditinstitutter	5.732.444	5.959.466
Langfristede gældsforpligtelser i alt	5.732.444	5.959.466
Kortfristet del af langfristet gæld	227.021	225.285
Gæld til pengeinstitutter	1.500.000	1.500.000
Mellemregning med andelshavere	3.389.885	0
13 Anden gæld	57.969	44.243
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	5.174.875	1.769.528
Gældsforpligtelser i alt	10.907.319	7.728.994
Passiver i alt	83.110.982	79.950.243
16 Oplysninger om støtte fra staten		
15 Nøgleoplysninger		
14 Beregning af andelsværdi		



Egenkapitalopgørelse 31. december

	2025	2024
Andelsindskud		
Andelsindskud	5.758.841	5.758.841
	<u>5.758.841</u>	<u>5.758.841</u>
Reserve for opskrivning af ejendom		
Reserve for opskrivning af ejendom, primo	41.948.246	41.763.570
Årets opskrivninger	450.000	184.676
	<u>42.398.246</u>	<u>41.948.246</u>
Overført resultat m.v.		
Overført overskud eller underskud	13.666.880	13.135.025
Restandel af årets resultat	-467.586	531.855
	<u>13.199.294</u>	<u>13.666.880</u>
Egenkapital før andre reserver	<u>61.356.381</u>	<u>61.373.967</u>
Reserve for imødegåelse af værdiforringelse af ejendom		
Reserve primo	10.847.282	10.847.282
	<u>10.847.282</u>	<u>10.847.282</u>
Andre reserver (ikke bunden) i alt	<u>10.847.282</u>	<u>10.847.282</u>
Andre reserver i alt	<u>10.847.282</u>	<u>10.847.282</u>
Egenkapital i alt	<u>72.203.663</u>	<u>72.221.249</u>



Noter

	Budget 2026 (ej revideret)	2025	Budget 2025 (ej revideret)	2024
1. Boligafgift				
Boligafgift	1.803.000	1.803.178	1.803.000	1.803.182
Bidrag, fælleshus	25.000	22.800	23.000	22.800
Bidrag, renovation	155.000	152.304	152.000	152.304
Bidrag, vand	140.000	136.896	135.000	122.892
Bidrag, gasfyr	160.000	159.600	160.000	159.600
Bidrag, TV	140.000	136.699	122.000	129.839
Andre indtægter	0	1.400	0	5.200
	2.423.000	2.412.877	2.395.000	2.395.817
2. Ejendomsskat og forsikringer				
Ejendomsskatter	550.000	549.918	625.140	549.918
Forsikringer	105.000	95.545	105.000	81.524
	655.000	645.463	730.140	631.442
3. Forbrugsafgifter				
Vandafgift	150.000	163.283	125.000	120.858
Renovation	195.000	188.825	170.000	172.744
Kabel TV	180.000	133.056	130.000	126.181
	525.000	485.164	425.000	419.783
4. Renholdelse og udenomsarealer				
Rengøring	2.000	5	2.000	600
Snerydning	25.000	24.160	25.000	28.114
	27.000	24.165	27.000	28.714



Noter

	<u>Budget 2026</u> (ej revideret)	<u>2025</u>	<u>Budget 2025</u> (ej revideret)	<u>2024</u>
5. Vedligeholdelse, løbende				
Varmeanlæg	250.000	6.751	75.000	232.124
Maler	2.500	2.500	0	0
Elektriker	10.000	6.298	10.000	0
VVS	10.000	8.284	15.000	11.342
Diverse	51.500	39.376	50.000	6.747
Udendørs arealer	50.000	46.908	50.000	63.030
Kloakarbejde	20.000	33.100	35.000	11.400
Skadedyrsbekæmpelse	5.000	0	0	0
Snedker	25.000	23.665	15.000	7.431
Arbejdsweekend	30.000	27.347	30.000	22.459
	<u>454.000</u>	<u>194.229</u>	<u>280.000</u>	<u>354.533</u>
6. Vedligeholdelse, genopretning og renovering				
Udskiftning af batteri, Solcelleanlæg	<u>0</u>	<u>1.147.600</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
	<u>0</u>	<u>1.147.600</u>	<u>0</u>	<u>0</u>



Noter

	<u>Budget 2026</u> (ej revideret)	<u>2025</u>	<u>Budget 2025</u> (ej revideret)	<u>2024</u>
7. Administrationsomkostninger				
Administrationshonorar	90.000	89.152	86.000	83.649
Udarbejdelse og revision af årsrapport	25.000	27.125	21.000	24.000
Revisorhonorar, rest sidste år	0	0	0	3.125
Gebyrer m.v.	20.000	17.106	15.000	16.227
Kontorartikler	1.000	605	1.000	657
Kontingenter, fælles grundejerforening	20.000	15.200	20.000	15.350
Generalforsamling og møder	30.000	22.120	30.000	22.050
Bidrag til arrangementer og kurser	0	0	0	320
Gaver	2.000	0	3.000	0
Diverse	0	1.110	0	830
Andre abonnementer	4.000	0	4.000	7.435
Hjemmeside	4.000	3.351	3.500	3.296
Andre administrationsomkostninger	6.000	1.995	6.000	1.900
	<u>202.000</u>	<u>177.764</u>	<u>189.500</u>	<u>178.839</u>
8. Foreningsomkostninger				
Valuarvurdering	10.000	10.000	10.000	10.000
ABF kontingent	20.000	9.821	9.000	9.441
Hjemmeside, Probo	7.000	5.745	5.000	5.370
Fælleshusudvalg	30.000	22.800	30.000	52.800
Gasforbrug	14.000	13.487	15.000	12.023
Elforbrug	5.000	5.873	7.000	5.110
Fælleshus og fælles arealer	25.000	39.156	20.000	64.112
	<u>111.000</u>	<u>106.882</u>	<u>96.000</u>	<u>158.856</u>
9. Finansielle omkostninger				
Prioritetsrenter og bidrag	75.000	73.717	76.500	76.427
Renter, pengeinstitutter	35.000	25.479	25.000	16.257
	<u>110.000</u>	<u>99.196</u>	<u>101.500</u>	<u>92.684</u>



	<u>31/12 2025</u>	<u>31/12 2024</u>
10. Ejendom		
Anskaffelsessum 1. januar	36.801.754	34.336.430
Solcelleanlæg	<u>0</u>	<u>2.465.324</u>
Anskaffelsessum 31. december 2025	<u>36.801.754</u>	<u>36.801.754</u>
Opskrivninger 1. januar	41.948.246	41.763.570
Årets opskrivning	<u>450.000</u>	<u>184.676</u>
Opskrivninger 31. december 2025	<u>42.398.246</u>	<u>41.948.246</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2025	<u>79.200.000</u>	<u>78.750.000</u>
Ejendomsvurdering 1. oktober 2025	<u>47.500.000</u>	<u>47.500.000</u>

Foreningens ejendom er værdiansat til dagsværdi pr. 31. december 2025 i henhold til vurderingsrapport foretaget af valuar STAD Erhverv den 31. december 2024. Ejendommens kontante handelsværdi som udlejningsejendom udgør ifølge valuar rapporten 79,2 mio. kr. baseret på DCF-model med en diskonteringsfaktor på 5,2 pct. inkl. inflation.

Valuar vurderingen er udarbejdet med udgangspunkt i L177 vedtaget af Folketinget d. 28-06-2018, bekendtgørelse nr. 978 af 28/6 2018 om vurdering af ejendomme tilhørende private andelsboligforeninger samt Dansk Ejendomsmæglerforenings vejledning af 27-09-2018 til samme bekendtgørelse.

Der er anvendt en DCF model med en pengestrøm over 15 år, der er den længste ombygningsperiode for den typiske ejendom, jf. vurderingsvejledningen dateret d. 27-09-2018. En stabil drift opnås beregningsmæssigt, når alle lejemål er moderniserede og er berettigede til at opnå leje efter BRL § 5stk. 2. Beregningerne bygger på vurderingsvejledningens retningslinjer om moderniseringsomkostninger pr. kvm., der skal være 2 gange grænseværdien og en forventet maksimal leje efter BRL § 5 stk. 2.

Alle tal for perioden tilbagediskonteres til år 0 med exit value afkastprocent med tillæg af forventet inflation.



Noter

	<u>31/12 2025</u>	<u>31/12 2024</u>
11. Periodeafgrænsningsposter		
YouSee	43.121	32.572
ABF	<u>0</u>	<u>7.294</u>
	<u>43.121</u>	<u>39.866</u>



Noter

12. Gæld til realkreditinstitutter

	Restlø- betid i år	Afdrag	Renter og bidrag	Restgæld	Heraf afdrag første år	Kursværdi
Realkredit DK, opr. DKK 7.178.000, kontantlån 0,5%	24	225.285	73.717	5.959.465	227.021	4.459.491
		225.285	73.717	5.959.465	227.021	4.459.491
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år				4.806.727		



Noter

	<u>31/12 2025</u>	<u>31/12 2024</u>
13. Anden gæld		
Revisor	26.250	25.000
Valuar	10.001	10.000
Afsat elforbrug	19.893	8.259
Elforbrug	<u>1.825</u>	<u>984</u>
	<u>57.969</u>	<u>44.243</u>



Noter

	<u>Budget 2026</u> (ej revideret)	<u>2025</u>	<u>Budget 2025</u> (ej revideret)	<u>2024</u>
14. Beregning af andelsværdi				
Bestyrelsen foreslår følgende værdiansættelse i henhold til andelsboliglovens § 5, stk. 2, litra b, (handelsværdi):				
Andelsboligforeningens egenkapital før generalforsamlingsbestemte reserver				<u>61.356.381</u>
Korrektioner i henhold til andelsboligloven:				
Prioritetsgæld, regnskabsmæssig værdi				5.959.465
Prioritetsgæld, kursværdi				<u>-4.459.491</u>
				<u>62.856.355</u>
Ejendommen er indregnet til valuarvurdering pr. 31. januar 2025.				
Fordelingstal er indskudt andelskrone.				<u>5.758.841</u>
Værdi pr. fordelingstal				<u>10,9148</u>
Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning (vedtaget på generalforsamlingen den 10. april 2025)				<u>10,89</u>



Noter

	<u>Budget 2026</u> (ej revideret)	<u>2025</u>	<u>Budget 2025</u> (ej revideret)	<u>2024</u>
14. Beregning af andelsværdi (fortsat)				
Fordelingen af andelsværdien på typer af andele:				
Andele	Indskud pr. andelstype (kr.)	Andelsværdi pr. andelstype (kr.)		
Kratlodden 8	170.000	1.855.509		
Kratlodden 10	170.000	1.855.509		
Kratlodden 12	118.200	1.290.124		
Kratlodden 14	118.200	1.290.124		
Kratlodden 16	118.200	1.290.124		
Kratlodden 18	170.000	1.855.509		
Kratlodden 20	178.939	1.953.076		
Kratlodden 22	157.400	1.717.983		
Kratlodden 24	157.400	1.717.983		
Kratlodden 26	157.400	1.717.983		
Kratlodden 28	155.100	1.692.879		
Kratlodden 30	155.100	1.692.879		
Kratlodden 32	155.100	1.692.879		
Kratlodden 34	155.100	1.692.879		
Kratlodden 36	157.400	1.717.983		
Kratlodden 38	157.400	1.717.983		
Kratlodden 40	157.400	1.717.983		
Kratlodden 42	157.400	1.717.983		
Kratlodden 43	118.200	1.290.124		
Kratlodden 44	176.324	1.924.534		
Kratlodden 45	170.000	1.855.509		
Kratlodden 46	155.100	1.692.879		
Kratlodden 47	118.200	1.290.124		
Kratlodden 48	155.100	1.692.879		
Kratlodden 49	170.000	1.855.509		
Kratlodden 50	155.100	1.692.879		
Kratlodden 51	157.400	1.717.983		
Kratlodden 53	157.400	1.717.983		
Kratlodden 55	157.400	1.717.983		
Kratlodden 57	157.400	1.717.983		
Kratlodden 59	178.939	1.953.076		
Kratlodden 61	178.939	1.953.076		
Kratlodden 63	157.400	1.717.983		
Kratlodden 65	157.400	1.717.983		
Kratlodden 67	118.200	1.290.124		
Kratlodden 69	118.200	1.290.124		



Noter

	Budget 2026 (ej revideret)	2025	Budget 2025 (ej revideret)	2024
14. Beregning af andelsværdi (fortsat)				
Kratlodden 71		118.200		1.290.124
Kratlodden 73		118.200		1.290.124
Afrunding		0		0
		5.758.841		62.856.355

Difference i forhold til nøgleoplysninger og beregning af andelsværdi:

Bestyrelsen gør opmærksom på, at prisforslaget er baseret på en valuarvurdering af foreningens ejendom. En valuarvurdering er gældende i maks 42 måneder.

15. Nøgleoplysninger

Nøgletallene viser centrale dele af foreningens økonomi og er primært udregnet på baggrund af arealer. I Andelsboligforeningen Kratlodden 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:

Felt nr.	Boligtype	31/12 2023	31/12 2024	31/12 2025	
		BBR Areal m ²	BBR Areal m ²	Antal	BBR Areal m ²
B1	Andelsboliger	3.441	3.441	38	3.441
B2	Erhvervsandele	0	0	0	0
B3	Boliglejemål	0	0	0	0
B4	Erhvervslejemål	0	0	0	0
B5	Øvrige lejemål (kældre, garager m.v.)	0	0	0	0
B6	I alt	3.441	3.441	38	3.441



Noter

15. Nøgleoplysninger (fortsat)

Feltnr.	Sæt kryds	Boligernes areal (BBR)	Boligernes areal (anden kilde)	Det oprindelige indskud	Andet
C1	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af andelsværdien?	☐	☐	☒	☐
C2	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af boligafgiften?	☐	☐	☐	☒
C3	Se foreningens vedtægter § 8.2 litra b				
Feltnr.					År
D1	Foreningens stiftelsesår				1984
D2	Ejendommens opførelsesår				1984
Feltnr.	Sæt kryds			Ja	Nej
E1	Hæfter andelshaverne for mere end deres indskud?			☐	☒
Feltnr.	Sæt kryds	Anskaffelsesprisen	Valuarvurdering	Offentlig vurdering	
F1	Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien	☐	☒	☐	
Feltnr.	Sæt kryds			Ja	Nej
F1a	Er vurderingen fastholdt fra før 1. juli 2020?			☐	☒
Feltnr.	Forklaring på udregning:	Anvendt værdi 31/12 2025 kr.	Ejendomsværdi (F2) m ² ultimo året i alt (B6) kr. pr. m ²	Andre reserver (F3) m ² ultimo året i alt (B6) kr. pr. m ²	
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	79.200.000			23.017
Feltnr.	Forklaring på udregning:	Anvendt værdi 31/12 2025 kr.			
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	10.847.282			3.152
Feltnr.	Forklaring på udregning:	(F3 * 100) / F2 %			
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	14			



Noter

15. Nøgleoplysninger (fortsat)

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

Forklaring på udregning:

$$\frac{\text{Ultimo månedens indtægt (uden fradrag for tomgang, tab m.v.)} \cdot 12}{\text{m}^2 \text{ pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)}}$$

Feltnr.				kr. pr. m ²
H1	Boligafgift	152.165	* 12 /	3.441
H2	Erhvervslejeindtægter	0	* 12 /	3.441
H3	Boliglejeindtægter	0	* 12 /	3.441

Forklaring på udregning:

$$\frac{\text{Årets resultat}}{\text{m}^2 \text{ pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)}}$$

Feltnr.		År 2023 kr. pr. m ²	År 2024 kr. pr. m ²	År 2025 kr. pr. m ²
J	Årets resultat (før afdrag), gns. kr. pr. andels m ² de sidste 3 år	145	155	-136

Forklaring på udregning af K1:

$$\frac{\text{Andelsværdi pr. balancedagen}}{\text{m}^2 \text{ pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)}}$$

Forklaring på udregning af K2:

$$\frac{(\text{Gældsforpl. - omsætningsaktiver}) \text{ pr. balancedagen}}{\text{m}^2 \text{ pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)}}$$

Feltnr.		kr. pr. m ²
K1	Andelsværdi	18.267
K2	+ (Gæld - omsætningsaktiver)	2.033
K3	Teknisk andelsværdi	20.300

Feltnr.	Sæt kryds	Ja	Nej
L1	Er der udarbejdet en plan for vedligeholdelse/renovering	☒	☐



Noter

15. Nøgleoplysninger (fortsat)

Forklaring på udregning:		Vedligeholdelse pr. år m ² ultimo året i alt (B6)		
Felt nr.		År 2023 kr. pr. m ²	År 2024 kr. pr. m ²	År 2025 kr. pr. m ²
M1	Vedligeholdelse, løbende	48	103	56
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	0	0	334
M3	Vedligeholdelse i alt	48	103	390

Forklaring på udregning:
 (Regnskabsmæssig værdi af ejendom - Gældsforpligtelser i alt) på balancedagen * 100
 Regnskabsmæssig værdi af ejendommen på balancedagen

Felt nr.		%
P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	86

Forklaring på udregning:

		Årets afdrag m ² pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)		
Felt nr.		År 2023 kr. pr. m ²	År 2024 kr. pr. m ²	År 2025 kr. pr. m ²

Felt nr.		År 2023 kr. pr. m ²	År 2024 kr. pr. m ²	År 2025 kr. pr. m ²
R	Årets afdrag pr. andels m ² de sidste 3 år	64	65	65

Supplerende nøgletal i øvrigt

Ud over de lovkrævede nøgleoplysninger ovenfor er der beregnet følgende nøgletal, der medvirker til at skabe det fornødne overblik over foreningens økonomiske udvikling. Der er taget udgangspunkt i værdierne pr. balancedagen.

	kr. pr. m ² andele (B1 + B2)	kr. pr. m ² i alt (B6)
Offentlig ejendomsvurdering	13.804	13.804
Valuarvurdering	23.017	23.017
Anskaffelsessum (kostpris)	10.695	10.695
Gældsforpligtelser fratrullet omsætningsaktiver	2.033	2.033
Foreslået andelsværdi	18.267	18.267
Reserver uden for andelsværdi	3.152	3.152
		kr. pr. m²
Boligafgift i gennemsnit pr. andelsboligm ² ultimo (H1)		531



Noter

15. Nøgleoplysninger (fortsat)

Omkostninger mv. i pct. af (omkostninger + finansielle poster, netto + afdrag):	%
Vedligeholdelsesomkostninger	43
Øvrige omkostninger	47
Finansielle poster, netto	3
Afdrag	7
	100
Boligafgift i pct. af samlede ejendomsindtægter	100

16. Oplysninger om støtte fra staten

Hæftelsesforhold

Foreningen har modtaget offentlige tilskud på kr. 18.720.896, som skal tilbagebetales ved foreningens ophør.

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.”

Lars Magnus Velbæk

Bestyrelsesformand

På vegne af: A/B Kratlodden

Serienummer: 7fa59631-0ae6-4d7f-9a5b-3e3e7469b11c

IP: 217.74.xxx.xxx

2026-03-26 07:40:06 UTC



Navnet er skjult

Administrator/dirigent

På vegne af: Wantzin Ejendomsadvokater

Serienummer: bb16b5d4-deb4-47e8-8fb7-808a743f07f1

IP: 185.141.xxx.xxx

2026-03-26 07:40:09 UTC



Jørn Jensen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: AB Kratlodden

Serienummer: 2b83b3d5-a6fe-4d6b-b0be-7389b2b84e2e

IP: 2.104.xxx.xxx

2026-03-26 08:53:59 UTC



Peter Thestrup Jensen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Kratlodden

Serienummer: 927230c0-7b44-4c19-905c-9351e39f49c1

IP: 2.104.xxx.xxx

2026-03-27 14:35:11 UTC



Bjarne Rostgaard Christensen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: AB Kratlodden

Serienummer: 9e0881b6-6409-4a6a-8a9a-762e6c2df8f0

IP: 80.161.xxx.xxx

2026-03-28 11:37:36 UTC



Eva Catarina Brandt

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: AB Kratlodden

Serienummer: 66db0996-70bf-43ee-afe7-5bfd380c2aa4

IP: 62.198.xxx.xxx

2026-03-29 08:04:55 UTC



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 underskrivers digitale underskrifter er vedhæftet dokumentet.

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

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."

Brian Hansen

**CHRISTENSEN KJÆRULFF STATS AUTORISERET
REVISIONSAKTIESELSKAB CVR: 15915641**

Statsautoriseret revisor

På vegne af: Christensen Kjærulff

Serienummer: 6f9b2bd0-5b73-4fc4-add5-7f90d0ad72ee

IP: 87.58.xxx.xxx

2026-04-02 15:30:37 UTC



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 underskrivers digitale underskrifter er vedhæftet dokumentet.

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