

A/B Frederiksberg Have
Frederiksberg Have 5
4180 Sorø

CVR-nummer 30 26 38 39

Årsrapport 2025
1. januar 2025 - 31. december 2025

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på andelsboligforeningens ordinære generalforsamling den 29. april 2026

Dirigent



Indholdsfortegnelse

Foreningsoplysninger	3
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	4
Administratørerklæring	5
Den uafhængige revisors reviespåtegning	6
Årsregnskab	
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Egenkapitalopgørelse	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	21

A/B Frederiksberg Have

Foreningsoplysninger

Forening

A/B Frederiksberg Have
Frederiksberg Have 5
4180 Sorø

CVR-nummer: 30 26 38 39
Regnskabsperiode: 1. januar 2025 - 31. december 2025
Stiftelsesdato: 1. januar 2006
Matrikelnummer: Ejendommen matr. nr. Lynge By, Lynge 10bl m.fl.

Formål

At eje og administrere ejendommen Andelsboligforeningen Frederiksberg Have.

Bestyrelse

Ann-Merete Sjøberg, formand
Jette Nielsen
Helen Kristiansen
Kirsten Munk

Pengeinstitut

Nykredit

Administrator

Advokatgården
Torvet 4
4180 Sorø

Revision

Dansk Revision Slagelse
Godkendt Revisionsaktieselskab
Ndr. Ringgade 74
4200 Slagelse

Kontaktpersoner

Jesper Risom
Susanne Diemer

Ledelsespåtegning

Undertegnede har aflagt årsrapport for 1. januar 2025 - 31. december 2025 for A/B Frederiksberg Have.

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 2025 - 31. december 2025.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Sorø, den 24. marts 2026

Bestyrelsen:

Ann-Merete Sjøberg
Formand

Jette Nielsen

Helen Kristiansen

Kirsten Munk

A/B Frederiksberg Have

Administratoreklæring

Som administrator for A/B Frederiksberg Have 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.

Sorø, den 24. marts 2026

Administrator:

Advokatgården

Advokat Per R. Andersen

Perfected document key: VUKM7-LYJWC 8E8QV DDEF7 AV0HV 1KXE6

Den uafhængige revisors reviewpåtegning

Til medlemmerne i A/B Frederiksberg Have

Vi har udført review af årsregnskabet for A/B Frederiksberg Have for regnskabsåret 1. januar 2025 – 31. december 2025, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

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

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Vi har udført vores review i overensstemmelse med den internationale standard vedrørende opgaver om review af historiske regnskaber og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi skal udtrykke en konklusion om, hvorvidt vi er blevet bekendt med forhold, der giver os grund til at mene, at regnskabet som helhed ikke i alle væsentlige henseender er udarbejdet i overensstemmelse med den relevante regnskabsmæssige begrebsramme. Dette kræver også, at vi overholder etiske krav.

Et review af et regnskab udført efter den internationale standard vedrørende opgaver om review af historiske regnskaber er en erklæringsopgave med begrænset sikkerhed. Revisor udfører handlinger, der primært består af forespørgsler til bestyrelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i foreningen, samt anvendelse af analytiske handlinger og vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af de handlinger, der udføres ved et review, er betydeligt mindre end ved en revision udført efter de internationale standarder om revision. Vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Konklusion uden forbehold

Ved det udførte review er vi ikke blevet bekendt med forhold, der giver os grund til at mene, at årsregnskabet ikke giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2025 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2025 – 31. december 2025 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Fremhævelse af forhold

Supplerende oplysninger vedrørende forståelsen af regnskabet

Uden at modificere vores konklusion gør vi opmærksom på, at andelsboligforeningen i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens vejledning om årsregnskaber for andelsboligforeninger, der aflægger regnskab efter årsregnskabsloven, har medtaget budgettal som sammenligningstal i resultatopgørelsen og noter. Disse budgettal har, som det også fremgår af resultatopgørelse og noter, ikke været underlagt review.

Slagelse den 24. marts 2026

Dansk Revision Slagelse

Godkendt Revisionsaktieselskab, CVR-nr. 29 91 98 01

Jesper Risom

Partner, registreret revisor

mne15744

		Realiseret 2025	Budget 2025	Realiseret 2024
Note	Resultatopgørelse	DKK	DKK (ej revideret)	DKK
Perioden 1. januar 2025 til 31. december 2025				
1	Indtægter, andelshavere	1.643.136	1.643.136	1.643.136
2	Andre indtægter	0	0	15.000
	Indtægter	1.643.136	1.643.136	1.658.136
3	Ejendomsskat og forsikringer	184.174	192.235	189.383
4	Forbrugsafgifter	84.723	80.000	81.086
5	Renholdelse og udenomsarealer	27.930	35.000	29.094
6	Vedligeholdelse, løbende	183.840	175.000	100.190
7	Vedl., genopretning og renovering	140.773	27.000	20.244
8	Administrationsomkostninger	114.595	94.000	77.877
9	Øvrige foreningsomkostninger	17.915	27.000	18.951
	Omkostninger i alt	753.950	630.235	516.825
	Resultat før finansielle poster	889.186	1.012.901	1.141.311
10	Finansielle indtægter	13.552	12.000	11.352
11	Finansielle omkostninger	530.617	531.879	540.342
	Finansielle poster, netto	-517.065	-519.879	-528.990
	Årets resultat	372.121	493.022	612.321
	Forslag til resultatdisponering:			
	Overført til reserve, vedl. af ejendom	0	0	250.000
	Overført resultat	372.121	493.022	362.321
	Disponeret i alt	372.121	493.022	612.321
	Likviditetsresultat:			
	Årets resultat	372.121	493.022	612.321
	Betalte prioritetsafdrag	-375.137	-375.137	-368.752
	Likviditetsresultat i alt	-3.016	117.885	243.569

Note	Balance	2025 DKK	2024 DKK
Aktiver pr. 31. december 2025			
12	Ejendommen matr. nr. Lyngby, Lyngby 10bl m.fl.	<u>38.843.325</u>	<u>38.843.325</u>
	Materielle anlægsaktiver	<u>38.843.325</u>	<u>38.843.325</u>
	Anlægsaktiver	<u>38.843.325</u>	<u>38.843.325</u>
	Restance, andelshavere	<u>5.750</u>	<u>0</u>
	Tilgodehavender	<u>5.750</u>	<u>0</u>
13	Likvide beholdninger	<u>1.816.326</u>	<u>1.743.702</u>
	Omsætningsaktiver	<u>1.822.076</u>	<u>1.743.702</u>
	Aktiver i alt	<u>40.665.401</u>	<u>40.587.027</u>

	2025	2024
	DKK	DKK
Egenkapitaloppgørelse		
Andelsindskud		
Saldo pr. 1. januar	10.092.000	10.092.000
	10.092.000	10.092.000
Overført resultat m.v.		
Saldo pr. 1. januar	3.401.422	3.039.101
Rest af årets resultat	372.121	362.321
	3.773.543	3.401.422
Egenkapital før andre reserver	13.865.543	13.493.422
Reserve for vedligeholdelse af ejendom		
Saldo pr. 1. januar	1.629.491	1.379.491
Reserveret i året	0	250.000
	1.629.491	1.629.491
Egenkapital i alt	15.495.034	15.122.913

Note	Noter til resultatopgørelse	Realiseret	Budget	Realiseret
		2025	2025	2024
		DKK	DKK	DKK
			(ej revideret)	
1	Indtægter, andelshavere			
	Boligafgift (og fællesudgifter)	1.643.136	1.643.136	1.643.136
	I alt	1.643.136	1.643.136	1.643.136
2	Andre indtægter			
	Honorar ved salg af andel	0	0	15.000
	I alt	0	0	15.000
3	Ejendomsskat og forsikringer			
	Ejendomsskatter	147.235	147.235	148.535
	Forsikringer	36.939	45.000	40.848
	I alt	184.174	192.235	189.383
4	Forbrugsafgifter			
	Renovation	70.006	70.000	68.905
	Vejbelysning	14.717	10.000	12.181
	I alt	84.723	80.000	81.086
5	Renholdelse og udenomsarealer			
	Snerydning	27.930	35.000	29.094
	I alt	27.930	35.000	29.094
6	Vedligeholdelse, løbende			
	Elektriker	8.812	0	2.958
	Småanskaffelser	3.154	0	0
	Tømrer	70.462	0	0
	Kloak og faldstammer	0	0	851
	Maler	0	0	62.313
	Gartner/havemand	4.594	0	8.088
	Tømrer	0	0	0
	Arbejdsweekender	0	0	0
	Gasserviceaftale og VVS	96.818	0	25.980
	Budgetteret vedligeholdelse, ej fordelt	0	175.000	0
	I alt	183.840	175.000	100.190
7	Vedl., genopretning og renovering			
	Hegn v/p-plads (projekt 2025-2028)	123.435	0	0
	Udearealer	0	0	12.546
	Genanskaffelser	17.338	0	7.698
	Budgetteret vedligeholdelse, ej fordelt	0	27.000	0
	I alt	140.773	27.000	20.244

Note	Noter til resultatopgørelse	Realiseret	Budget	Realiseret
		2025	2025	2024
		DKK	DKK	DKK
			(ej revideret)	
8	Administrationsomkostninger			
	Administrationshonorar	1.880	0	21.950
	Revision og regnskabsmæssig assistance	23.875	0	22.750
	Gebyrer m.v.	2.495	0	1.827
	Advokat	53.438	0	6.250
	Bogføringssystem	7.470	0	6.272
	EDB-omkostninger og hjemmeside	5.140	0	5.015
	Honorar besigtigelse andelsboliger	0	0	13.813
	Anden rådgivning	20.297	0	0
	Budgetteret administrationsomkostninger, ej fordelt	0	94.000	0
	I alt	114.595	94.000	77.877
9	Øvrige foreningsomkostninger			
	ABF kontingent	6.838	0	5.808
	Generalforsamling og bestyrelsesmøder	6.516	0	4.620
	Arrangementer og fællesarbejdsdag	3.651	0	2.748
	Gaver og blomster	910	0	0
	Tab fraflyttet andelshaver	0	0	5.775
	Budgetteret øvrige foreningsomkostninger, ej fordelt	0	27.000	0
	I alt	17.915	27.000	18.951
10	Finansielle indtægter			
	Renteindtægter, bank	13.552	12.000	11.352
	I alt	13.552	12.000	11.352
11	Finansielle omkostninger			
	Prioritetsrenter og bidrag	530.617	531.879	540.342
	I alt	530.617	531.879	540.342

Note	Noter til balance	2025 DKK	2024 DKK			
12	Ejendommen matr. nr. Lyngby, Lyngby 10bl m.fl.					
	Kostpris pr. 1. januar	38.843.325	38.843.325			
	Kostpris pr. 31. december	38.843.325	38.843.325			
	Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december	38.843.325	38.843.325			
	Seneste offentlig ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2012	39.000.000	39.000.000			
13	Likvide beholdninger					
	Nykredit, driftskonto 8117 1536766	797.874	738.802			
	Nykredit, aftalelån 8117 1780047	0	1.004.900			
	Nykredit, aftalelån 8117 1865417	1.018.452	0			
	I alt	1.816.326	1.743.702			
14	Prioritetsgæld					
	Prioritetsgæld	Renter og bi- drag kr.	Afdrag i året kr.	Kursværdi / basisværdi kr.	2025 kr.	2024 kr.
	Nykredit A/S 0011, rente 1,7204%	279.906	375.137	9.575.759	10.953.870	11.329.007
	Nykredit A/S 0012, rente 1%	250.711	0	11.391.320	14.075.000	14.075.000
	Prioritetsgæld i alt	530.617	375.137	20.967.079	25.028.870	25.404.007
	Specifikation af prioritetsgæld:					
	Kort del af gæld (under 1 år)				381.632	375.137
	Lang del af gæld (mere end 1 år)				24.647.238	25.028.870
					25.028.870	25.404.007
	Restgæld efter 5 år				22.264.572	23.305.237
	Informationer om indregnede lån:					
	Nykredit A/S, kontantlån 0011. Hovedstol kr. 13.281.000. Fast rente. Restløbetid 23½ år. Næste års afdrag udgør kr. 381.632.					
	Nykredit A/S, obligationslån 0012. Hovedstol kr. 14.075.000, afdragsfrit frem til 2029. Restløbetid 24 år. Næste års afdrag udgør kr. 0.					
15	Øvrig gæld					
	Revision og regnskabsmæssig assistance				23.875	22.750
	Kreditorer				94.622	19.958
	I alt				118.497	42.708

Eventualposter og forpligtelser mv.

Note 16 Eventualposter og forpligtelser mv.

Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for prioritetsgæld, som i årsregnskabet er indregnet med TDKK 25.029, er der tinglyst ejerpantebrev nominelt TDKK 1.730 og nominelt TDKK 27.356 med pant i foreningens ejendom, som i årsregnskabet er indregnet med TDKK 38.843.

Eventualforpligtelser

Ingen.

Hæftelsesforhold

Andelshaverne hæfter alene for foreningens forpligtelser med deres indskud.

Hæftelsesforholdene er ligeledes oplyst i note 18 om nøgleoplysninger, felt nr. E1 og E2.

Afgivne garantier

Der er ikke stillet garanti for andelshaverne.

Aftale om rentesikring (renteswap)

Foreningen har ingen aftaler om rentesikring (renteswap)

Forsikringsforhold

Bestyrelsen oplyser, at der er tegnet følgende ansvarsforsikringer i henhold til vedtægternes bestemmelser:

Husejeransvarsforsikring med en dækning på maksimalt DKK 10.000.000 pr. forsikringsår ekskl. omkostninger, med en selvrisiko på DKK 15.000 af enhver skade. Beløbende indeksreguleres ikke.

Bestyrelsesansvarsforsikring med en dækning på maksimalt DKK 2.500.000 pr. forsikringsår ekskl. omkostninger, med en selvrisiko på DKK 15.000 af enhver skade. Beløbende indeksreguleres ikke.

Beregning af andelsværdi**Note 17 Beregning af Andelsværdi**

Bestyrelsen foreslår følgende værdiansættelse i henhold til andelsboligforeningslovens § 5, stk. 2, litra d, (pristalsreguleret offentlig vurdering), samt vedtægternes § 14:

	2025	2025
	DKK	DKK
Opgjort på baggrund pristalsregulering af den offentlige vurdering		
Egenkapital før korrektion		13.865.543
Hensættelse til konjunktur		-4.000.000
Reguleret egenkapital til kostpris		<u>9.865.543</u>
Ejendommens kostpris	-38.843.325	
Ejendommens offentlige vurdering	39.000.000	
Pristalsregulering af ejendommens offentlige vurdering	9.690.428	
Prioritetsgæld, regnskabsmæssig værdi	25.028.870	
Prioritetsgæld, kursværdi	-20.967.079	13.908.894
Reguleret egenkapital		<u>23.774.437</u>
Værdi af indskudt andelskrone		<u>2,36</u>
Seneste vedtagne andelsværdi til sammenligning (vedtaget på sidste års generalforsamling)		<u>2,22</u>
Beregning af pristalsregulering af ejendommens offentlige vurdering		
Ejendomsværdien er pristalsreguleret jf. andelsboligforeningslovens §5, stk.2 litra d, der trådte i kraft 15. april 2024		
Seneste ejendomsvurdering eller omvurdering er foretaget pr. 1. oktober 2012		
Offentlig ejendomsvurderingen pr. oktober 2012		39.000.000
Pristalsreguleret offentlig ejendomsvurdering pr. oktober 2012		<u>48.690.428</u>
Pristalsreguleringen udgør		<u>9.690.428</u>
Nettoprisindeks for oktober 2012 (2015 = 100)	98,2	
Nettoprisindeks for oktober 2025 (2015 = 100)	122,6	

Fordelingen af andelsværdien på typer af andele:

Bolignr.	Antal	Oprindelig indskud pr. andel	Oprindelig indskud i alt	2025 pr. stk. DKK	2025 i alt DKK	2024 pr. stk. DKK	2024 i alt DKK
Små	4	398.000	1.592.000	937.597	3.750.387	885.191	3.540.763
Store	20	425.000	8.500.000	1.001.203	20.024.050	945.241	18.904.826
I alt			10.092.000		23.774.437		22.445.589

På baggrund af ovenstående beregning iht. andelsboligforeningslovens § 5, stk. 2, litra d, (pristalsreguleret offentlig vurdering) foreslår bestyrelsen, at den maksimale handelspris pr. andel udgør ovenstående beløb i det kommende år indtil næste generalforsamling i 2027.

Nøgleoplysninger

Sæt kryds	Ja	Nej
E1 Hæfter andelshaverne for mere end deres indskud?		X
<i>Hvis ja, beskriv hvilken hæftelse der er i foreningen:</i>		
E2 Ikke relevant.		

Sæt kryds	Anskaffelses- prisen	Valuar- vurdering	Offentlig vurdering	Indekseret offentlig vurdering
F1 Anvendt vurderingsprincip ved beregning af andelsværdien				X
F1b Tidspunkt for værdiansættelse	1. oktober 2025			

Sæt kryds	Ja	Nej
F1a Er vurderingen fastholdt fra før 1. juli 2020?		X

Forklaring på udregning	Anvendt værdi pr. 31.12.2025 DKK	Ejendomsværdi (F2) divide- ret med m2 ultimo året i alt (B6) DKK pr. m2
F2 Ejendomsværdi ved det anvendte vurderingsprincip	48.690.428	22.892
F2b - Heraf forbedring, jf. andelsboliglovens § 5, stk. 4	0	0
<i>Hvis det ikke er muligt at oplyse værdien af eventuelle forbedringer, anføres årsagen her:</i>		
F2c Ikke aktuelt		

Forklaring på udregning	Anvendt værdi pr. 31.12.2025 DKK	Andre reserver (F3) divideret med m2 ultimo året i alt (B6) DKK pr. m2
F3 Generalforsamlingsbestemte reserver	1.629.491	766

Nøgleoplysninger

Forklaring på udregning	Andre reserver (F3) divideret med ejendomsværdi (F2) ganget med 100%
F4 Reserver i procent af ejendomsværdi	3,3%

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

2. Andelsboligforeningens drift, herunder udlejningsvirksomhed

Forklaring på udregning	Ultimo månedens indtægt (uden fradrag for tomgang, tab m.v.) ganget med 12 og divideret med andelsboligernes areal på balancedagen (B1 + B2)	Gns. DKK pr andels-m2 pr. år
H1 Boligafgift	136.928 x 12 / 2.127	773
H2 Erhvervslejeindtægter	0 x 12 / 2.127	0
H3 Boliglejeindtægter	0 x 12 / 2.127	0

Forklaring på udregning	Årets resultat divideret med andelsboligernes areal på balancedagen (B1 + B2)		
	2023 DKK pr. m2	2024 DKK pr. m2	2025 DKK pr. m2
J Årets overskud (før afdrag), gns. pr. andels-m2 de sidste tre år	245	288	175

	Gns. DKK pr andels-m ² pr. år	Forklaring på udregning
K1 Andelsværdi	11.177	Andelsværdi på balancedagen (note 17) divideret med andelsboligernes areal på balancedagen (B1 + B2)
K2 Gæld - omsætningsaktiver	10.977	(Gældsforpligtelser jf. balancen minus omsætningsaktiver jf. balancen) divideret med andelsboligernes areal på balancedagen (B1 + B2)
K3 Teknisk andelsværdi	22.154	K1+K2

Nøgleoplysninger**3. Byggeteknik og vedligeholdelse**

	Ja	Nej
L1 Er der udarbejdet en plan for vedligeholdelse/renovering?	X	

Forklaring på udregning	Vedligehold (hvh. løbende og genopretning og renovering) jf. resultatopgørelsen, divideret med det samlede areal ultimo året (B6)		
	2023 DKK pr. m2	2024 DKK pr. m2	2025 DKK pr. m2
M1 Vedligeholdelse, løbende	70	47	86
M2 Vedligeholdelse, genopretning og renovering	5	10	66
M3 Vedligeholdelse i alt	75	57	152

4. Finansielle forhold**4.1 Afdrag**

Forklaring på udregning	Årets afdrag divideret med andelsboligernes areal på balancedagen (B1 + B2)		
	2023 DKK pr. m2	2024 DKK pr. m2	2025 DKK pr. m2
R Årets afdrag pr. andels-m ² de sidste tre år	170	173	176

Nøgleoplysninger**Supplerende nøgletal i øvrigt**

Ud over de lovkrævede nøgletal ovenfor er der beregnet følgende nøgletal pr. statusdagen, der medvirker til at skabe det fornødne overblik over foreningens økonomiske forhold:

	DKK pr. m ² andel	DKK pr. m ² total
Offentlig ejendomsvurdering	18.336	18.336
Offentlig ejendomsvurdering inkl. pristalsregulering	22.892	22.892
Anskaffelsessum (kostpris)	18.262	18.262
Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver	10.977	10.977
Foreslået andelsværdi	11.177	11.177
Reserver uden for andelsværdi	766	766
Ultimo månedens indtægt (uden fradrag for tomgang, tab m.v.)		DKK/m ²
Boligafgift i gennemsnit pr. andelsbolig-m ²		773
Omkostninger mv i pct. af (omkostninger + finansielle poster netto + afdrag):		I pct.
Vedligeholdelsesomkostninger		36
Øvrige omkostninger		48
Finansielle poster, netto		58
Afdrag		-42
I alt		100
Boligafgift i pct. af samlede ejendomsindtægter		100

Anvendt regnskabspraksis

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

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

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

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

Resultatopgørelsen

Opstillingsform

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

De i resultatopgørelsen anførte, ureviderede budgettal for regnskabsåret er medtaget for at vise afvigelser i forhold til realiserede tal, og dermed hvorvidt de opkrævede boligafgifter i henhold til budget har været tilstrækkelige til at dække omkostningerne forbundet med de realiserede aktiviteter.

Indtægter

Boligafgift fra andelshavere vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Øvrige indtægter indtægtsføres i takt med modtagelse af oplysninger om indbetalte indtægter. Disse indtægter er således 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 m.v.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsperioden.

Finansielle indtægter vedrører renter af bankindestående.

Finansielle omkostninger består af rentekomkostninger og bidrag vedrørende prioritetsgæld.

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.

Anvendt regnskabspraksis

Likviditetsresultat

Opgørelsen af likviditetsresultatet viser årets resultat korrigeret for ikke-likvide transaktioner og med fradrag af årets betalte prioritetsafdrag. Opgørelsen illustrerer om den opkrævede boligafgift er tilstrækkelig til at dække foreningens betalte prioritetsafdrag.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Foreningens ejendom (grund og bygning) værdiansættes til kostpris på anskaffelsestidspunktet med tillæg af senere forbedringer og med fradrag af eventuelle nedskrivninger.

Hvis der er indikationer på, at ejendommen er faldet i værdi, udarbejdes en nedskrivningstest.

Ejendommen nedskrives til genindvindingsværdi, som er den højeste værdi af en forventet nettosalgpris og en beregnet kapitalværdi. Kapitalværdi er nutidsværdien af de fremtidige nettoindbetalinger, som ejendommen på balancedagen forventes at indbringe ved fortsat benyttelse i den nuværende funktion.

Der afskrives ikke på foreningens ejendom.

Tilgodehavender

Tilgodehavender værdiansættes til nominel værdi.

Periodeafgrænsningsposter (aktiver)

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.

"Overført resultat m.v." indeholder akkumuleret resultat fra tidligere år samt den restandel af årets resultat, der ikke er disponeret til andre formål (fx reserve til vedligeholdelse). 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.

Prioritetsgæld

Prioritetsgæld indregnes ved lånoptagelse til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Kurstab og låneomkostninger ved lånoptagelsen indregnes i resultatopgørelsen. I efterfølgende perioder værdiansættes prioritetsgælden til pantebrevsrestgæld.

Prioritetsgæld er medtaget til den fulde gældsforpligtelse i balancen. Den del af gælden, der forfalder inden for 1 år og efter 5 år, er specificeret i noten.

Anvendt regnskabspraksis

Øvrige gældsforpligtelser

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

Øvrige noter

Eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelser

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

Nøgleoplysninger

Nøgleoplysningerne, der fremgår af note 18, følger kravene i bilag 1 i bekendtgørelsen om oplysningspligt ved salg af andelsboliger m.v.

Andelsværdi

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 16. 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 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, herunder en eventuel aftale om rentesikring (renteswap).

"Andre reserver" i årsregnskabet balance omfatter reserve til vedligeholdelse af foreningens ejendom. I henhold til vedtægternes § 14 indgår disse reserver ikke i beregningen af andelsværdien.

PENNEO

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

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

Kirsten Munk

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: c3ee5318-7204-4b57-bfbe-856ff0ef69fa

IP: 87.49.xxx.xxx

2026-04-01 07:22:04 UTC



Helen Kristiansen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 9936e285-2247-4544-9e93-d3f0749910d1

IP: 80.208.xxx.xxx

2026-04-01 08:03:01 UTC



Jette Kristine Nielsen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: c942226a-4103-44d0-a52a-54bfa353e663

IP: 80.208.xxx.xxx

2026-04-01 11:19:38 UTC



Ann-Merete Sjøberg

Bestyrelsesformand

Serienummer: 32d17806-05a0-43d9-9751-dd5d7820cafa

IP: 80.166.xxx.xxx

2026-04-01 11:55:53 UTC



Per Rosenberg Andersen

Administrator

Serienummer: d6d8e794-80b7-4638-a233-8572f9986229

IP: 93.165.xxx.xxx

2026-04-07 06:47:08 UTC



Jesper Risom

Registreret revisor

Serienummer: 3db3ecc4-5651-4bd7-b8d1-7c9157fda2b9

IP: 188.120.xxx.xxx

2026-04-07 07:19:48 UTC



Penneo dokumentnøgle: VUKM7-LYJWC-8E8QV-DFE7-AV0HV-DKXE6

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 sægl. For mere information om Penneos kvalificerede tillids tjenester, se <https://euti.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 underskrivernes digitale underskrifter er vedhæftet dokumentet.

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