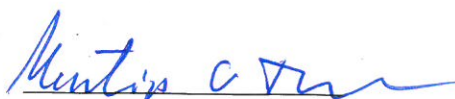


**ANDELSBOLIGFORENINGEN
AKACIEPARKEN II
AKACIEPARKEN 65-97, 3520 FARUM
CVR.NR. 17 87 87 94**

**ÅRSRAPPORT
1. JANUAR - 31. DECEMBER 2025
34. REGNSKABSÅR**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på foreningens ordinære generalforsamling, den 22. marts 2026



dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

Påtegning og erklæring	
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3-6
Ledelsesberetning	
Foreningsoplysninger	7
Ledelsesberetning	8
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	9-12
Resultatopgørelse	13
Balance	14-15
Egenkapitalopgørelse	16
Noter	17-24
Nøgleoplysningsskema for andelsboligforeningen	25-28

LEDELSESPÅTEGNING

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025 for Andelsboligforeningen Akacieparken II.

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 - 31. december 2025.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Farum, den 3. februar 2026

Bestyrelse

Kristina Modin

Hans Chr. Strange-Lebech

Vibeke Jensen

Christina Ørtoft

Jan Bryde

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til medlemmerne i Andelsboligforeningen Akacieparken II

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Akacieparken II for regnskabsåret 1. januar 2025 - 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 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 foreningen i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinier 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 revisionen

Andelsboligforeningen har i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens vejledning for andelsboligforeninger, der aflægger årsregnskab efter årsregnskabsloven, medtaget budgettal som sammenligningstal i resultatopgørelse, balance og noter. Disse budgettal har, som det også fremgår af resultatopgørelse, balance 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.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

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

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

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

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation 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.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

- 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.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

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

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

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

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

Allerød, den 3. februar 2026
GBH REVISION & RÅDGIVNING
REGISTRERET REVISIONSAKTIESELSKAB
CVR.NR. 17 61 04 30

Per Bering
registreret revisor
medlem af FSR - danske revisorer
mne 10842

FORENINGSOPLYSNINGER

Foreningen	Andelsboligforeningen Akacieparken II Akacieparken 65-97 3520 Farum CVR. Nr.: 17 87 87 94 Hjemsteds kommune: Furesø Regnskabsperiodens startdato: 1. januar 2025 Regnskabsperiodens slutdato: 31. december 2025
Bestyrelse	Hans Chr. Strange-Lebech Kristina Modin Vibeke Jensen Jan Bryde Christina Ørtoft
Kasserer	Heidi Duelund Laulund Kielshøj 106 3520 Farum
Revisor	GBH Revision & Rådgivning Registreret Revisionsaktieselskab M. D. Madsensvej 13 3450 Allerød
Pengeinstitut	Danske Bank A/S Hillerød Afdeling Slotsgade 16-18 3400 Hillerød

LEDELSESBERETNING FOR 2025

Andelsboligforeningens væsentligste aktiviteter

Foreningens formål er i lighed med tidligere år drift af Andelsboligforeningen Akacieparken II.

Væsentlige ændringer i aktiviteter og økonomiske forhold

Ledelsen vurderer, at resultatet for regnskabsåret 2025 har været tilfredsstillende og i overensstemmelse med forventningerne. Ledelsen forventer ligeledes et tilfredsstillende resultat for næste år.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er fra regnskabsårets afslutning og frem til i dag ikke indtrådt væsentlige forhold, som vil kunne påvirke foreningens stilling, som den fremgår af årsrapporten.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Akacieparken II 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 andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsperioden og vise om den budgetterede og hos medlemmerne opkrævede boligafgift er tilstrækkelig. Bestyrelsen har derfor besluttet at indeksregulering af prioritetsgæld fortsat indregnes direkte på egenkapitalen. Dette er i strid med "Regnskabsvejledning for andelsboligforeninger" fra Erhvervsstyrelsen, december 2021. Afvigelsen er sket ud fra hensynet til et mere retvisende billede til brug for andelshaverne.

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

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

De væsentligste indregnings- og målingsprincipper er følgende:

Resultatopgørelsen

Opstillingsform

Resultatopgørelsen er opstillet, så denne bedst viser foreningens 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 budget har været tilstrækkelige til at dække de realiserede omkostninger.

Indtægter

Boligafgift fra andelshavere vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Indtægter fra vaskeri, gebyr vedr. arbejdsdage samt salgsgebyrer mv. indtægtsføres i takt med indbetalte indtægter. Disse indtægter er således ikke nødvendigvis periodiseret fuldt ud i regnskabsperioden.

Andre indtægter omfatter fortjeneste ved salg af driftsmidler.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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 omkostninger består af rentekomkostninger og bidrag vedrørende prioritetsgæld og låneomkostninger fra optagelse af lån (prioritetsgæld), samt negative renter af bankindeståender.

Indeks- og kursregulering af gæld indregnes over egenkapitalen.

Forslag til resultatdisponering

Under resultatdisponering indgår bestyrelsens forslag til, hvordan regnskabsperiodens resultat skal anvendes.

Likviditetsresultat

Opgørelsen af likviditetsresultatet viser årets resultat korrigeret for ikke-likvide transaktioner (f.eks. afskrivninger) 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 bygninger) 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 værdi. 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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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:

	Brugstid	Restværdi
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-5 år	0%

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 banker.

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 m.v." indeholder akkumuleret resultat fra tidligere år samt den restandel af årets resultat, der ikke er disponeret til andre formål (f.eks. reserve til vedligeholdelse). Endvidere indeholder posten ændringer i indeksregulering af foreningens indekslån samt kursregulering af prioritetsgæld.

Prioritetsgæld

Prioritetsgæld indregnes ved låneoptagelsen til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Låneomkostninger ved låneoptagelsen indregnes i resultatopgørelsen. I efterfølgende perioder værdiansættes prioritetsgælden til kursværdien, som er oplyst af realkreditinstituttet.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Indeks- og kursregulering af prioritetsgælden indregnes direkte på egenkapitalen under posten "Overført resultat m.v."

Øvrige gældsforpligtelser

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

Eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelser

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

Andelsværdi

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 19. Andelsværdien opgøres i forhold til Andelsboligforeningsloven samt vedtægternes §14.

Vedtægterne bestemmer desuden i §14, at selvom der lovligt kan vedtages en højere andelsværdi, er det den på generalforsamlingen vedtagne andelsværdi, der er gældende.

Nøgleoplysninger

De i regnskabet anførte nøgleoplysninger har til formål at leve op til de krav, der følger af §3 i bekendtgørelse nr. 336 af 20. marts 2025 fra Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter om oplysningspligt ved salg af andelsboliger.

RESULTATOPGØRELSE FOR 2025

Noter	2025	Budget 2025	Regnskab 2024
	Kr.	(ej revideret) Kr. 1.000	Kr. 1.000
1 Indtægter, andelshavere	2.750.189	2.771	2.698
INDTÆGTER	2.750.189	2.771	2.698
2 Ejendoms- og forbrugsudgifter	720.628	801	742
3 Renholdelse og udenomsarealer	58.770	55	32
4 Vedligeholdelse, løbende	137.578	160	78
5 Vedligeholdelse, genopretning og renovering	385.968	380	0
6 Administrations- og foreningsomkostninger	189.271	185	186
OMKOSTNINGER	1.492.215	1.581	1.038
RESULTAT FØR FINANSIELLE POSTER	1.257.974	1.190	1.660
7 Finansielle indtægter	819	0	3
8 Finansielle omkostninger	649.504	653	667
FINANSIELLE POSTER NETTO	648.685	653	664
ÅRETS RESULTAT	609.289	537	996
Forslag til resultatdisponering			
Overført af årets resultat til egenkapital	609.289	537	996
DISPONERET I ALT	609.289	537	996
Likviditetsresultat			
Årets resultat	609.289	537	996
Afdrag prioritetsgæld	-787.781	-792	-780
Afskrivning driftsmidler mv	0	0	0
LIKVIDITETSRESULTAT I ALT	-178.492	-255	216

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2025

A K T I V E R

Noter	2025	Budget	Regnskab	
		(ej revideret)	2024	
	Kr.	Kr. 1.000	Kr. 1.000	
9	Ejendommens værdi	69.155.000	68.137	68.137
10	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	0	0	0
	ANLÆGSAKTIVER	69.155.000	68.137	68.137
11	Vandregnskab	6.890	0	46
12	Andre tilgodehavender	8.086	0	0
13	Periodeafgrænsningsposter	80.410	70	70
	Tilgodehavender	95.386	70	116
14	Likvide beholdninger	823.871	734	2.333
	OMSÆTNINGSAKTIVER	919.257	804	2.449
	AKTIVER	70.074.257	68.941	70.586

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2025

P A S S I V E R

<u>Noter</u>	2025 Kr.	Budget 2025 (ej revideret) Kr. 1.000	Regnskab 2024 Kr. 1.000
Andelsindskud	5.279.038	5.279	5.279
Reserve for opskrivning af ejendom	36.109.931	35.092	35.092
Overført resultat m.v.	<u>7.958.083</u>	<u>6.857</u>	<u>6.320</u>
EGENKAPITAL	<u>49.347.052</u>	<u>47.228</u>	<u>46.691</u>
15,17 Flexlån	6.918.340	6.817	6.817
16,17 Indeks lån	<u>12.930.724</u>	<u>14.067</u>	<u>14.859</u>
LANGFRISTET GÆLD	<u>19.849.064</u>	<u>20.884</u>	<u>21.676</u>
15,17 Flexlån	0	0	0
16,17 Indeks lån	798.941	788	788
18 Anden gæld	<u>79.200</u>	<u>41</u>	<u>1.431</u>
KORTFRISTET GÆLD	<u>878.141</u>	<u>829</u>	<u>2.219</u>
GÆLD	<u>20.727.205</u>	<u>21.713</u>	<u>23.895</u>
PASSIVER	<u>70.074.257</u>	<u>68.941</u>	<u>70.586</u>

- 19 **Andelskroneværdi ultimo**
- 20 **Eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelser**

EGENKAPITALOPGØRELSE PR. 31. DECEMBER 2025

	Regnskab 2025 Kr.	Regnskab 2024 Kr. 1.000
Andelsindskud		
Indskuddet hidrører fra 32 andelshavere		
16 stk. á kr. 155.805	2.492.879	2.493
16 stk. á kr. 174.135	2.786.159	2.786
	5.279.038	5.279
Reserve for opskrivning af ejendom		
Saldo 1.1. 2025	35.091.931	33.868
Regulering af ejendomsværdi	1.018.000	1.224
Saldo 31.12.2025	36.109.931	35.092
Overført resultat m.v.		
Saldo 1.1.2025	6.320.437	5.285
Årets resultat	609.289	996
Indeksregulering prioritetsgæld	-135.745	-100
Kursregulering prioritetsgæld	1.164.102	139
Saldo 31.12.2025	7.958.083	6.320
EGENKAPITAL I ALT	49.347.052	46.691

NOTER

	2025	Budget 2025 (Ej revideret)	Regnskab 2024
	Kr.	Kr. 1.000	Kr. 1.000
1 Indtægter, andelshavere			
Boligafgift (og fællesudgifter)	2.612.928	2.612	2.560
	2.612.928	2.612	2.560
Opkrævning til Copydan	14.545	20	16
Opkrævning til kabel tv (YouSee)	104.858	130	115
Overdragelsesgebyrer	12.000	9	3
Opkrævet for arbejdsweekender	5.858	0	4
	2.750.189	2.771	2.698
2 Ejendomsskatter og forbrugsudgifter			
Ejendomsskat	344.249	370	327
Renovation	133.518	133	116
Forsikringer	59.832	55	59
El udendørs	24.043	24	23
Andel drift fælleshus	35.200	47	35
Copydan / VerdensTV	17.089	20	17
Kabeltv	114.733	130	113
Fejlmåling vand	-31.661	0	50
Småanskaffelser	0	20	0
Energimærkning inkl. hensættelse	23.625	2	2
	720.628	801	742
3 Renholdelse og udendørsarealer			
Græsslåning	19.082	20	19
Glatførebekæmpelse fællesvej og stier	39.688	25	13
Afskrivning driftsmateriel	0	10	0
	58.770	55	32

NOTER

	2025	Budget 2025 (ej revideret)	Regnskab 2024
	Kr.	Kr. 1.000	Kr. 1.000
4 Vedligeholdelse, løbende			
Vedligeholdelse driftsmidler og bygninger	96.355	120	26
Vedligeholdelse fællesarealer	41.223	40	52
	137.578	160	78
5 Vedligeholdelse, genopretning og renovering			
Kloaknet	18.480	30	0
Etablering ladestandere	367.488	350	0
	385.968	380	0
6 Administrations- og foreningsomkostninger			
Bogholderassistance	41.008	45	40
Revision og regnskabsmæssig assistance	43.313	41	42
Assistance til vandregnskab	3.375	2	3
Kontorartikler og kursus	0	2	3
Porto, gebyrer og diverse	13.255	15	13
Forsikringer, ej ejendom	4.160	0	3
Administrationsomkostninger	105.111	105	104
Godtgørelse til bestyrelsen	19.600	17	17
Valuarvurdering	15.000	15	17
ABF kontingent og hjemmeside	17.409	12	14
Bestyrelsesmøder og generalforsamling	16.082	16	15
Sommerfest	16.069	20	19
Foreningsomkostninger	84.160	80	82
	189.271	185	186

NOTER

	2025	Budget 2025 (ej revideret)	Regnskab 2024
	Kr.	Kr. 1.000	Kr. 1.000
7 Finansielle indtægter			
Renteindtægter pengeinstitutter	819	0	3
	819	0	3
8 Finansielle omkostninger			
Prioritetsrenter og bidrag	649.504	653	667
	649.504	653	667
9 Ejendommens værdi		31.12.2025	31.12.2024
		Kr.	Kr. 1.000
Anskaffelsessum		26.415.188	26.415
Forbedringer 1.1.2025		6.629.881	6.630
Forbedringer 31.12.2025		6.629.881	6.630
Opskrivninger 1.1.2025		35.091.931	33.868
Regulering opskrivning		1.018.000	1.224
Opskrivninger 31.12.2025		36.109.931	35.092
Regnskabsmæssig værdi 31.12.2025		69.155.000	68.137
Seneste offentlige vurdering pr. 1.10.2020		39.500.000	39.500

Foreningens ejendom er værdiansat til dagsværdi pr. 31.12.2025 i henhold til vurderingsrapport foretaget af valuar Peter Ryaa, Valuaren International ApS, den 31.12.2025. Ejendommens kontante handelsværdi som udlejningsejendom udgør ifølge valuarrapporten tkr. 68.137 baseret på DCF-model med en diskonteringsfaktor på 5,30 pct.

NOTER

Dagsværdiberegningen er derfor følsom overfor udkast i afkastprocenten, idet en følsomhedsberegning viser, at en stigning i afkastsatsen fra 5,30% til 6,30% alt andet lige vil reducere dagsværdien af ejendommen med 10,6 mio kr.

Hvis ejendommen ikke var opskrevet til dagsværdi, ville den regnskabsmæssig værdi i balancen have udgjort tkr. 33.045.

	31.12.2025	31.12.2024
	Kr.	Kr. 1.000
10 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		
Kostpris 1.1.2025	29.999	30
Tilgang	0	0
Afgang	0	0
	<u>29.999</u>	<u>30</u>
Kostpris 31.12.2025	29.999	30
Afskrivninger 1.1.2025	-29.999	-30
Årets afskrivninger	0	0
Afgang afskrivninger	0	0
	<u>-29.999</u>	<u>-30</u>
Afskrivninger 31.12.2025	-29.999	-30
Regnskabsmæssig værdi 31.12.2025	0	0
11 Vandregnskab, tilgode hos andelshavere		
Afholdte vandomkostninger	126.606	179
Opkrævet aconto hos andelshavere	-119.716	-133
	<u>6.890</u>	<u>46</u>
12 Andre tilgodehavender		
Vandregnskab 2024	8.086	0
	<u>8.086</u>	<u>0</u>

NOTER

	31.12.2025 Kr.	31.12.2024 Kr. 1.000
13 Periodeafgrænsningsposter		
Forudbetalt bygningsforsikring	28.010	28
Forudbetalt øvrige forsikringer	4.561	4
Forudbetalt snerydning	13.438	0
Forudbetalt kontingent ABF	6.237	6
Forudbetalt kabel tv	28.164	32
	80.410	70
14 Likvide beholdninger		
Danske Bank 1970442657	243.449	1.750
Sydbank 7681 6628754	580.422	583
	823.871	2.333
15 Prioritetsgæld, FlexLife		
Hovedstol	7.414.000	7.414
Ændring ved refinansiering	0	0
Restgæld i alt	7.414.000	7.414
Kursregulering primo	-596.982	-822
Kursregulering 2025	101.322	225
Kursregulering ultimo	-495.660	-597
Kursværdi af restgæld i alt	6.918.340	6.817
Specifikation af prioritetsgæld i balancen		
Kort del af gælden (under 1 år)	0	0
Lang del af gælden (mere end 1 år)	6.918.340	6.817
	6.918.340	6.817

Realkredit Danmark, Flexlife. Rentesats 0,65%. Næste rentetilpasning pr. 1.1.2030.
 Restløbetid 24 år. Indfrielse sker til restgæld hvis beholdes til udløb.

NOTER

	31.12.2025 Kr.	31.12.2024 Kr. 1.000
16 Prioritetsgæld, Indeks lån		
Hovedstol	21.116.150	21.116
Akkumuleret afdrag primo	-21.722.411	-20.942
Afdrag i regnskabsåret	-787.781	-780
Restgæld excl. indeksregulering	-1.394.042	-606
Indeksregulering restgæld primo	10.745.781	10.646
Indeksregulering restgæld 2025	135.745	100
Indeksregulering restgæld ultimo	10.881.526	10.746
Indeksreguleret restgæld i alt	9.487.484	10.140
Kursregulering primo	5.507.605	5.871
Kursregulering 2025	-1.265.424	-364
Kursregulering ultimo	4.242.181	5.507
Kursværdi af restgæld i alt	13.729.665	15.647
Specifikation af prioritetsgæld i balancen		
Kort del af gælden (under 1 år)	798.941	788
Lang del af gælden (mere end 1 år)	12.930.724	14.859
	13.729.665	15.647

Realkredit Danmark. Indeks lån. Rentesats 2,5%. Restgæld indekseres årligt efter inflationen. Inkonvertibelt. Restløbetid 12,5 år.

17 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld i alt 31.12.2025	Første års afdrag	Restgæld efter 5 år
RD FlexLife	6.918.340	0	6.918.340
RD Indeks lån	13.729.665	798.941	10.638.625
	20.648.005	798.941	17.556.965

NOTER

	31.12.2025	31.12.2024
	Kr.	Kr. 1.000
18 Anden gæld		
Afsat revisionshonorar	27.000	27
Afsat energimærkning	2.000	14
Afsat honorar valuarvurdering	15.000	0
Skyldig fælleshuset	35.200	0
Skyldig salg af andelsbolig	0	1.390
	<u>79.200</u>	<u>1.431</u>

	31.12.2025
	Kr.
19 Andelskroneværdi ultimo	
Egenkapital ifølge balancen	<u>49.347.052</u>
Reguleret egenkapital jf. ABL §5 stk.2b	<u>49.347.052</u>
Andelskroneværdi ultimo (49.347.052 / 5.279.038)	<u>9,35</u>

Fordeling af andelsværdi på typer af andele

Type andele	Størrelse		Oprindeligt indskud	Andelsværdi andelen	Andelsværdi i alt
	m2	Antal			
A	85	16	155.805	1.456.423	23.302.774
B	95	16	174.135	1.627.767	<u>26.044.278</u>
					<u>49.347.052</u>

NOTER

20 Eventualposter og garantistillelser

Der stillet sikkerhed i ejendommen overfor realkreditinstitutter.

Til sikkerhed for mellemværende med kreditinstitutter er tinglyst ejerpantebrev på i alt kr. 28.530.150.

Andelsboligforeningen har afgivet garantier og adkomsterklæringer for i alt 21 boliger, svarende til et samlet beløb på i alt kr. 18.063.845.

Andelsboligforeningen har tegnet forsikring for bestyrelsesansvar med en dækningssum på kr. 2.000.000 pr. skade i alt pr. forsikringsår. Foreningsansvar med en dækningssum på kr. 5.000.000 pr. skade i alt pr. forsikringsår, samt bøder ved overtrædelse af GDPR med en dækningssum på kr. 1.000.000.

Andelsboligforeningen har tegnet forsikring for besvigelse med en dækningssum på kr. 500.000 pr. skade i alt pr. forsikringsår.

NØGLEOPLYSNINGSSKEMA FOR ANDELSBOLIGFORENINGEN

§ 3. De i bilag 1 nævnte nøgleoplysninger B1-B6, C1-C3, D1-D2, E1-E2, F1-F4, G1-G3, H1-H3, J, K1-K3, M1-M3 og R skal optages som noter til andelsboligforeningens årsregnskab.

1. Grundlæggende oplysninger for andelsboligforeningen

	Antal	BBR Areal m ²
B1 Andelsboliger	32	2.880
B2 Erhvervsandele	0	0
B3 Boliglejemål	0	0
B4 Erhvervslejemål	0	0
B5 Øvrige lejemål, kældre, garager m.v.	0	0
B6 I alt	32	2.880

Sæt kryds	Boligernes areal (BBR)	Boligernes areal (anden kilde)	Det oprindelige indskud	Andet
C1 Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af andelsværdien?			X	
C2 Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af boligafgiften?	X			

C3 Hvis andet, beskrives fordelingsnøglen her:

D1 Foreningens stiftelsesår	1992
D2 Ejendommens opførelsesår	1992
E1 Hæfter den enkelte andelshaver for mere, end det der er betalt for andelen?	Ja Nej
	X

E2 Hvis ja, beskriv hvilken hæftelse der er i foreningen:

NØGLEOPLYSNINGSSKEMA FOR ANDELSBOLIGFORENINGEN

Sæt kryds	Anskaffelses- prisen	Valuarvurde- ring	Offentlig vurdering
F1 Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien		X	
F1b Tidspunkt for værdiansættelse		31. december 2025	
		Ja	Nej
F1a Er vurderingen fastholdt fra før 1. juli 2020?			X
		Kr.	Gns. kr. pr. m ²
F2 Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	69.155.000		24.012
F2b Heraf forbedringer, jf. andelsboliglovens §5, stk. 4	6.629.881		2.302
F3 Generalforsamlingsbestemte reserver	-		-
		%	
F4 Reserver i procent af ejendomsværdi		0	
		Ja	Nej
G1 Har foreningen modtaget offentligt tilskud, som skal tilbagebetales ved foreningens opløsning?		X	
Ydelsesstøtte til lån i Realkredit Danmark i alt kr. 4.454.894.			
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

NØGLEOPLYSNINGSSKEMA FOR ANDELSBOLIGFORENINGEN

2. Andelsboligforeningens drift, herunder udlejningsvirksomhed

	Gns. kr. pr. andels-m ² pr. år		
H1 Boligafgift			907
H2 Erhvervslejeindtægter			-
H3 Boliglejeindtægter			-
	<i>Forrige år</i>	<i>Sidste år</i>	<i>I år</i>
J Årets overskud (før afdrag), gns. kr. pr. andels-m ² (sidste 3 år)	193	346	212
			Gns. kr. pr. andels-m ²
K1 Andelsværdi			17.134
K2 Gæld - omsætningsaktiver			6.878
K3 Teknisk andelsværdi			24.012

3. Byggeteknik og vedligeholdelse

	<i>Forrige år</i>	<i>Sidste år</i>	<i>I år</i>
M1 Vedligeholdelse, løbende (gns. kr. pr. m ²)	43	27	48
M2 Vedligeholdelse, genopretning og renovering (gns. kr. pr. m ²)	84	-	134
M3 Vedligehold, i alt (kr. pr. m²)	127	27	182

NØGLEOPLYSNINGSSKEMA FOR ANDELSBOLIGFORENINGEN

4.1. Afdrag

	<i>Forrige år</i>	<i>Sidste år</i>	<i>I år</i>
R Årets afdrag pr. andels-m ² (sidste 3 år)	268	271	274

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."

Kristina Fynbo Modin (CPR valideret)

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: d3704755-1138-426f-87ff-3cfe795004e8

IP: 80.208.xxx.xxx

2026-02-23 14:48:57 UTC



Vibeke Odd Jensen (CPR valideret)

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: a211c138-5646-4952-a0da-2d246ac4c70b

IP: 2.104.xxx.xxx

2026-02-24 10:00:23 UTC



Hans Christian Strange-Lebech

(CPR valideret)

Bestyrelsesformand

Serienummer: 6aa280ea-4696-42df-83a0-068c917ad7b4

IP: 217.74.xxx.xxx

2026-02-25 14:51:17 UTC



Jan Bryde (CPR valideret)

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 97bf54f8-442f-4972-a560-5c290e7bbf42

IP: 2.104.xxx.xxx

2026-02-26 16:50:39 UTC



Christina Ørtoft (CPR valideret)

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 0d22f2e9-10c3-4890-bd98-6377b2e974f8

IP: 87.49.xxx.xxx

2026-02-27 18:57:03 UTC



Per Holtet Bering (CVR valideret)

GBH REVISION & RÅDGIVNING REGISTRERET

REVISIONSAKTIESELSKAB CVR: 17610430

Registreret revisor

Serienummer: 24a5c999-1878-4a0e-8497-080d7849649c

IP: 80.63.xxx.xxx

2026-02-28 07:51:33 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://euhl.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.