

Andelsboligforeningsoplysninger m.v.	3
Bestyrelsespåtegning	4
Administratorpåtegning	5
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	6 - 8
Resultatopgørelse	9 - 10
Balance	11 - 12
Egenkapitalopgørelse	13
Noter	14 - 31

Andelsboligforeningen

Andelsboligforeningen Centerparken
Ishøj Østergade 30 etage 0
2635 Ishøj
CVR-nr.: 77 72 12 15
Regnskabsår: 01.01 - 31.12

Bestyrelse

Jan Erik Kjær
Jørgen Mortensen
Annie Fabricius
Lise Andersen
John Jeppesen

Administrator

Karen Tranekær

Revision

Beierholm
Godkendt Revisionspartnerselskab

Som administrator i Andelsboligforeningen Centerparken skal vi hermed erklære, at vi har forestået administrationen af foreningen for regnskabsåret 01.01.25 - 31.12.25. Ud fra vores administration og føring af bogholderi for foreningen er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiviteter i regnskabsåret samt af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.25.

Ishøj, den 9. marts 2026

Administrator

Karen Tranekær

Til medlemmerne i Andelsboligforeningen Centerparken

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Centerparken for regnskabsåret 01.01.25 - 31.12.25, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven, andelsboligloven samt andelsboligforeningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.25 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.25 - 31.12.25 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligloven samt andelsboligforeningens vedtægter.

Grundlag for konklusion

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

Fremhævelse af forhold vedrørende revisionen

Andelsboligforeningen har medtaget budgettal som sammenligningstal i resultatopgørelse og tilhørende noter. Disse budgettal har, som det også fremgår af resultatopgørelse og tilhørende noter, ikke været underlagt revision, hvorfor vi ikke udtrykker nogen sikkerhed herom.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligloven samt andelsboligforeningens 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 andelsboligforenin-

gens 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.
- 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 tilstræk-

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

kelige, 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.

Slagelse, den 9. marts 2026

Beierholm

Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 89 54 68

Helle Ebsen

Reg. revisor

MNE-nr. mne12357

Note	2025 DKK	Ikke revideret budget	2024 DKK
		2025 DKK	
Boligafgift, andelshavere	7.645.008	7.645.000	7.645.008
Vaskeriindtægter	69.511	75.000	78.492
1 Andre indtægter	130.869	87.000	83.600
Restancegebyrer	7.221	-2.000	2.779
Erstatning	29.551	0	0
Indtægter i alt	7.882.160	7.805.000	7.809.879
2 Vedligeholdelse, løbende	-1.028.866	-2.340.000	-616.424
3 Ejendomsskat og forsikringer	-579.270	-550.000	-541.339
4 Forbrugsafgifter	-883.070	-911.000	-894.503
5 Renholdelse	-705.688	-712.000	-693.522
6 Øvrige ejendomsomkostninger	-1.076.374	-960.000	-1.040.028
7 Administrationsomkostninger	-257.062	-317.000	-224.523
8 Øvrige foreningsomkostninger	-394.435	-365.000	-375.256
Omkostninger i alt	-4.924.765	-6.155.000	-4.385.595
Resultat før af- og nedskrivninger	2.957.395	1.650.000	3.424.284
Af- og nedskrivninger	0	-101.000	-101.161
Resultat før finansielle poster	2.957.395	1.549.000	3.323.123
Finansielle indtægter	118.713	135.000	135.519
9 Finansielle omkostninger	-710.698	-725.000	-725.000
Finansielle poster i alt	-591.985	-590.000	-589.481
Årets resultat	2.365.410	959.000	2.733.642

	2025	Ikke revideret budget 2025	2024
	DKK	DKK	DKK

Forslag til resultatdisponering

Hensat til fremtidig vedligeholdelse	250.000	250.000	250.000
Hensættelse til fremtidig værdiforringelse af ejendommen	1.050.000	0	0
Overført restandel af årets resultat	1.065.410	709.000	2.483.642
I alt	2.365.410	959.000	2.733.642

Likviditetsresultat

Årets resultat	2.365.410	959.000	2.733.642
Afskrivning driftsmidler, inventar mv.	0	101.000	101.161
Betalt afdrag prioritetsgæld	-675.798	-664.000	-664.237
Likviditetsresultat	1.689.612	396.000	2.170.566

AKTIVER		31.12.25	31.12.24
Note		DKK	DKK
10	Ejendom	248.500.000	246.400.000
Materielle anlægsaktiver i alt		248.500.000	246.400.000
Anlægsaktiver i alt		248.500.000	246.400.000
	Tilgodehavende hos beboere	37.553	19.332
	Tilgodehavender vaskeri	11.178	11.815
	Periodeafgrænsningsposter	28.170	25.252
Tilgodehavender i alt		76.901	56.399
Likvide beholdninger		15.373.426	12.348.389
Omsætningsaktiver i alt		15.450.327	12.404.788
Aktiver i alt		263.950.327	258.804.788

	31.12.25 DKK	31.12.24 DKK
PASSIVER		
Note		
Indskudskapital	16.747.747	16.747.747
Reserve for opskrivninger	146.758.048	144.658.048
Overført resultat	51.093.819	50.028.409
Egenkapital før andre reserver	214.599.614	211.434.204
Reserve til imødegåelse af værdiforringelse af lån	1.400.000	1.400.000
Reserve til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom	8.600.000	7.550.000
Reserve til vedligeholdelse af ejendom	2.594.312	2.344.312
Andre reserver i alt	12.594.312	11.294.312
Egenkapital i alt	227.193.926	222.728.516
12 Gæld til realkreditinstitutter	34.333.522	35.021.082
Langfristede gældsforpligtelser i alt	34.333.522	35.021.082
12 Gæld til realkreditinstitutter	687.559	675.797
13 Leverandører af varer og tjenesteydelser	112.111	58.123
14 Anden gæld	1.623.209	321.270
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	2.422.879	1.055.190
Gældsforpligtelser i alt	36.756.401	36.076.272
Passiver i alt	263.950.327	258.804.788
15 Eventualforpligtelser		
16 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
17 Beregning af andelsværdi		
18 Fordeling af andelsværdi m.v.		
19 Lovkrævede nøgleoplysninger om foreningens økonomi og supplerende nøgletal		

Andelsboligforeningen Centerparken

Beløb i DKK	Indskuds- kapital	Reserve for opskriv- ninger	Overført resultat	Andelskron e (egenkapi tal uden reserver)	Reser imøde værdi gelse
Egenkapitalopgørelse for 01.01.25 - 31.12.25					
Saldo pr. 01.01.25	16.747.747	144.658.048	50.028.409	211.434.204	1.40
Regulering, opskrivning af ejendom	0	2.100.000	0	2.100.000	
Regulering andre reserver	0	0	0	0	
Årets resultat	0	0	1.065.410	1.065.410	
Saldo pr. 31.12.25	16.747.747	146.758.048	51.093.819	214.599.614	1.40

Reserve til vedligeholdelse af ejendom fordeler sig således:

Henlæggelse til vaskerianlæg kr. 136.000

Henlæggelse til elevator kr. 1.005.000

Henlæggelse til P-plads kr. 412.000

Henlæggelse til udvendig vedligeholdelse kr. 1.041.312

	2025	Ikke revideret budget 2025	2024
	DKK	DKK	DKK
1. Andre indtægter			
Cykelmærkater	350	0	200
Udlejning af beboerlokaler	7.000	10.000	400
Parkeringspladser	23.920	26.000	24.000
Gebyrer, erklæringer m.v.	95.000	50.000	57.000
Diverse indtægter - nøglesalg	4.599	1.000	2.000
I alt	130.869	87.000	83.600

2. Vedligeholdelse, løbende

Malerarbejde	22.910	50.000	60.532
Glarmester	0	50.000	0
Reparation og renovering af parkeringskælder	13.200	0	25.458
Renovering elevatorer	472.758	650.000	0
Småanskaffelser	0	0	99
Murer	8.339	25.000	5.375
Tømrer og snedkerarbejde	23.020	35.000	6.547
Blikkenslager	136.207	200.000	245.133
El arbejde	99.736	70.000	23.791
Kloak	0	15.000	5.728
Reparation og vedligeholdelse af materiel	26.035	0	0
Nøgler og låse	8.543	25.000	1.300
Ingeniør og arkitekt	0	50.000	0
Drift af beboerlokale	2.937	20.000	1.548
Reparation og renovering af vaskerimaskiner	-3.072	0	18.510
Udvendig inkl. indgangsparti	15.641	120.000	8.994
Andre vedligeholdelsesomkostninger	1.425	80.000	36.899
Hærværk	0	10.000	3.406
Renholdelse og småvedligehold terrasse etage 2	28.839	940.000	27.325
Servicekontrakt og reparation elevator	143.188	0	138.953
Trykforøgeranlæg, vedligeholdelse	0	0	6.826
Ventilationsanlæg	29.160	0	0
I alt	1.028.866	2.340.000	616.424

	2025 DKK	Ikke revideret budget 2025 DKK	2024 DKK
--	-------------	--	-------------

3. Ejendomsskat og forsikringer

Grundskyld	551.643	515.000	512.638
Ejendomsforsikringer	27.627	35.000	28.701
I alt	579.270	550.000	541.339

4. Forbrugsafgifter

El	260.266	245.000	269.377
Vand	393.042	400.000	395.267
Difference varmeregnskab tidligere år	-48.699	0	1.937
Renovation m.v.	278.461	266.000	227.922
I alt	883.070	911.000	894.503

5. Renholdelse

Viceværtsservice	615.128	610.000	601.163
Rengøring	41.800	50.000	44.220
Rottebekæmpelse	614	2.000	1.294
Vagtselskab	48.146	50.000	46.845
I alt	705.688	712.000	693.522

	2025	Ikke revideret budget 2025	2024
	DKK	DKK	DKK
6. Øvrige ejendomsomkostninger			
Drift af vaskeri	51.033	45.000	39.847
Røgalarmer	4.837	0	4.760
Småanskaffelser	2.039	15.000	0
Bidrag til ejerforeningen	920.000	900.000	861.500
Regulering fra ejerforeningen tidligere år	98.465	0	133.921
I alt	1.076.374	960.000	1.040.028

7. Administrationsomkostninger

Telefonudgifter	9.608	10.000	8.346
Kontorartikler	2.973	3.000	3.193
Mødeudgifter inkl. generalforsamling	10.525	20.000	6.222
Løn til administrator	108.983	130.000	106.846
Kørselsgodtgørelse til administrator	6.075	5.000	4.852
Revisorhonorar	59.800	60.000	62.150
Danløn gebyr	781	0	768
Advokathonorar	30.125	60.000	8.750
Porto og gebyrer	2.515	1.000	2.537
Kontingent ABF	16.809	16.000	16.122
ATP og andre sociale bidrag	1.892	2.000	1.873
Beboerarrangementer	2.114	0	1.114
Bestyrelsesansvarsforsikring inkl. underslæbsforsikring	4.862	10.000	1.750
I alt	257.062	317.000	224.523

	2025	Ikke revideret budget 2025	2024
	DKK	DKK	DKK

8. Øvrige foreningsomkostninger

EDB og hjemmeside	12.394	10.000	13.620
Valuarvurdering	15.000	15.000	17.500
Tab på andelshavere	893	0	6.209
PBS-opkrævning	16.742	15.000	14.820
Repræsentation	0	0	265
Bestyrelseshonorar	331.406	310.000	307.050
Bestyrelsesgodtgørelse	18.000	15.000	15.792
I alt	394.435	365.000	375.256

9. Finansielle omkostninger

Renter, realkreditinstitutter	710.688	725.000	724.990
Gebyr	10	0	10
I alt	710.698	725.000	725.000

	31.12.25 DKK	31.12.24 DKK
10. Ejendom		
Kostpris pr. 01.01	101.741.952	101.741.952
Kostpris pr. 31.12.25	101.741.952	101.741.952
Opskrivninger pr. 01.01	144.658.048	129.558.048
Opskrivninger i året	2.100.000	15.100.000
Opskrivninger pr. 31.12.25	146.758.048	144.658.048
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.25	248.500.000	246.400.000
Offentlige ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2020	161.000.000	161.000.000

Matrikel nr. 6 A Lejlighed 8, Tranegilde.

Foreningens ejendom er værdiansat til dagsværdi pr. 31. december 2025 i henhold til vurderingsrapport foretaget af valuar Janne Lykke Nielsen og Michael Thodsen, EDC Erhverv Poul Erik Bech, København den 31. december 2025. Ejendommens kontante handelsværdi som udlejningsejendom udgør ifølge valuar rapporten kr. 248.500.000 baseret på DCF-model med en diskonteringsfaktor på 4,45%.

Eftersom den beregnede leje allerede ligger markant over den lejedes værdi som fuldt moderniseret, vil der ikke være nogen fordel for en investor i at modernisere ejendommen yderligere. Dette betyder, at ovenstående beregning er beregnet på baggrund af en markedsleje og ikke en omkostningsbestemt husleje.

Dagsværdien er følsom overfor rente- og konjunkturudsving, da værdien bestemmes af markedsudviklingen på ejendomsmarkedet, der påvirkes af rente- og konjunkturudsving som følge af samfundsøkonomiens generelle udvikling.

Hvis ejendommen ikke var opskrevet til dagsværdi, ville den regnskabsmæssige værdi i balancen have udgjort kr. 101.741.952.

	31.12.25 DKK	31.12.24 DKK
11. Driftsmateriel og inventar		
Kostpris pr. 01.01	2.023.238	2.023.238
Kostpris pr. 31.12.25	2.023.238	2.023.238
Af- og nedskrivninger pr. 01.01	-2.023.238	-1.922.077
Af-/nedskrivninger i året	0	-101.161
Af- og nedskrivninger pr. 31.12.25	-2.023.238	-2.023.238
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.25	0	0

12. Gæld til kreditinstitutter

Beløb i DKK	Kursværdi 31.12.25	Regnskabs- mæssig værdi 31.12.25	Regnskabs- mæssig værdi 31.12.24
Nykredit nom. 25.000.000	18.577.645	22.350.975	23.026.773
Nykredit nom. 13.260.000	10.406.448	12.670.106	12.670.106
Gæld til realkreditinstitutter i alt	28.984.093	35.021.081	35.696.879

Beløb i DKK	Regnskabs- mæssig værdi 31.12.25	Kortfristet gæld	Langfristet gæld	Restgæld efter 5 år
Fordeling mellem langfristet og kortfristet gæld:				
Gæld til realkreditinstitutter	35.021.081	687.559	34.333.522	32.062.368
I alt	35.021.081	687.559	34.333.522	32.062.368

Nykredit Lån nr. 14. Kontantlån, annuitet. Hovedstol kr. 25.000.000. Konverterbart. Pålydende rente 1,5% p.a. Effektiv rente 1,7292% p.a. Restløbetid 26 år. Næste års afdrag udgør kr. 687.559. Amortiseret låneomkostninger kr. 10.960.

Nykredit Lån nr. 13. Obligationslån. Hovedstol kr. 13.260.000. Konverterbart. Pålydende rente 1,5% p.a. Afdragsfrit til 31/12 2031. Restløbetid 26 år. Amortiseret låneomkostninger kr. 589.896.

31.12.25	31.12.24
DKK	DKK

13. Leverandører af varer og tjenesteydelser

AB Kreditor 1	112.111	58.123
---------------	---------	--------

	31.12.25	31.12.24
	DKK	DKK

14. Andre skyldige omkostninger

Varmeregnskab	176.686	107.856
A-skat og AM-bidrag	13.980	10.827
ATP og andre sociale ydelser	297	297
Skyldige feriepenge	520	546
Mellemregning med andelshavere	1.369.926	122.244
Skyldige omkostninger	61.800	79.500
I alt	1.623.209	321.270

15. Eventualforpligtelser

Modtaget støtte til etablering af andelsboligforeningen

Foreningen har modtaget støtte fra staten til etablering af andelsboligforeningen.

Efter § 160 k i lov om almene boliger m.v. kan kr. 43.395.896,39 kræves tilbagebetalt ved salg af andelsboligforeningens ejendom eller ved sammenlægning med en anden andelsboligforening.

Hæftelsesforhold

Forenings medlemmer hæfter for foreningens forpligtelser med deres indskud.

Vedligeholdelsesplan

Foreningen har en vedligeholdelsesplan for årene 2021-2031, hvortil der henvises.

16. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld nom. 38.260.000 med restgæld på kr. 35.021.081 er sikret ved pant i ejendommen med regnskabsmæssig værdi pr. 31/12 2025 kr. 248.500.000.

Foreningen har ikke stillet garanti for andelshavernes køb af andele.

17. Beregning af andelsværdi

Bestyrelsen foreslår følgende værdiansættelse i henhold til andelsboligloven § 5, stk. 2, litra b, (den kontante handelsværdi som udlejningsejendom jf. valuarvurdering):

	31.12.25 DKK	31.12.24 DKK
Foreningens egenkapital før andre reserver	214.599.614	211.434.204
Gæld til kreditinstitutter, regnskabsmæssig værdi	35.021.081	36.297.732
Gæld til kreditinstitutter, kursværdi	-28.984.093	-30.447.923
Korrektioner i henhold til andelsboligloven i alt	6.036.988	5.849.809
Samlet andelsværdi	220.636.602	217.284.013
Den samlede indskudskapital udgør i alt	16.747.746	16.747.747
Værdi pr. indskudt andelskrone	13,17	12,97
Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning (vedtaget på generalforsamlingen d. 06.05.2025)	12,97	

18. Fordeling af andelsværdi m.v.

Fordeling af andelsværdien på typer af andele:

Type	Beskrivelse	Antal andele	Indskud pr. andelstype DKK	Indskud i alt DKK	Andelsværdi pr. andelstype	Andelsværdi i alt
A	Type 1,3,8 (70 m ²)	81	116.628	9.446.868	1.536.470	124.454.070
B	Type 2 (45m ²)	9	74.975	674.775	987.730	8.889.570
C	Type 4 (67 m ²)	1	111.630	111.630	1.470.624	1.470.624
D	Type 5,6,10 (85m ²)	46	141.619	6.514.474	1.865.703	85.822.338
	I alt	137	444.852	16.747.747	5.860.527	220.636.602

19. Lovkrævede nøgleoplysninger om foreningens økonomi og supplerende nøgletal

Lovkrævede nøgleoplysninger om foreningens økonomi

Nøgleoplysninger om foreningens økonomi, jf. bekendtgørelse om oplysningspligt ved salg af andelsboliger, § 3 (bilag 1):

	Antal	BBR-areal, kvm	
		31.12.25	31.12.24
B1 Andelsboliger	137	10.052	10.052
B2 Erhvervsandele	0	0	0
B3 Boliglejemål	0	0	0
B4 Erhvervslejemål	0	0	0
B5 Øvrige lejemål (kældre, garager m.v.)	0	0	0
B6 I alt	137	10.052	10.052

C1 Benyttet fordelingstal ved opgørelse af andelsværdien:
Boligernes areal (anden kilde)

C2 Benyttet fordelingstal ved opgørelse af boligafgiften:
Boligernes areal (anden kilde)

C3 *Hvis andet, beskrives fordelingsnøglen her:*
Foreninge fastsætter boligafgiften på generalforamlingen ud fra det kommende års budget, på baggrund af bestemmelserne i vedtægterne og boligens areal.

D1 Foreningens stiftelsesår:
1984.

D2 Ejendommens opførelsesår:
1985.

Ja Nej

E1 Hæfter andelshaverne for mere end deres indskud?

X

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

19. Lovkrævede nøgleoplysninger om foreningens økonomi og supplerende nøgletal - fortsat -

	Ja	Nej
G1 Har foreningen modtaget offentlige 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

	Gns. indtægt (uden fradrag for tomgang, tab m.v.)		DKK pr. andelskvm pr. år	
	2025	2024	2025	2024
Indtægtsart:				
H1 Boligafgift	7.645.008	7.645.008	761	761
H2 Erhvervslejeindtægter	0	0	0	0
H3 Boliglejeindtægter	0	0	0	0
			DKK pr. andelskvm	
Beløb i DKK			31.12.25	31.12.24

Værdier på balancedagen/andelsboligernes areal på balancedagen (B1 + B2):			
K1	Andelsværdi		21.950 21.616
K2	Gældsforpligtelser – omsætningsaktiver		2.120 2.355
K3	Teknisk andelsværdi (K1 + K2)		24.070 23.971

19. Lovkrævede nøgleoplysninger om foreningens økonomi og supplerende nøgletal - fortsat -

Beløb i DKK	DKK pr. andelskvm		
	2025	2024	2023
Værdier for regnskabsåret/andelsboligernes areal på balancedagen (B1+B2):			
J Årets resultat	235	272	281
R Årets afdrag	67	66	65

Beløb i DKK	DKK pr. kvm		
	2025	2024	2023
Vedligeholdelse/ejendommens samlede areal på balancedagen (B6):			
M1 Vedligeholdelse, løbende	102	61	76
M2 Vedligeholdelse, genopretning og renovering	0	0	0
M3 Vedligeholdelse i alt	102	61	76

20. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -**Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til nominel værdi med fradrag for skønnede tabsriscici efter en individuel vurdering.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti samt kontante beholdninger.

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 (fx reserve til vedligeholdelse). I posten fragår beløb, der er overført til andre reserver, herunder reserverede beløb til imødegåelse af værdiforringelse af foreningens ejendom mv. Posten kan også indeholde beløb, som er overført fra andre reserver.

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

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

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet.

Prioritetsgæld måles til kursværdi på statusdagen. Kursreguleringer indregnes på egenkapitalen.

20. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Prioritetsgæld indregnes ved lånoptagelsen til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder værdiansættes prioritetsgælden til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente. Forskellen mellem proventuet og den nominelle værdi indregnes dermed i resultatopgørelsen over lånets løbetid,

Prioritetsgælden er således værdiansat til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld, der opgøres som det oprindeligt modtagne provenu ved lånoptagelsen reduceret med betalte afdrag og korrigeret for en over afdragstiden foretagen afskrivning af lånets kurstab og låneomkostninger på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser måles til nominel værdi (restgæld).

Andelsværdi (egenkapital før andre reserver)

Andelsværdien er opgjort efter andelsboligloven § 5, stk. 2 b, valuarvurdering (handelsværdi).

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af noten. Vedtægterne bestemmer i § 15, 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.

"Andre reserver" i årsregnskabet balance omfatter reserve til vedligeholdelse af foreningens ejendom og reserve til imødegåelse af værdiforringelse af ejendommen. I henhold til vedtægternes § 15 indgår disse reserver ikke i beregningen af andelsværdien.

Ejendommen er i årsregnskabet balance værdiansat til dagsværdi. Denne værdi fastholdes i andelskroneberegningen.

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."

Jørgen Ole Mortensen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 6045ac8b-8d91-4c2d-893f-09aa142c5e33

IP: 46.32.xxx.xxx

2026-03-09 08:55:13 UTC



Annie Irene Fabricius

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 7e0c6dd6-9a84-4116-ab6f-51afaed139fd

IP: 46.32.xxx.xxx

2026-03-09 19:48:20 UTC



John Einar Jeppesen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: c9a9574b-2342-4312-81be-b4fdcd817dc5

IP: 5.183.xxx.xxx

2026-03-10 09:13:09 UTC



Inge-Lise Hilkjær Andersen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: b6423ba8-72cd-43fc-b6b8-78e4fb186fd9

IP: 46.32.xxx.xxx

2026-03-10 09:50:11 UTC



Jan Erik Kjær

Bestyrelsesformand

Serienummer: 4931fd2b-e557-48a3-a7a9-f1077af18a06

IP: 46.32.xxx.xxx

2026-03-10 13:28:25 UTC



Karen Lisbeth Nielsen

Administrator

Serienummer: 2a5d6aad-5c40-4327-9339-522f488bae30

IP: 80.161.xxx.xxx

2026-03-16 08:30:36 UTC



Dette dokument er underskrevet digitalt via [Penneo.com](https://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 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.

