

A/B Gl. Frederiksborgvej

Bymose Park 14 - 20 og 25 - 57, 3200 Helsingør
CVR-nr. 29 87 45 30

Årsrapport for 2025

Årsrapporten er godkendt på den
ordinære generalforsamling, d.

Dirigent

Andelsboligforeningsoplysninger m.v.	3
Bestyrelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	5 - 7
Resultatopgørelse	8
Balance	9 - 10
Egenkapitalopgørelse	11
Noter	12 - 27

Andelsboligforeningen

A/B Gl. Frederiksborgvej
c/o Kasserer Sonja Pedersen
Bymose Park 14 - 20 og 25 - 57
3200 Helsingør
Telefon: 61 35 98 74
Hjemsted: Gribskov Kommune
CVR-nr.: 29 87 45 30
Regnskabsår: 01.01 - 31.12

Bestyrelse

Benny Nicolaisen
Sonja Pedersen
Ib Kristensen
Finn Motensen
Kirsten Nielsen

Revision

Beierholm
Godkendt Revisionspartnerselskab

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.25 - 31.12.25 for A/B Gl. Frederiksborgvej.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med 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 og resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.25 - 31.12.25.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Helsinge, den 11. februar 2026

Bestyrelse

Benny Nicolaisen
Formand

Sonja Pedersen
Kasserer

Ib Kristensen
Næstformand

Finn Motensen
Bestyrelsesmedlem

Kirsten Nielsen
Bestyrelsesmedlem

Til medlemmerne i A/B Gl. Frederiksborgvej**Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for A/B Gl. Frederiksborgvej 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 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.

Hillerød, den 11. februar 2026

Beierholm

Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 89 54 68

Jeanette Vetlov

Reg. revisor
MNE-nr. mne17153

Note		Ikke revideret budget	2025	2025	2024
		DKK	DKK	DKK	DKK
	Boligafgifter, beboelse	1.621.848	1.621.848	1.621.848	
1	Andre lejeindtægter	9.000	8.275	8.875	
	Indtægter i alt	1.630.848	1.630.123	1.630.723	
2	Vedligeholdelse, løbende	-40.000	-5.351	-5.265	
3	Ejendomsskat og forsikringer	-175.500	-187.077	-170.474	
4	Fælleshus og fællesarealer	-139.000	-111.882	-79.485	
5	Administrationsomkostninger	-49.260	-48.123	-50.436	
	Omkostninger i alt	-403.760	-352.433	-305.660	
	Resultat før finansielle poster	1.227.088	1.277.690	1.325.063	
	Finansielle indtægter	5.000	1.201	6.793	
6	Finansielle omkostninger	-1.230.000	-1.231.808	-1.229.954	
	Finansielle poster i alt	-1.225.000	-1.230.607	-1.223.161	
	Årets resultat	2.088	47.083	101.902	

Forslag til resultatdisponering

Overført til "Overført resultat":

Overført restandel af årets resultat	2.088	47.083	101.902
Overført til "Overført resultat" i alt	2.088	47.083	101.902
I alt	2.088	47.083	101.902

AKTIVER		31.12.25	31.12.24
		DKK	DKK
Note			
7	Ejendom	27.962.273	27.962.273
	Materielle anlægsaktiver i alt	27.962.273	27.962.273
	Anlægsaktiver i alt	27.962.273	27.962.273
8	Andre tilgodehavender	13.679	788
	Periodeafgrænsningsposter	15.809	15.500
	Tilgodehavender i alt	29.488	16.288
9	Likvide beholdninger	1.729.350	1.696.598
	Omsætningsaktiver i alt	1.758.838	1.712.886
	Aktiver i alt	29.721.111	29.675.159

PASSIVER

Note		31.12.25 DKK	31.12.24 DKK
	Indskudskapital	5.512.301	5.512.301
	Overført resultat	-914.837	-1.500.848
	Egenkapital før andre reserver	4.597.464	4.011.453
	Reserveret til vedligeholdelse af ejendom	741.377	741.377
	Andre reserver i alt	741.377	741.377
	Egenkapital i alt	5.338.841	4.752.830
10	Gæld til realkreditinstitutter	23.485.000	23.485.000
10	Renteswap	860.387	1.399.316
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	24.345.387	24.884.316
11	Leverandører af varer og tjenesteydelser	25.000	30.200
12	Anden gæld	11.883	5.965
	Periodeafgrænsningsposter	0	1.848
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	36.883	38.013
	Gældsforpligtelser i alt	24.382.270	24.922.329
	Passiver i alt	29.721.111	29.675.159

- 13 Eventualforpligtelser
- 14 Sikkerhedsstillelser
- 15 Beregning af andelsværdi
- 16 Fordeling af andelsværdi m.v.
- 17 Lovkrævede nøgleoplysninger om foreningens økonomi og supplerende nøgletal

Egenkapitalopgørelse

Beløb i DKK	Indskuds- kapital	Overført resultat	Andelskrone (egenkapital uden vedligehold reserver) i alt	Reserveret til luse af ejendom	Egenkapital i alt
Egenkapitalopgørelse for 01.01.25 - 31.12.25					
Saldo pr. 01.01.25	5.512.301	-1.500.848	4.011.453	741.377	4.752.830
Kursregulering af basisværdi på SWAP	0	538.929	538.929	0	538.929
Årets resultat	0	47.082	47.082	0	47.082
Saldo pr. 31.12.25	5.512.301	-914.837	4.597.464	741.377	5.338.841

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

1. Andre lejeindtægter

Lejeindtægt, fælleslokale	9.000	8.275	8.875
I alt	9.000	8.275	8.875

2. Vedligeholdelse, løbende

Reparation ejendom	40.000	5.351	5.265
I alt	40.000	5.351	5.265

3. Ejendomsskat og forsikringer

Ejendomsskatter og renovation	122.000	137.826	120.811
Forsikringer	53.500	49.251	49.663
I alt	175.500	187.077	170.474

	Ikke revideret budget		
	2025	2025	2024
	DKK	DKK	DKK

4. Fælleshus og fællesarealer

Møder mv.	22.000	19.056	5.936
Elforbrug	10.000	9.531	6.090
Varme og vand	23.000	3.124	23.270
Småanskaffelser	10.000	14.983	8.450
Vedligeholdelse	70.000	45.897	32.495
Brændstof	4.000	3.291	3.244
Vedligeholdelsesplan	0	16.000	0
I alt	139.000	111.882	79.485

5. Administrationsomkostninger

EDB-udgifter	4.400	3.885	3.929
Kontorartikler, porto m.v.	1.400	754	1.279
Forsikringer	1.900	1.708	1.841
Revision og regnskabsmæssig assistance	25.000	25.000	27.125
Revisor, rest sidste år	0	1.500	1.125
Porto og gebyrer	1.300	1.297	1.247
Kontingent, ABF	5.500	5.040	4.840
Andre administrationsomkostninger 1	0	220	0
Gaver og blomster	1.000	0	425
Kabel TV	8.760	8.719	8.625
I alt	49.260	48.123	50.436

6. Finansielle omkostninger

Renter, renteswap	210.000	548.839	209.259
Renter, realkredit	1.020.000	682.969	1.020.695
I alt	1.230.000	1.231.808	1.229.954

	31.12.25 DKK	31.12.24 DKK
--	-----------------	-----------------

7. Ejendom

Kostpris pr. 01.01	27.561.619	27.561.619
Tilgang i året	400.654	400.654
Kostpris pr. 31.12.25	27.962.273	27.962.273
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.25	27.962.273	27.962.273
Den nettoprisregulerede offentlige ejendomsvurdering pr. 1. oktober udgør	47.441.955	46.397.149

8. Andre tilgodehavender

Andre tilgodehavender	13.679	788
I alt	13.679	788

9. Likvide beholdninger

Beløb i DKK	Indestående 31.12.25	Indestående 31.12.24
Nykredit 8117 1541 271	1.729.350	1.696.598
I alt	1.729.350	1.696.598

10. Gæld til kreditinstitutter

Beløb i DKK	Hovedstol	Rest-løbetid	Renter og bidrag Ikke revideret budget 2025	Kursværdi 31.12.25	Regnskabs-mæssig værdi 31.12.25	Regnskabs-mæssig værdi 31.12.24
Nykredit, Cibur3 lån, variabel rente, afdragsfrit	23.485.000	17 år 6 mdr.	682.969	23.533.144	23.485.000	23.485.000
Renteswap		1 år 6 mdr.	548.839	860.387	860.387	1.399.316
I alt			1.231.808	24.393.531	24.345.387	24.884.316

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	23.485.000	0	23.485.000	19.806.691
Renteswap	860.387	0	860.387	0
I alt	24.345.387	0	24.345.387	19.806.691

Afdragsfriheden på foreningens Cibur3-lån udløber d. 30.06.27.

Foreningen har pr. 27.03.13 indgået renteswap-aftale (Nykredit Kredit Cibur 3-lån) på DKK 23.485.000. Lånet har variabel rente og er afdragsfrit. Renteswap-aftalen løber til den 30.06.27 og sikrer at renten ikke kan overstige 4,62% p.a.. Renteswap-aftalen er indgået for at sikre lån med restgæld på DKK 23.485.000. Foreningen har i regnskabsåret udgiftsført renter på i alt DKK 548.839 vedrørende renteswap-aftalen.

Basisværdien af renteswappen udgør pr. 31. december 2025 kr. -.860.387. Værdien er en forpligtelse ved indfrielse pr. 31. december 2025. Værdien er medtaget i regnskabet under langfristet gæld.

	31.12.25 DKK	31.12.24 DKK
--	-----------------	-----------------

11. Leverandører af varer og tjenesteydelser

Skyldig revisor	25.000	24.000
Øvrige skyldige omkostninger	0	6.200
I alt	25.000	30.200

12. Anden gæld

Forudbetalt boligafgift	11.883	5.965
I alt	11.883	5.965

13. 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 DKK 3.579.373 kræves tilbagebetalt ved salg af andelsboligforeningens ejendom eller ved sammenlægning med en anden andelsboligforening.

Bestyrelsesansvarsforsikring

Foreningen har tegnet bestyrelsesansvarsforsikring i henhold til vedtægternes § 31 stk. 5. Forsikringssummens størrelse udgør t.DKK 15.000.

Andre eventualforpligtelser

Fremover bliver der udført energimærkning ved salg.

14. Sikkerhedsstillelser

Der er tinglyst realkreditpantebreve, der giver pant i foreningens ejendom. Realkreditpantebrevene ligger til sikkerhed for realkreditforeningen for prioritetsgæld med oprindelig hovedstol t.DKK 23.485.

Der er i ejendommen tinglyst pantsætnings- og salgsforbud, således at ejendommen ikke kan pantsættes eller sælges uden Nykredit Banks samtykke.

I følge vedtægternes § 5 hæfter andelshaverne kun personligt og pro rata for den pantgæld, der indestår i ejendommen, samt for pengeinstitutsgæld sikret ved ejerpantebrev i ejendommen, såfremt panthaverne har taget forbehold herom. I øvrigt hæfter de for foreningens forpligtelser alene med deres foreningsindskud, der indgår i foreningens formue.

Foreningen har ikke stillet garanti for andelshavernes køb af andele.

15. Beregning af andelsværdi

Bestyrelsen foreslår følgende værdiansættelse i henhold til andelsboligloven § 5, stk. 2, litra d, (pristalsreguleret ejendomsvurdering) samt vedtægternes § 15:

	31.12.25 DKK
Foreningens egenkapital før andre reserver	4.597.464
Ejendommen, regnskabsmæssig værdi	-27.962.273
Ejendommen, offentlig ejendomsvurdering (nettoprisreguleret)	47.441.955
Prioritetsgæld, regnskabsmæssig værdi	23.485.000
Prioritetsgæld, kursværdi	-23.533.144
Korrektioner i henhold til andelsboligloven i alt	19.431.538
Samlet andelsværdi	24.029.002
Den samlede indskudskapital udgør i alt	5.512.301
Værdi pr. indskudt andelskrone	4,359
Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning 4,055 (vedtaget på ordinær generalforsamling d. 27.03.2025)	

16. 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	Beboelse	9	300.947	2.708.523	1.311.876	11.806.884
B	Beboelse	4	269.697	1.078.788	1.175.652	4.702.608
C	Beboelse	1	269.274	269.274	1.173.808	1.173.808
D	Beboelse	4	243.240	972.960	1.060.322	4.241.288
E	Beboelse	2	241.378	482.756	1.052.205	2.104.410
	Afrunding	0	0	0	0	4
	I alt	20	1.324.536	5.512.301	5.773.863	24.029.002

17. 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	31.12.25	31.12.24
B1	Andelsboliger	20	1.956	1.956
B2	Erhvervsandele	0	0	0
B3	Boliglejemål	0	0	0
B4	Erhvervslejemål	0	0	0
B5	Øvrige lejemål (kældre, garager m.v.)	22	516	516
B6	I alt	42	2.472	2.472

C1 Benyttet fordelingstal ved opgørelse af andelsværdien:
Det oprindelige indskud

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

C3 Hvis andet, beskrives fordelingsnøglen her:

D1 Foreningens stiftelsesår:
1995.

D2 Ejendommens opførelsesår:
2000.

		Ja	Nej
E1	Hæfter andelshaverne for mere end deres indskud?		X
E2	Hvis ja, beskriv hvilken hæftelse der er i foreningen: Der er pr. 31/12 2025 ingen hæftelser udover tinglyst pantebrevsgæld.		

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

F1 Anvendt vurderingsprincip for foreningens ejendom til beregning af andelsværdien:
Pristalsreguleret offentlig vurdering.

F1b Tidspunkt for værdiansættelse 01-10-2025

Ja Nej

F1a Er vurderingen fastholdt fra før 1. juli 2020? X

			DKK pr. kvm	
	31.12.25	31.12.24	31.12.25	31.12.24

F2 Ejendommens værdi ved det
anvendte vurderingsprincip, jf.
note 15 47.441.955 46.397.149 19.192 18.769

F2b - Heraf forbedringer, jf.
andelsboliglovens § 5, stk. 4 0 0 0 0

F2c Hvis det ikke er muligt at oplyse værdien af eventuelle forbedringer, anføres årsagen
her:

			DKK pr. kvm	
	31.12.25	31.12.24	31.12.25	31.12.24

F3 Generalforsamlingsbestemte reserver 741.377 741.377 300 300

31.12.25 31.12.24

F4 Generalforsamlingsbestemte reserver i procent af
ejendomsværdi 2 2

17. 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	1.621.848	1.621.848	829	829
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	12.285	11.428
K2	Gældsforpligtelser – omsætningsaktiver	11.566	11.866
K3	Teknisk andelsværdi (K1 + K2)	23.851	23.294

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

		DKK pr. andelskvm		
Beløb i DKK		2025	2024	2023
Værdier for regnskabsåret/andelsboligernes areal på balancedagen (B1+B2):				
J	Årets resultat	24	52	14
R	Årets afdrag	0	0	0

		DKK pr. kvm		
Beløb i DKK		2025	2024	2023
Vedligeholdelse/ejendommens samlede areal på balancedagen (B6):				
M1	Vedligeholdelse, løbende	2	2	28
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	0	0	0
M3	Vedligeholdelse i alt	2	2	28

18. Anvendt regnskabspraksis

GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med bestemmelserne i årsregnskabsloven for regnskabsklasse A, 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 tiltrækkelig.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående år.

RESULTATOPGØRELSEN

Opstillingsform

Resultatopgørelsen er opstillet, så denne bedst viser foreningens 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.

Boligafgifter, lejeindtægter m.v.

Boligafgifter og lejeindtægter, der vedrører regnskabsperioden, er indtægtsført i resultatopgørelsen.

Omkostninger

Omkostninger, der vedrører regnskabsperioden, indgår i resultatopgørelsen.

18. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -**Finansielle poster**

Under finansielle poster indregnes renteindtægter og renteomkostninger, herunder renter vedrørende renteswapaftaler.

Finansielle indtægter består af renteindtægter af bankindestående.

Finansielle omkostninger består af regnskabsperiodens renteomkostninger og bidrag vedr. prioritetsgæld, renter af eventuel bankgæld, samt betalinger vedrørende indgåede rentesikringsaftaler, renteswap.

Resultatdisponering

Under resultatdisponering indgår bestyrelsens forslag til disponering af regnskabsperiodens resultat, herunder eventuelle forslag om overførsel til "Andre reserver", f.eks. reservation af beløb til dækning af fremtidige vedligeholdelsesomkostninger på foreningens ejendom..

BALANCEN**Ejendom**

Ejendommen måles i balancen til kostpris med tillæg af værdien af foretagne forbedringer. Der afskrives ikke på ejendommen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til nominel værdi, herunder tilgodehavender hos andelshavere og forudbetalte omkostninger.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti.

18. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -**Andelskroneopgørelse**

Beregningen af andelskronens værdi foretages i overensstemmelse med Andelsboliglovens § 5 stk. 2, samt vedtægternes § 14.

Vedtægterne bestemmer desuden i § 14.1 A, at selvom der lovligt kan vedtages en højere andelsværdi, er det den på generalforsamlingen vedtagne andelsværdi, der er gældende.

Egenkapital

Under foreningens egenkapital indregnes medlemmernes andelsindskud.

"Overført resultat" indeholder akkumuleret resultat fra tidligere år, samt den restandel af årets resultat, der ikke er disponeret til andre formål (f.eks. reserve til vedligehold).

Andre reserver omfatter reservede beløb til formål, som generalforsamlingen har besluttet, herunder reserve til vedligeholdelse af ejendom og reserve til imødegåelse af værdiforringelse mv. Andre reserver indgår ikke i andelsværdien.

Kursregulering basisværdi swap indeholder basisværdien af renteswap.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger.

Prioritetsgæld til Nykredit består af et tilpasningslån. Prioritetsgældens indregnes til pantebrevsrestgæld ultimo året.

Specificerede oplysninger vedrørende prioritetsgæld er oplyst i note 10.

Renteswap-aftaler måles til basisværdi på statusdagen. Værdireguleringer indregnes på egenkapitalen.

Basisværdien er opgjort af pengeinstituttet, som er leverandøren af aftalen, og er et udtryk for nutidsværdien af de forventede fremtidige pengestrømme over renteswap-aftalens løbetid. Renteswappen anses for en integreret del af belåningen i foreningens ejendom, men vises særskilt i balancen.

Øvrige gældsforpligtelser måles til nominel værdi (restgæld).

18. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -**Modtagne forudbetalinger**

Modtagne forudbetalinger forudbetalt boligagift fra andelshavere.

Nøgleoplysninger

I henhold til bekendtgørelse om oplysningspligt ved salg af andelsboliger mv. fra Erhvervsministeriet, skal der ifølge § 3 afgives en række nøgleoplysninger som note til andelsboligforeningens årsregnskab.

De lovkrævede oplysninger, anført i note 17, er udarbejdet i overensstemmelse med bilag 1 til bekendtgørelsen og har til formål at give regnskabsbrugeren et bedre grundlag for at analysere foreningens økonomiske situation, samt sammenligne foreningens økonomiske situation med andre foreningers økonomiske forhold. Nøgletallene i noten indgår som en del af "Nøgleoplysningsskema for andelsboligforeningen", som skal udleveres til købere af en andel i foreningen.

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.”

Sonja Annette Pedersen

Kasserer

Serienummer: fd4a1e68-796a-4eda-9753-919041bc44fa

IP: 77.241.xxx.xxx

2026-02-16 10:06:36 UTC



Benny Holst Nicolaisen

Bestyrelsesformand

Serienummer: 5c3a3514-8275-4d2b-aa27-3927e648d68a

IP: 80.164.xxx.xxx

2026-02-16 12:05:39 UTC



Ib Louis Kristensen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 8001b168-31f7-495a-a1a7-f520f995ee88

IP: 176.23.xxx.xxx

2026-02-16 13:51:16 UTC



Kirsten Nielsen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 0e32eb38-bf55-4e2c-91dd-f9577143f7a0

IP: 188.178.xxx.xxx

2026-02-16 15:14:58 UTC



Finn Mortensen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 1e537d33-bc38-4877-a1a4-a3432a0ed9bb

IP: 85.129.xxx.xxx

2026-02-17 12:52:38 UTC



Jeanette Vetlov

Beierholm Godkendt Revisionspartnerselskab CVR: 32895468

Registreret revisor

Serienummer: 62d0db4e-247f-4ec7-a0a3-8c63aba23069

IP: 212.98.xxx.xxx

2026-02-17 13:50:41 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.