BEIERHOLM
VI SKABER BALANCE

Penneo dokumentnøgle: 744UI-FB86W-55AHT-XYP60-06X03-ZOD7G

Andelsboligforening Højen II

Højen 9, Slotsbjergby, 4200 Slagelse
CVR-nr. 29 64 72 91

Årsrapport for 2025

Årsrapporten er godkendt på den ordinære generalforsamling, d.

Dirigent

Indholdsfortegnelse

Andelsboligforeningsoplysninger m.v.	3
Bestyrelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	5 - 7
Resultatopgørelse	8 - 9
Balance	10 - 11
Egenkapitalopgørelse	12
Noter	13 - 27

Penneo dokumentnøgle: 744UI-FB86W-55AHT-XYP60-06X03-ZOD7G

Andelsboligforeningsoplysninger m.v.

Andelsboligforeningen

Andelsboligforening Højen II
Højen 9, Slotsbjergby
4200 Slagelse
CVR-nr.: 29 64 72 91
Regnskabsår: 01.01 - 31.12

Bestyrelse

Lasse Henriksen
Mogens Kristensen
Hanne Danielsen
Ellen Hansen
Vivi Hansen

Revision

Beierholm
Godkendt Revisionspartnerselskab

Penneo dokumentnøgle: 744UI-FB86W-55AHT-XYP60-06X03-ZOD7G

Bestyrelsespåtegning

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.25 - 31.12.25 for Andelsboligforening Højen II.

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.

Slagelse, den 19. februar 2026

Bestyrelse

Lasse Henriksen Formand	Mogens Kristensen Medlem	Hanne Danielsen Medlem
Ellen Hansen Medlem	Vivi Hansen Medlem	

Penneo dokumentnøgle: 744UI-FB86W-55AHT-XYP60-06X03-ZOD7G

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til medlemmerne i Andelsboligforening Højen II

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforening Højen II 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-

Penneo dokumentnøgle: 744UI-FB86W-55AHT-XYP60-06X03-ZOD7G

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-

Penneo dokumentnøgle: 744UI-FB86W-55AHT-XYP60-06X03-ZOD7G

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 19. februar 2026

Beierholm
Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 89 54 68

Helle Ebsen
Reg. revisor
MNE-nr. mne12357

Penneo dokumentnøgle: 744UI-FB86W-55AHT-XYP60-06X03-ZOD7G

Resultatopgørelse

Note		2025 DKK	Ikke revideret budget 2025 DKK	2024 DKK
	Indtægter, andelshavere	1.701.576	1.701.600	1.700.976
1	Andre indtægter	6.400	0	15.000
	Indtægter i alt	**1.707.976**	**1.701.600**	**1.715.976**
2	Vedligeholdelse, løbende	-126.604	-135.000	-129.504
3	Ejendomsskat og forsikringer	-86.468	-82.000	-78.861
4	Forbrugsafgifter	-111.436	-122.000	-106.548
5	Renholdelse	-61.342	-55.000	-69.402
6	Administrationsomkostninger	-64.331	-44.800	-67.706
7	Øvrige foreningsomkostninger	-23.756	-25.000	-23.567
	Omkostninger i alt	**-473.937**	**-463.800**	**-475.588**
	Resultat før finansielle poster	**1.234.039**	**1.237.800**	**1.240.388**
8	Finansielle indtægter	39	7.000	797.361
9	Finansielle omkostninger	-782.202	-782.100	-969.946
	Finansielle poster i alt	**-782.163**	**-775.100**	**-172.585**
	Årets resultat	**451.876**	**462.700**	**1.067.803**

Penneo dokumentnøgle: 744UI-FB86W-55AHT-XYP60-06X03-ZOD7G

Resultatopgørelse

	2025 DKK	Ikke revideret budget 2025 DKK	2024 DKK
Forslag til resultatdisponering			
Overført til "Andre reserver":			
Overført til "Andre reserver"	0	0	50.000
Overført til "Andre reserver" i alt	0	0	50.000
Overført til "Overført resultat":			
Overført restandel af årets resultat	451.876	462.700	1.017.803
Overført til "Overført resultat" i alt	451.876	462.700	1.017.803
I alt	**451.876**	**462.700**	**1.067.803**

Likviditetsresultat			
Årets resultat	451.876	462.700	1.067.803
Kursgevinst og låneomkostninger ved låneomlægning	0	0	-683.339
Betalte prioritetsafdrag	-45.449	-46.000	-166.646
Likviditetsresultat	**406.427**	**416.700**	**217.818**

Penneo dokumentnøgle: 744UI-FB86W-55AHT-XYP60-06X03-ZOD7G

Balance

AKTIVER

Note		31.12.25 DKK	31.12.24 DKK
10	Ejendommen matr.nr. 13ar, Slots Bjergby	28.656.000	28.656.000
	Materielle anlægsaktiver i alt	**28.656.000**	**28.656.000**
	Anlægsaktiver i alt	**28.656.000**	**28.656.000**
11	Andre tilgodehavender	45.047	29.113
	Tilgodehavender i alt	**45.047**	**29.113**
12	**Likvide beholdninger**	**1.562.598**	**1.172.086**
	Omsætningsaktiver i alt	**1.607.645**	**1.201.199**
	Aktiver i alt	**30.263.645**	**29.857.199**

Penneo dokumentnøgle: 744UI-FB86W-55AHT-XYP60-06X03-ZOD7G

Balance

PASSIVER

Note		31.12.25 DKK	31.12.24 DKK
	Indskudskapital	7.164.000	7.164.000
	Overført resultat	2.497.241	2.045.365
	Egenkapital før andre reserver	**9.661.241**	**9.209.365**
	Reserve til vedligeholdelse af ejendom	150.000	150.000
	Andre reserver i alt	**150.000**	**150.000**
	Egenkapital i alt	**9.811.241**	**9.359.365**
13	Gæld til realkreditinstitutter	20.357.627	20.404.112
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	**20.357.627**	**20.404.112**
13	Gæld til realkreditinstitutter	46.484	45.449
14	Anden gæld	48.293	48.273
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	**94.777**	**93.722**
	Gældsforpligtelser i alt	**20.452.404**	**20.497.834**
	Passiver i alt	**30.263.645**	**29.857.199**

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

Penneo dokumentnøgle: 744UI-FB86W-55AHT-XYP60-06X03-ZOD7G

Egenkapitalopgørelse

Beløb i DKK	Indskuds-kapital	Overført resultat	Andelskrone (egenkapital uden reserver) i alt	Reserve til vedlige-holdelse af ejendom	Egenkapital i alt
Egenkapitalopgørelse for 01.01.25 - 31.12.25					
Saldo pr. 01.01.25	7.164.000	2.045.365	9.209.365	150.000	9.359.365
Årets resultat	0	451.876	451.876	0	451.876
Saldo pr. 31.12.25	7.164.000	2.497.241	9.661.241	150.000	9.811.241

Penneo dokumentnøgle: 744UI-FB86W-55AHT-XYP60-06X03-ZOD7G

Noter

	2025 DKK	Ikke revideret budget 2025 DKK	2024 DKK
1. Andre indtægter			
Udeblivelse arbejdsdag	1.400	0	0
Gebyr ved salg	5.000	0	15.000
I alt	6.400	0	15.000
2. Vedligeholdelse, løbende			
Vedligeholdelse, bygninger	107.524	85.000	63.329
Gasfyr	19.080	50.000	66.175
I alt	126.604	135.000	129.504
3. Ejendomsskat og forsikringer			
Ejendomsskatter	41.324	37.000	34.944
Forsikringer	45.144	45.000	43.917
I alt	86.468	82.000	78.861
4. Forbrugsafgifter			
El	7.582	12.000	7.724
Regulering vedr. vandregnskab	-5.398	0	-7.159
Renovation m.v.	109.252	110.000	105.983
I alt	111.436	122.000	106.548

Penneo dokumentnøgle: 744UI-FB86W-55AHT-XYP60-06X03-ZOD7G

	2025 DKK	Ikke revideret budget 2025 DKK	2024 DKK
5. Renholdelse			
Snerydning	33.063	30.000	18.925
Vedligeholdelse, udendørsarealer	28.279	25.000	50.477
I alt	61.342	55.000	69.402
6. Administrationsomkostninger			
Kontorartikler	516	0	1.042
EDB-udgifter	9.725	8.000	4.356
Hjemmeside	804	0	0
Småanskaffelser	17.132	0	0
Telefongodtgørelse	800	800	800
Porto og gebyrer	3.343	4.000	2.958
Revision og regnskabsmæssig assistance	30.150	32.000	34.050
Energimærkning	0	0	24.500
Forsikring, driftsmidler	1.861	0	0
I alt	64.331	44.800	67.706
7. Øvrige foreningsomkostninger			
Havedag, fest mv.	5.520	7.000	10.525
Generalforsamling	2.912	0	2.253
Fælleshuset	7.241	12.000	5.161
ABF kontingent	5.868	6.000	5.628
Arbejdsskadeforsikring	1.700	0	0
Kursusudgifter	515	0	0
I alt	23.756	25.000	23.567

Penneo dokumentnøgle: 744UI-FB86W-55AHT-XYP60-06X03-ZOD7G

	2025 DKK	Ikke revideret budget 2025 DKK	2024 DKK

8. Finansielle indtægter

Renter, bankkonto	39	7.000	7.576
Realiseret kursgevinst, gæld til kreditinstitutter	0	0	789.785
I alt	39	7.000	797.361

9. Finansielle omkostninger

Renter, realkreditinstitutter	782.078	782.100	797.703
Renter, bankkonto	0	0	14
Renter, renteswap	0	0	65.783
Renter, Grundskyld	124	0	0
Låneomkostninger ved omlægning	0	0	106.446
I alt	782.202	782.100	969.946

	31.12.25 DKK	31.12.24 DKK

10. Ejendommen matr.nr. 13ar, Slots Bjergby

Kostpris pr. 01.01	28.656.000	28.656.000
Kostpris pr. 31.12.25	28.656.000	28.656.000
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.25	28.656.000	28.656.000
Offentlig ejendomsvurdering 01.10.2020	27.500.000	27.500.000

Ejendommen matr.nr. 13ar, Slots Bjergby by, Slots Bjergby

Penneo dokumentnøgle: 744UI-FB86W-55AHT-XYP60-06X03-ZOD7G

	31.12.25 DKK	31.12.24 DKK

11. Andre tilgodehavender

Tilgodehavende vandregnskab, beboere	8.675	0
Vandregnskab, Envafors og Bjergby Mark Vandværk	12.890	5.122
Vandregnskab i alt	21.565	5.122
Mellemregning, fælleshuset	5.840	8.081
Periodeafgrænsningsposter	17.642	15.910
Øvrige andre tilgodehavender i alt	23.482	23.991
I alt	45.047	29.113

12. Likvide beholdninger

Beløb i DKK	Indestående 31.12.25	Indestående 31.12.24
Kassebeholdning	225	225
Sparekassen Kronjylland 12088167	164.178	423.185
Sparekassen Kronjylland 16865001	1.398.195	748.676
I alt	1.562.598	1.172.086

Penneo dokumentnøgle: 744UI-FB86W-55AHT-XYP60-06X03-ZOD7G

13. Gæld til kreditinstitutter

Beløb i DKK	Kursværdi 31.12.25	Regnskabs-mæssig værdi 31.12.25	Regnskabs-mæssig værdi 31.12.24
Nykredit kontantlån 06	1.257.370	1.384.111	1.429.561
Nykredit, 19.020.000	19.459.176	19.020.000	19.020.000
Gæld til realkreditinstitutter i alt	20.716.546	20.404.111	20.449.561

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	20.404.111	46.484	20.357.627	20.160.866
I alt	20.404.111	46.484	20.357.627	20.160.866

Nykredit, tilpasningslån 8. Hovedstol kr. 19.020.000. Rente 3,3%. Restløbetid 28 år. Afdragsfrit til 30/6 2034, rentetilpasning samtidig.

Nykredit, kontantlån 6. Hovedstol kr. 1.682.211. Rente 2,3%. Restløbetid 23 år. Næste års afdrag udgør DKK 46.484.

	31.12.25 DKK	31.12.24 DKK

14. Anden gæld

Gæld vandregnskab, beboere	0	18.973
Afsat revisor	30.200	29.300
Kreditorer	18.093	0
I alt	48.293	48.273

Penneo dokumentnøgle: 744UI-FB86W-55AHT-XYP60-06X03-ZOD7G

15. Eventualforpligtelser

Prioritetsgæld

Foreningen har optaget realkreditlån, hvor den samlede nominelle restgæld udgør kr. 20.404.111. Kursværdien af den samlede prioritetsgæld udgør kr. 20.716.546. Forskellen på kr. 312.434 anses som en eventualforpligtelse.

Modtaget støtte til etablering af andelsboligforeningen

Foreningen har ikke modtaget støtte til etablering af andelsboligforeningen.

Andre eventualforpligtelser

Foreningens medlemmer hæfter for forenings forpligtelser med deres indskud. Hæftelsesforhold er ligeledes oplyst i nøgleoplyninger E1 og E2.

Vedligeholdelsesplan
Foreningen har ingen store vedligeholdelsesopgaver planlagt for det kommende år.

16. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld nom. kr. 20.702.211 og med restgæld kr. 20.404.111 er sikret ved pant i ejendomme med regnskabsmæssig værdi pr. 31/12-25 kr. 28.656.000.

Foreningen har et ejerpantebrev i behold på nom. kr. 2.716.000 med pant i ejendommen med regnskabsmæssig værdi 31/12-25 på kr. 28.656.000. Ejerpantebrevet anvendes ikke.

Foreningen har ikke stillet garanti for andelshavernes køb af andele.

Penneo dokumentnøgle: 744UI-FB86W-55AHT-XYP60-06X03-ZOD7G

17. Beregning af andelsværdi

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

	31.12.25 DKK	31.12.24 DKK
Foreningens egenkapital før andre reserver	9.661.241	9.209.365
Ejendommen, regnskabsmæssig værdi	-28.656.000	-28.656.000
Ejendommens offentlige vurdering 1/10 2020	27.500.000	27.500.000
Gæld til kreditinstitutter inkl. renteswaps, regnskabsmæssig værdi	20.404.111	20.449.561
Gæld til kreditinstitutter inkl. renteswaps, kursværdi	-20.716.547	-21.180.490
Indeksering af den offentlige vurdering	6.832.994	6.076.884
Hensættelse til værdiforringelse af ejendom	-4.200.000	-3.000.000
Korrektioner i henhold til andelsboligloven i alt	1.164.558	1.189.955
Samlet andelsværdi	10.825.799	10.399.320
Den samlede indskudskapital udgør i alt	7.164.000	7.164.000
Værdi pr. indskudt andelskrone	1,51	1,45
Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning (vedtaget på generalforsamlingen d. 27.03.2025)	1,45	

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	Andelsbolig, 87 kvm	6	261.000	1.566.000	394.407	2.366.442
B	Andelsbolig, 95 kvm	6	285.000	1.710.000	430.675	2.584.050
C	Andelsbolig, 108 kvm	12	324.000	3.888.000	489.609	5.875.307
	I alt	24	870.000	7.164.000	1.314.691	10.825.799

Penneo dokumentnøgle: 744UI-FB86W-55AHT-XYP60-06X03-ZOD7G

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	31.12.25	31.12.24
B1	Andelsboliger	24	2.388	2.388
B2	Erhvervsandele	0	0	0
B3	Boliglejemål	0	0	0
B4	Erhvervslejemål	0	0	0
B5	Øvrige lejemål (kældre, garager m.v.)	12	168	168
B6	I alt	36	2.556	2.556

C1 Benyttet fordelingstal ved opgørelse af andelsværdien:
Det oprindelige indskud

C2 Benyttet fordelingstal ved opgørelse af boligafgiften:
Det oprindelige indskud

C3 *Hvis andet, beskrives fordelingsnøglen her:*

D1 Foreningens stiftelsesår:
2004.

D2 Ejendommens opførelsesår:
2004.

		Ja	Nej
E1	Hæfter andelshaverne for mere end deres indskud?		X

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

Penneo dokumentnøgle: 744UI-FB86W-55AHT-XYP60-06X03-ZOD7G

19. 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 01-10-2020

		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 17	30.132.994	30.576.884	11.789	11.963
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	150.000	150.000	59	59

		31.12.25	31.12.24
F4	Generalforsamlingsbestemte reserver i procent af ejendomsværdi	0	0

Penneo dokumentnøgle: 744UI-FB86W-55AHT-XYP60-06X03-ZOD7G

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	1.701.576	1.700.976	713	712
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	4.533	4.355
K2	Gældsforpligtelser – omsætningsaktiver	7.891	8.081
K3	Teknisk andelsværdi (K1 + K2)	12.424	12.436

Penneo dokumentnøgle: 744UI-FB86W-55AHT-XYP60-06X03-ZOD7G

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	189	447	117
R	Årets afdrag	19	70	122

Beløb i DKK		DKK pr. kvm 2025	2024	2023
	Vedligeholdelse/ejendommens samlede areal på balancedagen (B6):			
M1	Vedligeholdelse, løbende	50	51	62
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	0	0	0
M3	Vedligeholdelse i alt	50	51	62

Penneo dokumentnøgle: 744UI-FB86W-55AHT-XYP60-06X03-ZOD7G

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

Supplerende nøgletal

Ud over de lovkrævede nøgleoplysninger er der beregnet følgende nøgletal:

	DKK pr. andelskvm	DKK pr. kvm total
Ejendom:		
Foreslået andelsværdi	4.533	4.235
Reserver uden for andelsværdi	63	59

	DKK pr. kvm
Nøgletal, resultatopgørelse:	
Boligafgift, beboelse i gennemsnit pr. andelsbolig-kvadratmeter	713

Boligafgift i procent af samlede ejendomsindtægter	100%	99%

Penneo dokumentnøgle: 744UI-FB86W-55AHT-XYP60-06X03-ZOD7G

20. Anvendt regnskabspraksis

GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med bestemmelserne i årsregnskabsloven for regnskabsklasse A, andelsboligloven samt foreningens vedtægter.

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, der vedrører regnskabsperioden, er indtægtsført i resultatopgørelsen.

Omkostninger

Omkostninger, der vedrører regnskabsperioden, indgår i resultatopgørelsen.

Finansielle poster

Under finansielle poster indregnes renteindtægter og renteomkostninger.

Penneo dokumentnøgle: 744UI-FB86W-55AHT-XYP60-06X03-ZOD7G

20. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

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. Forslag om overførsel af beløb til "Overført resultat m.v." er alene specificeret af hensyn til at kunne vurdere, hvorvidt den opkrævede boligafgift er tilstrækkelig til at dække betalte prioritetsafdrag med fradrag af ikke likvide omkostninger (regnskabsmæssige afskrivninger, amortisering af kurstab, indeksregulering vedrørende indekslån m.v.).

Likviditetsresultat

Opgørelsen af likviditetsresultatet viser årets resultat korrigeret for ikke likvide transaktioner, herunder eksempelvis afskrivninger, indeksregulering af indekslån, driftsførte kurstab m.v., og med fradrag af årets betalte prioritetsafdrag.

BALANCEN

Ejendom

Ejendommen måles i balancen til kostpris med fradrag af eventuelle nedskrivninger. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil ejendommen er klar til brug, samt efterfølgende forbedringer. Der afskrives ikke på ejendommen.

Hvis der er indikationer på, at ejendommen er faldet i værdi, udarbejdes en nedskrivningstest. Ejendommen nedskrives til genindvindingsværdi, som er den højeste værdi af forventet nettosalgspris og en beregnet kapitalværdi.

Tilgodehavender

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

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti samt kontante beholdninger.

Penneo dokumentnøgle: 744UI-FB86W-55AHT-XYP60-06X03-ZOD7G

20. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Andre reserver

Andre reserver er indregnet med det beløb, der stilles forslag om på foreningens ordinære generalforsamling.

Reguleringer af andre reserver indregnes på egenkapitalen.

Egenkapital

Egenkapital i alt udgøres af egenkapital (andelsværdi) med tillæg af andre reserver.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet.

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

Øvrige gældsforpligtelser måles til nominel værdi (restgæld).

Penneo dokumentnøgle: 744UI-FB86W-55AHT-XYP60-06X03-ZOD7G

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."

Lasse Henriksen
Bestyrelsesformand
Serienummer: e254d7ea-f52b-4b82-ab5c-8bd86c2955f0
IP: 87.49.xxx.xxx
2026-02-19 13:47:08 UTC

Ellen Marie Engelhardt Hansen
Bestyrelsesmedlem
Serienummer: e58183f9-ac04-4a4e-8c82-a0c195d9c7c3
IP: 178.155.xxx.xxx
2026-02-20 09:11:07 UTC

Hanne Lisbeth Danielsen
Bestyrelsesmedlem
Serienummer: c458d9d6-2088-4371-a361-b0ecb5de82cb
IP: 87.49.xxx.xxx
2026-02-22 08:25:26 UTC

Mogens Svenning Kristensen
Bestyrelsesmedlem
Serienummer: d801c3f2-7f8a-43d4-b997-ab831c2f25e4
IP: 80.62.xxx.xxx
2026-02-22 15:13:46 UTC

Vivi Bendix Hansen
Bestyrelsesmedlem
Serienummer: 8fd2263d-1b39-4507-8a6d-f78f9e67275e
IP: 85.80.xxx.xxx
2026-02-23 12:02:58 UTC

Helle Vestergård Ebsen
Beierholm Godkendt Revisionspartnerselskab CVR: 32895468
Registreret revisor
Serienummer: fc5f1166-6a2c-49fb-a50c-da5a01d2d1e0
IP: 212.98.xxx.xxx
2026-02-23 12:15:52 UTC

Penneo dokumentnøgle: 744UI-FB86W-55AHT-XYP60-06X03-ZOD7G

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 underskriveres digitale underskrifter er vedhæftet dokumentet.

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