

Andelsboligforeningen Plantagen II

Hjemstedsadresse: Østerhøjvej 7 - 17, 2750 Ballerup

CVR-nummer 29 48 56 58

Årsrapporten 2025

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2025

18. regnskabsår

Godkendt på andelsboligforeningens ordinære generalforsamling den 9. april 2026

dirigent

Indholdsfortegnelse

Oplysninger og påtegninger

Foreningsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Administratørerklæring	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4

Årsregnskab

Regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	9
Balance	11
Egenkapitalopgørelse	13
Noter til årsregnskabet	14

Foreningsoplysninger

Foreningen	Andelsboligforeningen Plantagen II
Beliggende	Østerhøjvej 7 - 17 2750 Ballerup
Bestyrelse	Kristoffer Sidenius, formand Morten Lund Mærsk Dan Lindgreen Marc Guesnier Ekström
Administrator	By & Bolig Ejendomsadministration Falkoner Alle 3, 5. sal 2000 Frederiksberg
Revision	Aaen & Co. statsautoriserede revisorer p/s Kongevejen 3 3000 Helsingør

Ledelsespåtegning

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

Ballerup, den 9. april 2026

Bestyrelsen

Kristoffer Sidenius, formand

Morten Lund Mærsk

Dan Lindgreen

Marc Guesnier Ekström

Administratørerklæring

Som administrator for Andelsboligforeningen Plantagen II har vi forestået administrationen af foreningen i regnskabsåret 2025. Ud fra vores administration og føring af bogholderi for foreningen er det vores opfattelse, at årsregnskabet er opstillet i overensstemmelse med bogføringen.

Ballerup, den 9. april 2026

By & Bolig Ejendomsadministration
administrator

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til medlemmerne i Andelsboligforeningen Plantagen II:

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Plantagen II for regnskabsåret 1. januar - 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 - 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 retningslinjer for revisoreres 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 regnskabsvejledning for andelsboligforeninger, der aflægger årsregnskab efter årsregnskabsloven, medtaget budgettal som sammenligningstal i resultatopgørelse og noter. Disse budgettal har, som det også fremgår af resultatopgørelse 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.

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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet, fortsat

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 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.

Helsingør, den 9. april 2026

Aaen & Co. statsautoriserede revisorer p/s

Kongevejen 3, 3000 Helsingør - CVR nummer 33 24 17 63

Kenn Elmgren
statsautoriseret revisor
MNE26676

Regnskabspraksis

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Plantagen 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 foreningens aktiviteter for regnskabsperioden, og vise, om den budgetterede og hos medlemmerne opkrævede boligafgift er tilstrækkelig.

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

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Resultatopgørelsen

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 budgettet har været tilstrækkelige til at dække de realiserede omkostninger.

Indtægter

Boligafgift fra andelshavere og lejeindtægt vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Indtægter fra vaskeri, fælleshus m.v. indtægtsføres løbende. Disse indtægter er ikke nødvendigvis periodiseret fuldt ud i regnskabsperioden.

Omkostninger

Omkostninger vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen. Omkostninger består af ejendoms- og forbrugsudgifter, renholdelse, vedligeholdelse, administrations- og foreningsomkostninger, afskrivning på driftsmidler og inventar m.v.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsperioden. Finansielle indtægter består af renter af bankindeståender og eventuelle andre indeståender.

Finansielle omkostninger består af renteomkostninger og bidrag vedrørende prioritetsgæld, låneomkostninger og kurstab ved optagelse/indfrielse/omlægning af lån (prioritetsgæld), indeksregulering af restgælden vedrørende indekslån, renter af bankgæld og kreditter, negative renter af bankindestående samt betalinger på en rentesikringsaftale (renteswap).

Regnskabspraksis

Skat af årets resultat

Andelsboligforeningen er ikke skattepligtig.

Forslag til resultatdisponering

Under resultatdisponering indgår bestyrelsens forslag til, hvordan regnskabsperiodens resultat skal anvendes, herunder eventuelle forslag om at reservere beløb til fremtidig vedligeholdelse på foreningens ejendom. Det fremgår også, hvis der i årets løb er anvendt og omkostningsført beløb, der i tidligere år er reserveret til vedligeholdelse på foreningens ejendom.

Likviditetsresultat

Opgørelsen af likviditetsresultatet viser årets resultat korrigeret for ikke-likvide transaktioner (fx afskrivninger, indeksregulering af indeksslån, driftsførte kurstab) og med fradrag af årets betalte prioritetsafdrag. Opgørelsen illustrerer om den opkrævede boligafgift er tilstrækkelig til at dække foreningens betalte prioritetsafdrag.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Foreningens ejendom (grund og bygning) værdiansættes til 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 dagsværdi. 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.

Tilgodehavender

Tilgodehavender værdiansættes til nominal 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 bank.

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). Endvidere indeholder posten tillægsværdi ved nyudstedelse af andele, ændringer i basisværdien af finansielle sikringsinstrumenter (renteswap). I posten frgår beløb, der er overført til andre reserver, herunder reservede beløb til imødegåelse af værdiforringelse af foreningens ejendom mv. Posten kan også indeholde beløb, som er overført fra andre reserver.

Regnskabspraksis

"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. Reserve for Grundejernes Investeringsfond er en bunden reserve, som kun kan anvendes i henhold til reglerne for Grundejernes Investeringsfond.

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.

Prioritetsgæld

Prioritetsgæld indregnes ved lånoptagelsen til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Låneomkostninger ved lånoptagelsen indregnes i resultatopgørelsen. I efterfølgende perioder værdiansættes prioritetsgælden til kursværdien, som er oplyst af realkreditinstituttet. Regulering af prioritetsgældens kursværdi indregnes direkte på egenkapitalen under posten "Overført resultat".

Øvrige gældsforpligtelser

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

Eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelser

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

Øvrige noter

Nøgleoplysninger

Nøgleoplysningerne, der fremgår af note 14, er opgjort i henhold til bekendtgørelsen om oplysningspligt ved salg af andelsboliger m.v.

Andelsværdi

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 15. Vedtægterne bestemmer i § 14, at selvom der lovligt kan vedtages en højere andelsværdi, er det den på generalforsamlingen vedtagne andelsværdi, der er gældende.

Ved opgørelsen af andelsværdien skal der foretages en række justeringer af de beløb, der fremgår af årsregnskabet balance. Justeringen skyldes, at andelsværdien skal opgøres efter reglerne i andelsboligloven og foreningens vedtægter, mens årsregnskabet balance og resultatopgørelse skal opgøres efter reglerne i årsregnskabsloven. Afhængig af den valgte regnskabspraksis vil der ofte være væsentlige justeringer i værdien af foreningens ejendom og prioritetsgælden samt i en eventuel aftale om rentesikring (renteswap).

"Andre reserver" i årsregnskabet balance omfatter reserve til vedligeholdelse af foreningens ejendom, reserve til imødegåelse af værdiforringelse af ejendommen, samt reserve for Grundejernes Investeringsfond.

Ejendommen er i årsregnskabet balance værdiansat til dagsværdi.

Resultatopgørelse 2025

Note	Realiseret 2025	Budget 2025 (ej revideret)	Realiseret 2024
1 Indtægter, andelshavere	2.566.312	2.485.974	2.508.000
Indtægter i alt	2.566.312	2.485.974	2.508.000
2 Ejendoms- og forbrugsudgifter	315.431	317.418	298.506
3 Renholdelse og udenomsarealer	41.311	31.000	59.842
4 Vedligeholdelse, løbende	99.361	165.000	117.013
5 Administrations- og foreningsomkostninger	402.236	302.421	326.541
Omkostninger i alt	858.339	815.839	801.902
Resultat før finansielle poster	1.707.973	1.670.135	1.706.098
6 Finansielle omkostninger	991.596	1.002.281	1.002.281
Finansielle poster, netto	-991.596	-1.002.281	-1.002.281
Resultat før skat	716.377	667.854	703.817
Årets resultat	716.377	667.854	703.817
Forslag til resultatdisponering:			
Overført til reserve, vedligeholdelse af ejendom	0	0	0
Anvendt fra reserve, vedligeholdelse af ejendom	0	0	0
Overført restandel af årets resultat til egenkapital	716.377	667.854	703.817
Disponeret i alt	716.377	667.854	703.817

Resultatopgørelse 2025

	Realiseret 2025	Budget 2025	Realiseret 2024
Likviditetsresultat:		(ej revideret)	
Årets resultat	716.377	667.854	703.817
Betalte prioritetsafdrag	-671.728	-663.710	-663.710
Likviditetsresultat i alt	44.649	4.144	40.107

Balance 31. december

Aktiver

Note	2025	2024
7 Ejendommens værdi	98.700.000	92.800.000
Anlægsaktiver	98.700.000	92.800.000
8 Andre tilgodehavender	25.694	24.095
11 Vandregnskab	0	19.039
Periodeafgrænsningsposter	18.978	20.820
Tilgodehavender	44.672	63.954
9 Likvide beholdninger	871.217	840.252
Omsætningsaktiver	915.889	904.206
Aktiver i alt	99.615.889	93.704.206

Balance 31. december

Passiver

Note	2025	2024
Andelsindskud	13.117.598	13.117.598
Reserve for opskrivning af ejendommen	33.112.402	27.212.402
Overført resultat m.v.	11.732.302	11.015.925
Egenkapital før andre reserver	57.962.302	51.345.925
Egenkapital	57.962.302	51.345.925
10 Prioritetsgæld	40.927.622	41.607.368
Langfristede gældsforpligtelser	40.927.622	41.607.368
10 Prioritetsgæld	671.728	633.710
11 Vandregnskab	29.987	0
Forudbetalt boligafgift og leje	0	48.687
12 Øvrig gæld	24.250	38.516
Kortfristede gældsforpligtelser	725.965	750.913
Gældsforpligtelser i alt	41.653.587	42.358.281
Passiver i alt	99.615.889	93.704.206
13 Eventualforpligtelser, sikkerhedsstillelser m.v.		
14 Nøgleoplysninger		
15 Beregning af andelsværdi (handelsværdi)		

Egenkapitalopgørelse pr. 31. december 2025

	2025	2024
Andelsindskud primo	13.117.598	13.117.598
Tilgang af nye andele	0	0
Andelsindskud	13.117.598	13.117.598
Reserve for opskrivning af ejendom primo	27.212.402	25.212.402
Årets opskrivninger	5.900.000	2.000.000
Årets tilbageførsel af tidligere års opskrivninger	0	0
Reserve for opskrivning af ejendommen	33.112.402	27.212.402
Overført resultat m.v. primo	11.015.925	10.312.108
Overført til andre reserver (værdiforringelse)	0	0
Rest af årets resultat	716.377	703.817
Overført resultat m.v.	11.732.302	11.015.925
Egenkapital før andre reserver i alt	57.962.302	51.345.925
Reserve primo	0	0
Overført fra "overført resultat"	0	0
Reserveret i året	0	0
Anvendt i året	0	0
Reserve for vedligeholdelse af ejendommen	0	0
Andre reserver (ikke bunden) i alt	0	0
Andre reserver i alt	0	0
Egenkapital i alt	57.962.302	51.345.925

Noter til årsregnskabet

	Realiseret 2025	Budget 2025	Realiseret 2024
		(ej revideret)	
1 Indtægter, andelshavere			
Boligafgift	2.053.634	2.003.546	2.003.546
Boligafgift, fællesudgifter	390.600	390.600	390.600
Fælles pligtarbejde	12.020	0	9.500
Venteliste	600	0	900
Difference vedr. tidl. År vandafregning	0	0	-10.206
Antenne, indtægter	94.838	91.828	91.828
Andre indtægter	14.620	0	21.832
	2.566.312	2.485.974	2.508.000
2 Ejendoms- og forbrugsudgifter			
Ejendomsskatter	109.906	93.505	93.505
Renovation	99.257	101.413	100.350
Rottebekæmpelse	0	0	1.063
Forsikringer	61.611	52.500	55.342
Elforbrug (fællesarealer)	44.657	70.000	48.246
	315.431	317.418	298.506
3 Renholdelse og udenomsarealer			
Have- & gårdanlæg	14.388	0	30.233
Snerydning	26.923	31.000	29.609
	41.311	31.000	59.842

Noter til årsregnskabet

	Realiseret 2025	Budget 2025 (ej revideret)	Realiseret 2024
4 Vedligeholdelse, løbende			
Drift af elevator	70.051	70.000	48.777
Byggesag elevatorer	0	0	0
Kloakservice	9.305	0	11.664
Elektriker	2.066	0	26.474
Låseservice	4.651	0	938
Snedker	0	0	8.469
Varmeanlæg eftersyn m.m.	7.665	0	0
VVS - sanitet + rør	3.765	0	8.033
Ejendomsservice	54	0	0
Ventilation	0	0	7.411
Småanskaffelser	1.804	0	5.247
Budgetteret løbende vedligeholdelse, ej fordelt	0	95.000	0
	99.361	165.000	117.013
5 Administrations- og foreningsomkostninger			
Administrationshonorar	76.139	73.921	73.921
Revision og regnskabsmæssig assistance	24.250	22.000	23.100
Arkitekt/rådgivning	19.630	0	16.875
Øvrige administrationsomkostninger	20.056	10.000	12.585
Gebyrer m.v.	7.660	0	7.623
Kontorartikler	0	0	21
Administrationsomkostninger	147.735	105.921	134.125
Antenne, udgifter	99.806	88.000	95.100
Grundejerforeningen Østerhøj Syd	57.750	60.000	57.750
Fælleslejlighed	8.886	15.000	8.118
Arrangementer og fællesarbejdsdag	7.207	7.500	5.698
Gaver og blomster	800	0	0
Ejendommens andel af vand	53.802	0	0
Valuar	26.250	26.000	25.750
Foreningsomkostninger	254.501	196.500	192.416
Administrations- og foreningsomkostninger i alt	402.236	302.421	326.541

Noter til årsregnskabet

	Realiseret 2025	Budget 2025	Realiseret 2024
		(ej revideret)	
6 Finansielle omkostninger			
Prioritetsrenter og bidrag	991.596	1.002.281	1.002.281
	991.596	1.002.281	1.002.281

Noter til årsregnskabet

	2025	2024
7 Ejendommens værdi		
Kostpris pr. 1. januar	65.587.598	65.587.598
Tilgang	0	0
Afgang	0	0
Kostpris pr. 31. december	65.587.598	65.587.598
Opskrivninger pr. 1. januar	27.212.402	25.212.402
Årets opskrivning	5.900.000	2.000.000
Årets tilbageførsel af tidligere års opskrivninger	0	0
Opskrivninger pr. 31. december	33.112.402	27.212.402
Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december	98.700.000	92.800.000
Seneste offentlige vurdering pr. 31/12/2025	0	0

Foreningens ejendom er værdiansat til dagsværdi pr. 31. december 2025 i henhold til vurderingsrapport foretaget af valuar Mikkel Scheel, valuarfirmaet Scheel & Co., den 7. februar 2026. Ejendommens kontante handelsværdi som udlejningsejendom udgør ifølge valuarrapporten kr. 98.700.000 baseret på DCF model med en diskonteringsfaktor på 6,40 pct. inkl. inflation.

Valuarrapportens følsomhedsberegning viser, at hvis diskonteringsfaktoren stiger med 0,5%, så vil ejendommens dagsværdi falde med ca. 10,07 mio. kr. Hvis i stedet lejeindtægten falder med 2% vil ejendommens dagsværdi falde med ca. 2 mio. kr.

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. 65.587.598.

Noter til årsregnskabet

	2025	2024
8 Andre tilgodehavender		
Udgifter til fordeling 69/31	0	35.975
Mellemregning administrator	25.694	24.094
Mellemregning Plantagen I	0	-35.974
	25.694	24.095
9 Likvide beholdninger		
Nordea Bank, driftskonto	871.218	840.252
	871.218	840.252

Noter til årsregnskabet

10 Prioritetsgæld

	Renter og bidrag	Afdrag i året	Kursværdi	2025	2024
1. ND 23.027.000	687.196	0	23.267.255	23.027.000	23.027.000
2. ND 22.643.000	304.399	671.728	15.288.939	18.572.350	19.244.078
<i>Pantebrevsrestgæld</i>				41.599.350	42.271.078
Kursregulering af prioritetsgæld				0	0
Prioritetsgæld i alt	991.595	671.728	38.556.194	41.599.350	42.271.078
Tilskud, rente- og bidragsstøtte	0				
Betalte renter	991.595				
Specifikation af prioritetsgæld i balancen:					
Kort del af gæld (under 1 år)				671.728	633.710
Lang del af gæld (mere end 1 år)				40.927.622	41.607.368
				41.599.350	42.241.078
Restgæld efter 5 år				38.280.800	38.952.528

Informationer om indregnede lån:

1. Nordea rentetilpasning S5, afdragsfrit, rentesats 2,58%, restløbetid 21 år og 9 måneder. Næste års afdrag udgør kr. 0.

2. Nordea kontant annuitet, rentesats 1,20%, restløbetid 23 år og 9 måneder. Næste års afdrag kr. 671.728

Noter til årsregnskabet

	2025	2024
11 Vandregnskab		
Indbetalt vand a conto (ny periode)	0	156.920
Vandværksomkostning (ny periode)	0	-175.959
Vandregnskabsår (afsluttet)	29.988	0
	29.988	-19.039
12 Øvrig gæld		
STV - saltning	0	2.687
CW Ejendomsservice v/ Christof Waser	0	12.731
Afsat til revision og regnskabsmæssig assistance	24.250	23.100
	24.250	38.518

Noter til årsregnskabet

13 Eventualforpligtelser, sikkerhedsstillelser m.v.

Sikkerhedsstillelser:

Til sikkerhed for kredit til realkreditinstitutter kr. 41.599.350 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør kr. 98.700.000

Eventualforpligtelser:

Hæftelsesforhold:

Foreningens medlemmer hæfter for foreningens forpligtelser med deres indskud.

Andelshaverne hæfter ikke personligt for gælden i pengeinstitut.

Hæftelsesforholdene er ligeledes oplyst i note 14 Nøgleoplysninger, Feltnr. E1 og E2.

Afgivne garantier:

Administrator oplyser, at der er ikke stillet garanti for andelshaverne.

Noter til årsregnskabet

14 Nøgleoplysninger

		31.12.2023	31.12.2024	31.12.2025	31.12.2025
		BBR Areal m2	BBR Areal m2	Antal	BBR Areal m2
B1	Andelsboliger	3.225	3.225	35	3.225
B2	Erhvervsandele	0	0	0	0
B3	Boliglejemål	0	0	0	0
B4	Erhvervslejemål	0	0	0	0
B5	Øvrige lejemål (Kældre, garager m.v.)	87	87	1	87
B6	I alt	3.312	3.312	36	3.312

Sæt kryds		Boligernes areal (BBR)	Boligernes areal (anden kilde)	Det oprindelige indskud	Andet
C1	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelsen af andelsværdien?			x	
C2	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af boligafgiften?				x
C3	Hvis andet, beskrives fordelingsnøglen her:	Hovedparten af boligafgiften fordeles i forhold til det oprindelige indskud, mens bla. Renovation/renholdelse/administration fordeles efter antal, jfr. vedtægternes §8.			

		År
D1	Foreningens stiftelsesår	2005
D2	Ejendommens opførelsesår	2004

Sæt kryds		Ja	Nej
E1	Hæfter andelshaverne for mere end deres indskud?	x	
E2	For de lån i kreditforeninger eller pengeinstitutter, der optages efter stiftelsen i henhold til lovlig vedtagelse på generalforsamling, og som er sikret ved panteprevue eller håndpant i ejerpantebreve i foreningens ejendom, hæfter andelshaverne uanset § 5 stk.1 personligt og pro rata, såfremt kreditor har taget forbehold herom		

Sæt kryds		Anskaf.pris	Valuarvurdering	Offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip ved beregning af andelsværdien		x	

Sæt kryds		Ja	Nej
F1a	Er vurdering fastholdt pr. 1. juli 2020		x
Forklaring på udregning Ejendomsværdi (F2) divideret med m2 ultimo året i alt (B6)		Anvendt værdi pr. 31.12.2025 kr.	kr. pr.- m2
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte regnskabsprincip	98.700.000	29.801

Noter til årsregnskabet

14 Nøgleoplysninger (fortsat)

Forklaring på udregning <i>Andre reserver (F3) divideret med m2 ultimo året i alt (B6)</i>		Anvendt værdi pr. 31.12.2025 kr.	kr. pr.- m2
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	8.500.000	2.566
Forklaring på udregning <i>Andre reserver (F3) divideret med ejendomsværdi (F2) ganget med 100</i>			%
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi		8,6

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

Forklaring på udregning <i>Ultimo månedens indtægt (uden fradrag for tomgang, tab m.v.) ganget med 12 og divideret med det samlede areal for andele på balance dagen (B1 + B2)</i>				kr. pr.- m2	
H1	Boligafgift	171.136	x 12	/ 3.225	637
H2	Erhvervslejeindtægter	0	x 12	/ 3.225	0
H3	Boliglejeindtægter	0	x 12	/ 3.225	0

Forklaring på udregning <i>Årets resultat divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1 + B2)</i>				2023	2024	2025
				kr. pr.- m2	kr. pr.- m2	kr. pr.- m2
J	Årets resultat pr. andels-m2 de sidste tre år			169	218	222

Forklaring på udregning			Kr. pr. m2
K1	Andelsværdi	Andelsværdi på balancedagen (note 15) divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1 + B2)	16.281
K2	Andelsværdi	(Gældsforpligtelser jf. balancen minus omsætningsaktiver jf. balancen) divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1 + B2)	12.632
K3	Teknisk andelsværdi	<i>K1 plus K2</i>	28.913

Noter til årsregnskabet

14 Nøgleoplysninger (fortsat)

Forklaring på udregning <i>Vedligehold (hhv. løbende og genopretning og renovering) jf. resultatopgørelsen divideret med den samlede areal ultimo året (B6)</i>		2023	2024	2025
		kr. pr.- m2	kr. pr.- m2	kr. pr.- m2
M1	Vedligeholdelse, løbende	69	35	30
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	0	0	0
M3	Vedligeholdelse i alt	69	35	30

Forklaring på udregning <i>(Regnskabsmæssig værdi af ejendommen (jf. balancen) minus gældsforpligtelser i alt (jf. balancen) divideret med den regnskabsmæssige værdi af ejendommen (jf. balancen) ganget med 100</i>		
		%
P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	57,8

Forklaring på udregning <i>Årets afdrag divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1 + B2)</i>		2023	2024	2025
		kr. pr.- m2	kr. pr.- m2	kr. pr.- m2
R	Årets afdrag pr. andels-m2 de sidste 3 år	201	206	208

Noter til årsregnskabet

15 Beregning af andelsværdi (handelsværdi)

Bestyrelsen foreslår følgende værdiansættelse henhold til andelsboligforeningslovens § 5, stk. 2, litra b, (handelsværdi), samt vedtægternes § 14:

Andelskronen er beregnet på baggrund af en valuarvurdering indhentet d. 7. februar 2026. Foreningens valuarvurdering er udarbejdet af valuar Mikkel Scheel og Henrik Larsen, valuarfirmaet SCHEEL & CO. Ejendommens kontante handelsværdi som udlejningsejendom udgør ifølge valuarrapporten 98.700.000 mio. kr. baseret på en diskonteringsfaktor på 6,40 pct. inkl. inflation.

Foreningens egenkapital før andre reserver	57.962.302
--	------------

Korrektioner i henhold til andelsboligforeningsloven:

Prioritetsgæld, regnskabsmæssig værdi	41.599.350	
Prioritetsgæld, kursværdi	-38.556.194	3.043.156
Reservefond	-8.500.000	-8.500.000

Reguleret egenkapital	52.505.458
------------------------------	-------------------

Reguleret egenkapital	52.505.458	
Værdi pr. indskudt andelskrone	13.117.598	4,00

Seneste andelsværdi vedtaget på generalforsamlingen den 03.04.2025	51.345.925
--	------------

Fordelingen af andelsværdien på typer af andele:

	Antal Andele	Indskud pr. andelstype kr.	Indskud i alt kr.	Andelsværdi pr. andelstype kr.	Andelsværdi inkl. Indskud kr.
Østerhøjvej 7 st. A	97	4.043	392.124	16.181	1.569.544
Østerhøjvej 7 st. B	87	4.040	351.520	16.173	1.407.020
Østerhøjvej 7, 1. A	97	4.043	392.124	16.181	1.569.544
Østerhøjvej 7, 1. B	87	4.040	351.520	16.173	1.407.020
Østerhøjvej 7, 2. A	97	4.114	399.085	16.468	1.597.407
Østerhøjvej 7, 2. B	87	4.120	358.480	16.493	1.434.878
Østerhøjvej 9, st. A	97	4.043	392.124	16.181	1.569.544
Østerhøjvej 9, st. B	87	4.040	351.520	16.173	1.407.020
Østerhøjvej 9, 1. A	97	4.043	392.124	16.181	1.569.544
Østerhøjvej 9, 1. B	87	4.040	351.520	16.173	1.407.020
Østerhøjvej 9, 2. A	97	4.114	399.085	16.468	1.597.407
Østerhøjvej 9, 2. B	87	4.120	358.480	16.493	1.434.878
Østerhøjvej 11, st. A	87	4.040	351.520	16.173	1.407.020
Østerhøjvej 11, st. B	97	4.043	392.124	16.181	1.569.544
Østerhøjvej 11, 1. A	87	4.040	351.520	16.173	1.407.020

Noter til årsregnskabet

Fordelingen af andelsværdien på typer af andele, forsat:

Østerhøjvej 11, 1. B	97	4.043	392.124	16.181	1.569.544
Østerhøjvej 11, 2. A	87	4.120	358.480	16.493	1.434.878
Østerhøjvej 11, 2. B	97	4.114	399.085	16.468	1.597.407
Østerhøjvej 13, st. A	87	4.040	351.520	16.173	1.407.020
Østerhøjvej 13, st. B	97	4.043	392.124	16.181	1.569.544
Østerhøjvej 13, 1. A	87	4.040	351.520	16.173	1.407.020
Østerhøjvej 13, 1. B	97	4.043	392.124	16.181	1.569.544
Østerhøjvej 13, 2. A	87	4.120	358.480	16.493	1.434.878
Østerhøjvej 13, 2. B	97	4.114	399.085	16.468	1.597.407
Østerhøjvej 15, st. B	97	4.043	392.124	16.181	1.569.544
Østerhøjvej 15, 1. A	87	4.040	351.520	16.173	1.407.020
Østerhøjvej 15, 1. B	97	4.043	392.124	16.181	1.569.544
Østerhøjvej 15, 2. A	87	4.120	358.480	16.493	1.434.878
Østerhøjvej 15, 2. B	97	4.114	399.085	16.468	1.597.407
Østerhøjvej 17, st. A	87	4.040	351.520	16.173	1.407.020
Østerhøjvej 17, st. B	97	4.043	392.124	16.181	1.569.544
Østerhøjvej 17, 1. A	87	4.040	351.520	16.173	1.407.020
Østerhøjvej 17, 1. B	97	4.043	392.124	16.181	1.569.544
Østerhøjvej 17, 2. A	87	4.120	358.480	16.493	1.434.878
Østerhøjvej 17, 2. B	97	4.114	399.085	16.468	1.597.407
	3.225	142.364	13.117.598		52.505.458

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

Kristoffer Sidenius

Navn returneret af MitID: Kristoffer Sidenius
Bestyrelsesformand
ID: 35c2bae4-44d0-4463-a93d-1389807835b4
IP-adresse: 176.20.41.81:54979:54979
Dato for underskrift: 23-03-2026 17:23:09 CET (+01:00)
Underskrevet med MitID



Morten Lund Mærsk

Navn returneret af MitID: Morten Lund Mærsk
Bestyrelsesmedlem
ID: db1f8206-f108-4f4b-b64b-9980ccdc6abc
IP-adresse: 80.162.211.130:51012:51012
Dato for underskrift: 08-04-2026 18:18:31 CEST (+02:00)
Underskrevet med MitID



Dan Lindgren

Navn returneret af MitID: Dan Lindgreen
Bestyrelsesmedlem
ID: 67a67996-d87c-4bc9-a1dc-b4db9d492489
IP-adresse: 109.59.70.208:62786:62786
Dato for underskrift: 25-03-2026 06:23:09 CET (+01:00)
Underskrevet med MitID



Marc Guesnier Ekström

Navn returneret af MitID: Marc Guesnier Ekström
Bestyrelsesmedlem
ID: a66c5a25-f873-417d-bb2f-7c298e1bee39
IP-adresse: 212.98.84.2:44190:44190
Dato for underskrift: 25-03-2026 09:59:17 CET (+01:00)
Underskrevet med MitID



Carsten Østergaard Volden

Navn returneret af MitID: Carsten Østergaard Volden
Administrator og Dirigent
ID: cd4d9a35-9a37-4dd3-bb9f-7ac9685d7457
IP-adresse: 195.225.90.248:63763:63763
Dato for underskrift: 23-03-2026 14:21:42 CET (+01:00)
Underskrevet med MitID



Kenn Elmgren

Navn returneret af MitID: Kenn Erik Elmgren
Revisor
ID: b36c00e6-d47-42fb-9f50-3c12e11a6d68
IP-adresse: 195.41.180.18:55107:55107
Dato for underskrift: 08-04-2026 18:34:55 CEST (+02:00)
Underskrevet med MitID Erhverv



This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at www.esignatur.dk.

This document has esignatur Agreement-ID: 525e4dp675039747810432