Tlf.: 76 35 56 00
Revisionspartnerselskab
Kolding@bdo.dk
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret

Kolding Åpark 8A, 7. sal
DK-6000 Kolding
CVR-nr. 45 71 93 75

A/B "RHODODENDRONHUSET B"

ÅRSRAPPORT

1. JANUAR - 31. DECEMBER 2025

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på foreningens ordinære generalforsamling, den

_____

Dirigent

Penneo dokumentnøgle: QA227-3HHEZ-DNT7B-JSQY0-1HK5E-VV1PM

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Foreningsoplysninger	
Foreningsoplysninger	3
Erklæringer	
Ledelsespåtegning	4
Administratorerklæring	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	5-6
Ledelsesberetning	
Hoved- og nøgletal	7
Årsregnskab 1. januar - 31. december	
Anvendt regnskabspraksis	8-10
Resultatopgørelse	11
Balance	12-13
Egenkapitalopgørelse	14
Noter	15-21
Andelsværdiberegning	20-21

Penneo dokumentnøgle: QA227-3HHEZ-DNT7B-JSQY0-1HK5E-VV1PM

FORENINGSOPLYSNINGER

Foreningen	A/B "Rhododendronhuset B" c/o Lars Carsten Bo Steffensen Chr Kellersvej 4C, 2. tv 7080 Børkop Ejendomme: Matr. nr. 6FX og 6eø, Brejning By, Gauerslund CVR-nr.: 33 30 77 21 Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Bestyrelse	Carsten Steffensen, formand Martin Hjort Thorkild Sevelsted Trine Rasmussen
Administrator	Ullerup Ejendomsadministration Nordre Ringvej 17 7000 Fredericia
Revision	BDO Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Kolding Åpark 8A, 7. sal 6000 Kolding
Pengeinstitut	Fynske Bank Søndergade 14 7080 Børkop

Penneo dokumentnøgle: QA227-3HHEZ-DNT7B-JSQY0-1HK5E-VV1PM

LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025 for A/B "Rhododendronhuset B".

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligloven samt 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 resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025.

Ledelsesberetningen indeholder efter vores opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vejle, den 14. april 2026

Bestyrelse:

Carsten Steffensen Formand	Martin Hjort	Thorkild Sevelsted

Trine Rasmussen

ADMINISTRATORERKLÆRING

Som administrator i A/B "Rhododendronhuset B" skal vi hermed erklære, at vi har forestået administrationen af foreningen for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025. Ud fra vores administration og føring af bogholderi for foreningen er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2025.

, den 14. april 2026

Administrator:

Ullerup Ejendomsadministration

Penneo dokumentnøgle: QA227-3HHEZ-DNT7B-JSQY0-1HK5E-VV1PM

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til andelshaverne i A/B "Rhododendronhuset B"

Konklusion
Vi har revideret årsregnskabet for A/B "Rhododendronhuset B" for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven, andelsboligloven samt 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 resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligloven samt 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 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
Foreningen har i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens vejledning om årsregnskaber for andelsboligforeninger, der aflægger årsregnskab efter årsregnskabsloven, medtaget budgettal som sammenligningstal i resultatopgørelsen. Disse budgettal har, som det også fremgår af resultatopgørelsen, 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 samt foreningens vedtægter. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser 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 foreningens 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 foreningen, 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:

Penneo dokumentnøgle: QA227-3HHEZ-DNT7B-JSQY0-1HK5E-VV1PM

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

- 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 foreningens 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 foreningens 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 foreningen 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 ledelsen om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Udtalelse om ledelsesberetningen
Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

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

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

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

Kolding, den 14. april 2026

BDO Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 45 71 93 75

Jesper Steensbjerre
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne31367

Penneo dokumentnøgle: QA227-3HHEZ-DNT7B-JSQY0-1HK5E-VV1PM

HOVED- OG NØGLETAL

Nøgletallene viser centrale dele af foreningens økonomi og er primært udregnet på baggrund af arealer. I A/B "Rhododendronhuset B" anvendes andelsindskuddene som fordelingsnøgle, og de areal-baserede nøgletal for andelsværdi og boligafgift svarer derfor ikke til de, der konkret gælder for den enkelte andelshaver. Ejendommens areal udgør ifølge BBR-oplysninger følgende:

Ejendom	**Antal**	**Areal m²**
Andelsboliger	13	1.512
	13	**1.512**

Nøgletal	**Kr. pr. m² andel**	**Kr. pr. m² total**
Offentlig ejendomsvurdering	20.172	20.172
Valuarvurdering	0	0
Anskaffelsessum (kostpris)	11.737	11.737
Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver	7.458	7.458
Foreslået andelsværdi	5.279	5.279
Reserver uden for andelsværdi	13.925	13.925

	Kr. pr. m²
Omkostninger mv. i %	
Vedligeholdelsesomkostninger	11 %
Øvrige omkostninger	45 %
Finansielle poster, netto	44 %
	100 %
Boligafgift i % af samlede ejendomsindtægter	46 %

Penneo dokumentnøgle: QA227-3HHEZ-DNT7B-JSQY0-1HK5E-VV1PM

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for A/B "Rhododendronhuset B" for 2025 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i 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.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

RESULTATOPGØRELSEN

Opstillingsform
Resultatopgørelsen er opstillet, så den bedst viser indtægter og omkostninger i forbindelse med foreningens aktivitet i det forløbne regnskabsår.

De i resultatopgørelsen anførte ureviderede budgettal for regnskabsåret er medtaget for at vise afvigelserne i forhold til de realiserede tal og dermed vise, hvorvidt de opkrævede boligafgifter har været tilstrækkelige til at dække omkostningerne i forbindelse med de gennemførte aktiviteter.

Indtægter
Der er i årsregnskabet medtaget den for perioden opkrævede boligafgift og leje.

Omkostninger
Omkostninger omfatter omkostninger til drift af foreningen, herunder ejendomsskatter og forbrugsafgifter, reparation og vedligeholdelse, foreningsomkostninger samt afskrivninger på foreningens anlægsaktiver.

Finansielle indtægter og omkostninger
Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle indtægter og omkostninger omfatter renteindtægter og -omkostninger.

Likviditetsresultat
Opgørelsen af likviditetsresultatet viser årets resultat korrigeret for ikke-likvide transaktioner fx afskrivninger, indeksregulering af indekslån, driftsførte kurstab eller amortisering af kurstab og låneomkostninger 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 måles til kostpris med tillæg af værdien af foretagne forbedringer. Der afskrives ikke på ejendommen, bortset fra afskrivninger på eventuelt indlagte installationer mv., som må antages at have en forkortet levetid.

Carporte og forbedringer af udeomsarealer måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

	Brugstid	Restværdi
Carporte	20 år	0%
Forbedringer af udenomsarealer	20 år	0%
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-5 år	0%
Cykelskure	20 år.	0%

Penneo dokumentnøgle: QA227-3HHEZ-DNT7B-JSQY0-1HK5E-VV1PM

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

Værdiforringelse af anlægsaktiver
Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Tilgodehavender
Tilgodehavender måles til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter, aktiver
Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Egenkapital
Under foreningens egenkapital indregnes medlemmers andelsindskud.

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

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.

Gældsforpligtelser
Prioritetsgæld indregnes ved lånoptagelse til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Kurstab og låneomkostninger ved lånoptagelsen indregnes i resultatopgørelsen. I efterfølgende perioder måles prioritetsgælden til pantebrevsrestgæld.

Gæld i øvrigt måles til nominel værdi.

ØVRIGE NOTER

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 15, 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 dokumentnøgle: QA227-3HHEZ-DNT7B-JSQY0-1HK5E-VV1PM

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Andelskroneopgørelse
Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 16. Beregningen af andelskronens værdi foretages i overensstemmelse med § 5 stk. 2 i andelsboligloven samt foreningens vedtægter § 14.

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

Penneo dokumentnøgle: QA227-3HHEZ-DNT7B-JSQY0-1HK5E-VV1PM

RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

	Note	Regnskab 2025 kr.	*Er ikke underlagt revision* Budget 2025 kr.	Regnskab 2024 tkr.
Boligafgift		370.500	370.500	497
Lejeindtægter		1.900	12.000	4
Øvrige indtægter	1	429.156	426.456	297
INDTÆGTER		**801.556**	**808.956**	**798**
Ejendomsskat og forsikringer	2	-69.972	-62.000	-60
Forbrugsafgifter	3	-50.790	-46.000	-44
Rengøring		-34.988	-33.000	-35
Vedligeholdelse løbende	4	-75.188	-121.000	-138
Administrationsomkostninger	5	-77.500	-70.000	-72
Afskrivninger	6	-58.273	-45.000	-63
OMKOSTNINGER		**-366.711**	**-377.000**	**-412**
RESULTAT FØR FINANSIELLE POSTER		**434.845**	**431.956**	**386**
Andre finansielle indtægter	7	129	3.500	4
Andre finansielle omkostninger		-288.512	-195.000	-206
Finansielle poster		**-288.383**	**-191.500**	**-202**
ÅRETS RESULTAT		**146.462**	**240.456**	**184**

FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING

Betalte prioritetsafdrag		139.857	226.000	224
Reserveret til vedligeholdelse af ejendom		25.000	0	0
Overført restandel af årets resultat		-18.395	14.456	-40
DISPONERET I ALT		**146.462**	**240.456**	**184**

LIKVIDITETSRESULTAT

Årets resultat		146.462	240.456	184
Betalte prioritetsafdrag		-139.857	-226.000	-224
Låneomkostninger		9.251	0	9
Afskrivninger		58.273	45.000	63
LIKVIDITETSRESULTAT		**74.129**	**59.456**	**32**

Penneo dokumentnøgle: QA227-3HHEZ-DNT7B-JSQY0-1HK5E-VV1PM

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2025 kr.	2024 tkr.
Grunde og bygninger		17.587.103	17.620
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		79.140	105
Materielle anlægsaktiver	8	**17.666.243**	**17.725**
ANLÆGSAKTIVER		**17.666.243**	**17.725**
Periodeafgrænsningsposter		27.225	29
Vand- og varmeregnskab	12	292	0
Tilgodehavender		**27.517**	**29**
Likvide beholdninger	9	**387.227**	**371**
OMSÆTNINGSAKTIVER		**414.744**	**400**
AKTIVER		**18.080.987**	**18.125**

Penneo dokumentnøgle: QA227-3HHEZ-DNT7B-JSQY0-1HK5E-VV1PM

BALANCE 31. DECEMBER

PASSIVER	Note	2025 kr.	2024 tkr.
Andelsindskud		3.534.904	3.535
Overført resultat		2.754.966	2.633
EGENKAPITAL FØR ANDRE RESERVER		**6.289.870**	**6.168**
Reserveret til vedligeholdelse af ejendom		100.000	75
Andre reserver (jf. forslag til generalforsamlingsbeslutning)		**100.000**	**75**
ANDRE RESERVER		**100.000**	**75**
EGENKAPITAL		**6.389.870**	**6.243**
Prioritetsgæld	10	11.531.703	11.666
Langfristede gældsforpligtelser		**11.531.703**	**11.666**
Prioritetsgæld	10	143.113	140
Anden gæld	11	16.301	75
Vand- og varmeregnskab	12	0	1
Kortfristede gældsforpligtelser		**159.414**	**216**
GÆLDSFORPLIGTELSER		**11.691.117**	**11.882**
PASSIVER		**18.080.987**	**18.125**

Eventualposter mv.	13
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	14
Nøgleoplysninger	15
Andelsværdiberegning	16

Penneo dokumentnøgle: QA227-3HHEZ-DNT7B-JSQY0-1HK5E-VV1PM

EGENKAPITALOPGØRELSE 31. DECEMBER

EGENKAPITAL	2025 kr.	2024 tkr.
Andelsindskud		
Primo	3.534.904	3.535
	3.534.904	**3.535**
Overført resultat mv.		
Primo	2.633.504	2.449
Rest af årets resultat	121.462	184
	2.754.966	**2.633**
EGENKAPITAL FØR ANDRE RESERVER	**6.289.870**	**6.168**
Reserveret til vedligeholdelse af ejendom		
Primo	75.000	75
Henlagt af årets overskud	25.000	0
	100.000	**75**
Andre reserver (ikke bunden)	**100.000**	**75**
ANDRE RESERVER	**100.000**	**75**
EGENKAPITAL	**6.389.870**	**6.243**

Penneo dokumentnøgle: QA227-3HHEZ-DNT7B-JSQY0-1HK5E-VV1PM

NOTER

	2025 kr.	2024 tkr.	Note
Øvrige indtægter			**1**
Renter ejerforeningen	426.456	284	
Andre indtægter	2.700	13	
	429.156	**297**	
Ejendomsskat og forsikringer			**2**
Ejendomsskat	37.646	35	
Forsikringer	32.326	25	
	69.972	**60**	
Forbrugsafgifter			**3**
Elforbrug, fællesarealer	17.206	18	
Renovation	27.771	26	
Betaling fra lejere, varme	5.813	0	
	50.790	**44**	
Vedligeholdelse løbende			**4**
Blikkenslager	34.382	62	
Murer	15.531	31	
Tømrer og snedker	0	15	
Småanskaffelser	11.637	8	
Elevatorservice	7.212	16	
Kloakarbejde	4.706	6	
Vedligeholdelse ejendomme	1.720	0	
	75.188	**138**	
Administrationsomkostninger			**5**
Administration	25.930	25	
Grundejerforening	15.600	16	
Revision	15.450	14	
Kontingenter/Abonnementer	8.403	5	
Gebyrer mv	3.498	7	
Møder og generalforsamling	6.502	5	
Repræsentation	2.117	0	
	77.500	**72**	
Afskrivninger			**6**
Afskrivning driftsmidler	25.423	30	
Afskrivning bygninger	32.850	33	
	58.273	**63**	

Penneo dokumentnøgle: QA227-3HHEZ-DNT7B-JSQY0-1HK5E-VV1PM

NOTER

	2025 kr.	2024 tkr.	Note
Andre finansielle indtægter			**7**
Renteindtægter bank	129	4	
	129	**4**	

Materielle anlægsaktiver **8**

	Grunde og bygninger	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
Kostpris 1. januar 2025	17.746.661	204.644
Kostpris 31. december 2025	**17.746.661**	**204.644**
Af- og nedskrivninger 1. januar 2025	126.708	100.081
Årets afskrivninger	32.850	25.423
Af- og nedskrivninger 31. december 2025	**159.558**	**125.504**
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2025	**17.587.103**	**79.140**

Specifikation af kostpris

Ejendom til anskaffelsessum	17.089.671
Carporte	320.314
Opbygning af redskabsskur	18.340
Køb matr. nr. 6eø	92.108
Cykelskure	164.211
Forbedring gildesal	26.986
Kantsten mod Chr. Kellersvej	35.031
Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december	**17.746.661**

	2025 kr.	2024 tkr.
Likvide beholdninger		**9**
Fynske Bank, kt. 178070 (Foreningskonto)	137.882	57
Fynske Bank, kt. 178088 (Varme og vand)	249.345	314
	387.227	**371**

Penneo dokumentnøgle: QA227-3HHEZ-DNT7B-JSQY0-1HK5E-VV1PM

NOTER

	Note
Prioritetsgæld	**10**

	Restløbetid i år	Restgæld primo	Afdrag i året	Renter og bidrag	Restgæld ultimo	Kursværdi ultimo
Obligationslån 1%..	24	8.500.000	0	165.750	8.500.000	6.335.050
Flexlån.....	20	3.536.704	252.029	113.511	3.396.846	3.407.713
Låneomkostninger.	24	-231.281	0	0	-222.030	-222.030
		11.805.423	**252.029**	**279.261**	**11.674.816**	**9.520.733**

	2025 kr.	2024 tkr.
Specifikation af prioritetsgæld i balancen:		
Kort del af gæld (under 1 år).....	143.113	140
Lang del af gæld (mere end 1 år).....	11.531.703	11.666
	11.674.816	**11.806**
Restgæld efter 5 år, afrundet.....	10.709.000	11.105

Anden gæld			**11**
Skyldig revision.....	11.500	12	
Diverse omkostningskreditorer.....	4.801	63	
	16.301	**75**	

Vand- og varmeregnskab			**12**
Indbetalt a conto vand/varme.....	-186.000	-184	
Afholdte vand/varmeudgifter.....	186.292	183	
	292	**-1**	

Eventualposter mv. **13**

Eventualforpligtelser

Bestyrelsen har tegnet en ansvarsforsikring hos Gjensidige for en maksimal forsikringssum på 1.000.000 kr. inden for et forsikringsår, dog højst med 300.000 kr. for hver forsikringsbegivenhed. Begrænsningerne gælder uanset antallet af rejste erstatningskrav for tab, der er opstået inden for forsikringsåret. Beløbene indeksreguleres ikke.

Ved enhver ansvarsskade bærer den sikrede en egenandel på 10% af enhver skade (inkl. sagsomkostninger) - dog max. 10.000 kr. beløbet bliver ikke indeksreguleret.

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser **14**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter 11.674 t.kr., er der afgivet pant i ejendommen, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2025 udgør 17.587 t.kr.

Penneo dokumentnøgle: QA227-3HHEZ-DNT7B-JSQY0-1HK5E-VV1PM

NOTER

		Note
Nøgleoplysninger		**15**

1. GRUNDLÆGGENDE OPLYSNINGER OM ANDELSBOLIGFORENINGEN

		31-12-2025 Antal	31-12-2025 BBR Areal m²	31-12-2024 BBR Areal m²	31-12-2023 BBR Areal m²
B1	Andelsboliger	13	1.512	1.512	1.512
B2	Erhvervsandele	0	0	0	0
B3	Boliglejemål	0	0	0	0
B4	Erhvervslejemål	0	0	0	0
B5	Øvrige lejemål, kældre, garager mv.	0	0	0	0
B6	**I alt**	**13**	**1.512**	**1.512**	**1.512**

	Sæt kryds	Boligernes areal (BBR)	Boligernes areal (anden kilde)	Det oprindelige indskud	Andet
C1	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelsen af andelsværdien?			☒	
C2	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelsen af boligafgiften?			☒	
C3	Hvis andet, beskrives fordelingsnøglen her: Fællesudgifter betales pr. bolig med lige store beløb, jf. vedtægterne §8, stk. 1.				

D1	Foreningens stiftelsesår	2005
D2	Ejendommens opførelsesår	1915

		Ja	Nej
E1	Hæfter andelshaverne for mere end deres indskud?		☒
E2	Hvis ja, beskriv hvilken hæftelse der er i foreningen:		

	Sæt kryds	Anskaffelsesprisen	Valuarvurdering	Offentlig vurdering	Indeksereret offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip ved beregning af andelsværdien				☒
F1b	Tidspunkt for værdiansættelse	1. oktober 2012			

	Sæt kryds	Ja	Nej
F1a	Er vurderingen fastholdt fra før 1. juli 2020?	☒	

		kr.	Gns. kr. pr. m²
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	38.078.411	25.184
F2b	- Heraf fobedringer, jf. andelsboliglovens § 5, stk. 4	0	0
F2c	Hvis det ikke er muligt at oplyse værdien af eventuelle forbedringer, anføres årsagen her:		
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	21.054.083	13.925
		%	
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	55	

Penneo dokumentnøgle: QA227-3HHEZ-DNT7B-JSQY0-1HK5E-VV1PM

NOTER

Note

Nøgleoplysninger (fortsat) 15

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

2. ANDELSBOLIGFORENINGENS DRIFT, HERUNDER UDLEJNINGSVIRKSOMHED

		Gns. kr. pr. andels-m² pr. år
H1	Boligafgift	527
H2	Erhvervslejeindtægter	0
H3	Boliglejeindtægter	0

		2023 kr. pr. m²	2024 kr. pr. m²	2025 kr. pr. m²
J	Årets resultat pr. andels-m² (sidste 3 år)	112	122	97

		Gns. kr. pr. andels-m²
K1	Andelsværdi	5.279
K2	Gæld - omsætningsaktiver	7.458
K3	**Teknisk andelsværdi**	**12.737**

3. BYGGETEKNIK OG VEDLIGEHOLDELSE

		2023 kr. pr. m²	2024 kr. pr. m²	2025 kr. pr. m²
M1	Vedligeholdelse, løbende	73	92	50
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	0	0	0
M3	**Vedligeholdelse i alt**	**73**	**92**	**50**

4. FINANSIELLE FORHOLD

		2023 kr. pr. m²	2024 kr. pr. m²	2025 kr. pr. m²
R	Årets afdrag pr. andels-m² (sidste 3 år)	148	148	92

Penneo dokumentnøgle: QA227-3HHEZ-DNT7B-JSQY0-1HK5E-VV1PM

NOTER

	Note
Andelsværdiberegning	16

I henhold til andelsboligloven § 5, stk. 2 skal vi oplyse, at foreningens formue før andre reserver på grundlag af de bogførte værdier udgør kr. 6.289.870.

For at konstatere den samlede "handelsværdi" for andelene i henhold til andelsboligloven § 5, stk. 2 er det tilladt at opskrive ejendommen til en af følgende værdier:

1. Anskaffelsesprisen (jf. note 8)	17.746.661
2. Handelsværdi som udlejningsejendom	Ej foretaget
3. Offentlig ejendomsvurdering	30.500.000
4. Indekseret offentlig ejendomsvurdering	38.078.411

Den offentlige ejendomsvurdering af foreningens ejendom udgør pr. 1. oktober 2012 kr. 30.500.000. Denne offentlige ejendomsvurdering kan i henhold til Andelsboliglovens § 5, stk. 2, litra d indekseres fra den 1. oktober 2012 til den 1. oktober 2025 med nettoprisindekset.

Ejendomsvurdering ved nettoprisindeks for oktober 2012	98,2	30.500.000
Ejendomsvurdering ved nettoprisindeks for oktober 2025	122,6	38.078.411
Indeksering		7.578.411

Foreningens formue til brug for salg af andele opgjort efter indekseret offentlig ejendomsvurdering kan opgøres således:

Bogført egenkapital før andre reserver 31. december 2025			6.289.870
Offentlig ejendomsvurdering	30.500.000		
Indeksering, opgjort ovenfor	7.578.411		
- Bogført værdi af ejendom	17.587.103		20.491.308
Bogført værdi prioritetsgæld	11.674.816		
- Kursværdi prioritetsgæld	9.520.733		2.154.083
Politisk reserve	-2.154.083		
Politisk reserve	-18.800.000		-20.954.083
Foreningens formue pr. 31. december 2025			**7.981.178**
		7.981.178	
Andelsværdi pr. andelskrone		3.534.904	2,2578

Hver andelshaver kan herefter i henhold til vedtægterne opgøre sin andel af foreningens formue (andelskronen) ved at indsætte det oprindelige indskud ifølge andelsbeviset i følgende brøk:

$$\frac{7.981.178 \quad x \quad \text{andelsindskud}}{3.534.904}$$

Bestyrelsen indstiller, at andel af foreningens formue opgøres ved at gange indskuddet ifølge andelsbeviset med 2,2578, svarende til 5.278,56 kr. pr. m². Andelsindskuddet udgør 2.337,90 kr. pr. m².

Andelsboligforeningen har med virkning fra 2019 valgt fremadrettet, at anvende kontantejendomsværdi (litra c) til opgørelse af andelskronen. Bestyrelsen har i ovenstående beregning indsat en reserve til fremtidige udsving i den offentlige ejendomsværdi.

Penneo dokumentnøgle: QA227-3HHEZ-DNT7B-JSQY0-1HK5E-VV1PM

NOTER

Note

Fordelingen af andelsværdien på typer af andele:

	Antal andele	Indskud i alt (kr.)	Andelsværdi inkl. indskud (kr.)
4C, st. tv. - Type 104,3	1	243.122	548.925
4A, st. th. - Type 104,4	1	243.122	548.925
4A, st. tv. - Type 108,9	1	254.761	575.204
4C, st. th. - Type 109,8	1	254.761	575.204
4B - Type 113,5	1	265.937	600.437
4A, 1. th. - Type 104,1	1	243.122	548.925
4C, 1. tv. - Type 104,3	1	243.122	548.925
4C, 1. th. - Type 166,1	1	383.959	866.910
4A, 1. tv. - Type 166,4	1	383.959	866.910
4C, 2. tv - Type 91,7	1	217.515	491.109
4A, 2. th. - Type 92,1	1	217.515	491.109
4C, 2. th. - Type 123,7	1	292.007	659.298
4A, 2. tv. - Type 124,3	1	292.007	659.298
	13	**3.534.904**	**7.981.178**

Penneo dokumentnøgle: QA227-3HHEZ-DNT7B-JSQY0-1HK5E-VV1PM

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."

Lars Carsten Bo Steffensen
Bestyrelsesmedlem
Serienummer: df432d2b-a089-4e97-a625-f1e37ff1fb7f
IP: 5.103.xxx.xxx
2026-04-17 10:38:37 UTC

Mit ID

Thorkil Sevelsted
Bestyrelsesmedlem
Serienummer: 3e49e199-73ab-4db1-bcd5-5fe42695a095
IP: 87.49.xxx.xxx
2026-04-18 02:42:49 UTC

Mit ID

Martin Hjort
Bestyrelsesmedlem
Serienummer: b651df70-aa53-472f-aa5d-f4672df3f66e
IP: 87.104.xxx.xxx
2026-04-18 09:59:08 UTC

Mit ID

Birtha Rasmussen
Bestyrelsesmedlem
Serienummer: 6c000fe4-0a49-4858-9072-876ceb6cc2a2
IP: 91.26.xxx.xxx
2026-04-19 19:44:40 UTC

Mit ID

Jesper Steensbjerre
BDO Statsautoriseret Revisionspartnerselskab CVR: 45719375
Statsautoriseret revisor
Serienummer: 07c52807-2795-4842-ab7d-47dcc457c927
IP: 37.96.xxx.xxx
2026-04-22 09:26:14 UTC

Mit ID

Lars Carsten Bo Steffensen
Dirigent
Serienummer: df432d2b-a089-4e97-a625-f1e37ff1fb7f
IP: 5.103.xxx.xxx
2026-04-29 07:42:58 UTC

Mit ID

Penneo dokumentnøgle: QA227-3HHEZ-DNT7B-JSQY0-1HK5E-VV1PM

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.