



Oplys ved indtjekning: Lejlighed nr. 260

Murersvendens Finans A/S Jesper Løvkilde
Ejby Industrivej 80
2600 Glostrup

Sendt på mail til: jgl@masas.dk

14. april 2026
Reference 1-858-260-2

ADELGÅRDEN II

Vedlagt fremsendes indkaldelse til ordinær generalforsamling i Ejerforeningen Adelgården II

Torsdag den 23. april 2026, kl. 18.00

I børnehaven, Adelgade 1, 1, 1304 København K

DAGSORDEN:

1. Valg af dirigent og referent.
2. Kort præsentation af ejerforeningens nye vicevært firma.
3. Aflæggelse af årsberetning for det senest forløbne år, og forelæggelse til godkendelse af årsrapport for 2025 med påtegning af revisor.
4. Forelæggelse og godkendelse af budget for 2026 med en 10% stigning i fællesbidraget pr.1.1. 2026. Regulering af perioden 1.1. – 31.5 2026 sker som en engangsopkrævning pr. 1.6.2026.

Fællesudgifterne udgør herefter kr. 349 pr. fordelingstal mod tidligere kr. 317 pr. fordelingstal.

5. Forslag.

Bestyrelsen:

Bestyrelsen stiller forslag om, at ejerforeningen opsiger den samlede aftale om tv -grundpakken som haves hos YouSee, og den enkelte ejer selv sørge for at tv- pakker/programmer fremadrettet. Opkrævning for antenneafgift der opkræves via administrationen, vil blive lukket pr. samme dato som lukningen foretages. Der er fra YouSee et opsigelsesvarsel på 12 måneder til udgangen af et kvartal.

6. Valg af formand for bestyrelsen.
7. Valg af medlemmer til bestyrelsen.

Jesper Løvkilde er på valg. (Restejer). Vedtægtens § 10 stk.1.

Bestyrelsesmedlemmerne Poul Duer og Karin Gade er på valg.

8. Valg af suppleanter. Mikkel Egelund er på valg. Ingrid Krog-Meyer er ikke på valg.
9. Valg af revisor.
10. Eventuelt.

Bilag vedlagt:

- Bestyrelsens beretning
- Årsrapporten 2025
- Budget 2026
- Fuldmagt

Forslag til behandling på generalforsamlingen skal være indgivet senest den 15. februar.

Stemmeretten kan udøves af et medlems ægtefælle eller en myndig person, som medlemmet skriftlig har givet fuldmagt dertil. Eventuel fuldmagt afleveres til dirigenten, inden afstemningen påbegyndes

Med venlig hilsen

Lone Resøe Hansen
Ejendomsadministrator
Telefon 33 70 77 89
Mail lrh@cej.dk



E/F Adelgården II

F U L D M A G T

Reference 1-858-260-2

Undertegnede

NAVN: **Murersvendens Finans A/S Jesper Løvkilde**

ADRESSE: **Adelgade 1, 4. Lejl 47, København K**

bemyndiger herved

NAVN: _____

ADRESSE: _____

til at give møde og stemme på mine vegne på ejerforeningens ordinære generalforsamling, der afholdes torsdag den 23. april 2026 kl. 18.00 i børnehaven, Adelgade 1, 1, 1304 København K

UNDERSKRIFT: _____

Bemærk venligst, at fuldmagtsblanketten alene er gyldig, hvis:

- 1. Alle felter i fuldmagten er udfyldt.*
- 2. Stemmeretten kan udøves af et medlems ægtefælle eller en myndig person, som medlemmet skriftlig har givet fuldmagt dertil.*
- 3. Der ikke er påført noter, beskeder eller ønsker til afstemning mv. på fuldmagten.*

Eventuel fuldmagt afleveres til dirigenten, inden afstemningen påbegyndes.

Bestyrelsens beretning 2025

Tirsdag den 22. juli fik bestyrelsen den triste meddelelse, at vores afholde og respekterede formand gennem mange år Christian Rune Petersen var afgået ved døden om natten på Hillerød Sygehus.

Ved begravelsen den 22. august i Jyllinge Kirke deltog vi sammen med familie, venner og bekendte i en i kirke, hvor de sidst ankomne måtte stå op under hele ceremonien.

En meget smuk begivenhed, hvor Christians venner fra det skotske folkedanserensemble spillede.

Efterfølgende var der indbudt til gravøl på Jyllinge Kro, hvor knap 200 gæster deltog.

Æret være Christians minde.

Foreningen har 2025 haft store udfordringer med ejendommen. Der er blevet konstateret fugt- og vandskader i flere lejligheder, hvilket har resulteret i opsætning af stillads i flere omgange. De umiddelbare årsager til disse problemer har været svære helt præcist at lokalisere, så derfor har det taget noget tid og foretaget flere forskellige reparationer.

Omkostningerne til dette gjorde at bestyrelsen så sig nødsaget til at indkalde til en ekstraordinær generalforsamling med forslag om en forøgelse af kassekrediten hos Danske Bank med mulighed for et træk op til 650.000.

Dette blev enstemmigt vedtaget på mødet den 20/11 2025.

Det er bestyrelsen forventning, at vi her i foråret 2026 kan afslutte reparationerne, således at vi er kommet problemerne til livs.

Bestyrelsen mangler efter Christians død et medlem. Den består pt. af Karin Gade, Poul Duer, Jesper Løvkilde samt suppleanterne Ingrid Krog-Meyer samt Mikkel Egelund. Der skal derfor vælges en ny formand på den kommende generalforsamling. Vi opfordrer derfor alle interesserede i at møde op og deltage i dette.

Her i efteråret gik der hul på en af faldstammerne i kælderens, hvilket medførte en mindre oversvømmelse. Heldigvis blev det opdaget hurtigt, og faldstammen repareret – tak til de vågne beboere.

Bestyrelsen har efter grundige overvejelser besluttet at opsig kontrakten med den nuværende vicevært Jan Thomassen med virkning pr. 31/5 2026.

Det nye viceværtfirma hedder 3*Madsen og de vil overtage opgaverne fra den 1/6 2026. Der vil i den forbindelse blive lavet en hjemmeside hos 3*Madsen,

hvor alle relevante informationer vil fremgå. Foreningens husbog vil derfor blive revideret og vil kunne ses på den nye hjemmeside. Desuden vil foreningens vedtægter samt altanordenen være tilgængelige.

Vores elevator, som vi har haft en del udfordringer med gennem tiden, har fungeret ret tilfredsstillende i 2025, så indtil videre gør vi ikke noget ved den og beholder Kone som servicepartner.

Der har i sommer været problemer med udefrakommende personer, som har benyttet Børnehavens legeplads til natlige aktiviteter. Der er således blevet fundet øldåser, spiritus- og vinflasker samt kanyler. Vi har derfor besluttet at sikre adgangen via porten, så denne ikke længere kan benyttes efter kl. 18.

Det er nu flere år siden vi fik nye altaner og vinduer. Det er vores opfattelse, at alle har fundet sig godt til rette med dette, der har kun været behov for mindre justeringer af enkelte vinduer.

Vaskerummet er til stor glæde for alle, men det forudsætter, at man overholder de få enkle regler, som står beskrevet ved maskinerne. Der er en serviceaftale på tumbleren, og vi er i gang med at undersøge omkostningerne på en tilsvarende på maskinerne.

Varmeregnskabet for 2025 er ved at blive færdiggjort og resultatet vil snarest kunne ses i fakturaen fra CEJ.

Til sidst et lille hjertesuk – der forekommer til stadighed en del korttidsudlejning, hvilket i flere tilfælde er til stor gene for de faste beboere. Det er de enkelte ejeres ansvar at sikre, at de nye lejere er orienteret om vores fælles regler i ejendommen. Derfor skal vi opfordre til, at man instruerer alle nye beboere om de retningslinjer om gælder i ejendommen, samt at man respekterer disse og derved taget mest muligt hensyn til de omkringboende naboer.

Foreningen og dermed bestyrelsen har desværre ingen mulighed for at regulere eller sanktionere korttidsudlejning.

Det er alene den enkelte ejers ansvar, at det foregår på en ordentlig måde, og at vores fælles regler overholdes.

Bestyrelse, april 2026

Ejerforeningen Adelgården II
Budget for tiden 1/1 - 31/12 2026

| | Regnskab 2025 | Budget 2025 | Budget 2026 |
|---------------------------------------------|--------------------------|------------------------|------------------------|
| Offentlige afgifter | | | |
| Vandafgifter | 202.942 | 190.000 | 190.000 |
| Elektricitet | 48.159 | 50.000 | 50.000 |
| | | | |
| Forsikringer og abonnemeter | | | |
| Ejendomsforsikring | 104.084 | 70.000 | 120.000 |
| Serviceabonnement elevatorer | 52.883 | 50.000 | 50.000 |
| Kabel tv indtægtf. | -8.604 | | |
| Øvrige serviceabonnemeter | 47.284 | 20.000 | 20.000 |
| | | | |
| Renholdelse m.v. | | | |
| Vicevært | 103.714 | 115.000 | 125.000 |
| Snerydning | 3.460 | 5.000 | 5.000 |
| Renhold fortove | 9.996 | 9.000 | 9.000 |
| Renovation | 261.164 | 200.000 | 200.000 |
| | | | |
| Vedligeholdelse & nyanskaffelser | | | |
| Løbende vedligeholdelse | 314.500 | 400.000 | 350.000 |
| Udskiftning vinduer | 9.705 | 600.072 | 600.072 |
| Gavlrenovering | 239.529 | | 500.000 |
| | | | |
| Administration | | | |
| Administrationshonorar | 92.714 | 95.000 | 95.000 |
| Advokatsalær | 72.908 | 0 | 0 |
| Honorar diverse | 2.884 | 55.000 | 10.000 |
| Varmeregnskab | 8.716 | 10.000 | 10.000 |
| Revisionshonorar | 25.419 | 23.000 | 26.000 |
| Kontorart./mødeudgifter m.v. | 31.346 | 15.000 | 20.000 |
| | | | |
| Udgifter i alt | 1.622.830 | 1.907.072 | 2.380.072 |
| | | | |
| Indtægter | | | |
| Andre indtægter | 31.724 | 35.000 | 35.000 |
| Vaskeriindtægter | 6.240 | 6.500 | 6.500 |
| Fællesudgifter | 1.281.511 | 1.281.510 | 1.409.622 |
| Ekstraopkrævn.vinduer | 600.072 | 600.072 | 600.072 |
| Indtægt ATM | 66.000 | 70.000 | 70.000 |
| Indtægt gavl | 65.000 | 65.000 | 65.000 |
| | | | |
| Indtægter i alt | 2.050.547 | 2.058.082 | 2.186.194 |

| | | | |
|--------------------------|----------------|---------|-----------------|
| Resultat | 427.717 | 17.986 | -193.878 |
| Finansielle omkostninger | 89.139 | 100.000 | 100.000 |
| Finansieller indtægter | 62.761 | 60.000 | 6.000 |
| Årets resultat | 401.339 | 111.010 | -287.878 |

Fællesudgift pr. fordelingstal kr. 349

Fordelingstal i alt: 4.036

Der er reguleret med 10 % i fællesbidraget for budget 2026

E/F Adelgården II

Årsrapport for 1. januar - 31. december 2025

c/o CEJ Ejendomsadministration A/S
Meldahlsvej 5
1613 København V
CVR-nr. 32 42 80 96

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
ejerforeningens generalforsamling
den

dirigent



Indholdsfortegnelse

| | |
|----------------------------------------------------|----|
| Ejerforeningsoplysninger | 1 |
| Ledelsespåtegning | 2 |
| Administratorpåtegning | 3 |
| Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet | 4 |
| Anvendt regnskabspraksis | 7 |
| Resultatopgørelse 1. januar - 31. december | 9 |
| Balance 31. december | 10 |
| Egenkapitalopgørelse | 12 |
| Noter | 13 |



Ejerforeningsoplysninger

Ejerforeningen

E/F Adelgården II
c/o CEJ Ejendomsadministration A/S
Meldahlsgade 5
1613 København V

CVR-nr.: 32 42 80 96
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

Bestyrelse

Karin Gade, formand
Jesper Løvkilde
Poul Duer

Revision

Ri Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Skagensgade 1
2630 Taastrup



Ledelsespåtegning

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar - 31. december 2025 for E/F Adelgården II.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af ejerforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2025 samt af resultatet af ejerforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København V, den 24. marts 2026

Bestyrelse

Karin Gade
formand

Jesper Løvkilde

Poul Duer



Administratorpåtegning

Som administrator i E/F Adelgården II skal vi hermed erklære, at vi har forestået administrationen af ejerforeningen for regnskabsåret 2025. Ud fra vores administration og føring af bogholderi for ejerforeningen er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af ejerforeningens aktiviteter i regnskabsåret samt af ejerforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2025.

København V, den 24. marts 2026

CEJ Ejendomsadministration A/S

Lone Resøe Hansen
ejendomsadministrator



Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til medlemmerne i E/F Adelgården II

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for E/F Adelgården II for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af ejerforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2025 samt af resultatet af ejerforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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 ejerforeningen 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

Årsregnskabet indeholder i overensstemmelse med ejerforeningens sædvanlige praksis budgettal for resultatopgørelsen og noter. Budgettallene, som fremgår i en særskilt kolonne i tilknytning til resultatopgørelsen, har 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. 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 ejerforeningens 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 ejerforeningen, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.



Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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 ejerforeningens 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 ejerforeningens 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 ejerforeningen ikke længere kan fortsætte driften.



Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- 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.

København, den 24. marts 2026

Ri Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 44 52 80 45

Lars Rasmussen
statsautoriseret revisor
mne28631



Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for E/F Adelgården II for 2025 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse A-virksomhed.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskabet for 2025 er aflagt i DKK.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter og omkostninger med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde ejerforeningen, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå ejerforeningen, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser, som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

Resultatopgørelse

Resultatopgørelsen er klassificeret efter ejerforeningens art, aktiviteterne omfang samt ejerforeningens ønsker med hensyn til præsentation af tallene.

Indtægter

Ejerforeningsbidrag, vaskeri og andre indtægter indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Ikke indbetalte ejerforeningsbidrag samt forudbetalt ejerforeningsbidrag er medtaget i årsregnskabet, som henholdsvis et tilgodehavende/forudbetalte ejerforeningsbidrag.

Omkostninger

Omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Årsregnskabet indeholder omkostninger vedrørende regnskabsperioden uanset betalingstidspunktet.



Anvendt regnskabspraksis

Finansielle poster

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

Balance

Fælleslån

Fælleslånet vedrørende altanprojektet er indregnet til den nominelle restgæld på balancedagen. Afdrag og renter på fælleslånet indregnes i resultatopgørelsen, når de forfalder. Foreningens medlemmer hæfter solidarisk for lånet.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger består af foreningens likvide beholdninger samt kassekredit.

Tilgodehavender

Forudbetalinger og andre tilgodehavender måles til nominel værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af forventede tab efter en individuel vurdering.

Egenkapital

Egenkapitalen omfatter akkumulerede resultater. Årets resultat overføres fuldt ud til egenkapitalen. Egenkapitalen fordeles på de enkelte lejligheder i egenkapitalopgørelsen efter foreningens fordelingstal.

Gældsforpligtelser

Forudbetalinger og gæld måles til nominel værdi.

Varmeregnskab

Varmeomkostninger og a conto-indbetalinger fra andelshaverne behandles som en mellemregning. Netto-beløbet præsenteres i balancen som Varmeregnskab under tilgodehavender eller anden gæld.



Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

| Note | Realiseret 2025 kr. | Budget 2025 (ej revideret) kr. | Realiseret 2024 kr. |
|-------------------------------------------|---------------------------|-----------------------------------------|---------------------------|
| | 1.281.511 | 1.281.510 | 1.220.487 |
| Ejerforeningsbidrag | 6.240 | 6.500 | 6.240 |
| Vaskeriindtægter | 31.724 | 35.000 | 31.724 |
| Andre indtægter | 600.072 | 600.072 | 600.072 |
| Ekstra opkrævning nye vinduer | 66.000 | 70.000 | 66.000 |
| Lejeindtægter ATM | 65.000 | 65.000 | 65.000 |
| Indtægter, gavlen | <u>2.050.547</u> | <u>2.058.082</u> | <u>1.989.523</u> |
| Indtægter i alt | | | |
| 1 Forsyning, skatter og afgifter | 251.101 | 240.000 | 227.705 |
| 2 Forsikringer og abonnementer | 195.647 | 140.000 | 108.831 |
| 3 Renholdelse | 378.361 | 329.000 | 304.156 |
| 4 Udvendig/indvendig vedligeholdelse | 314.500 | 400.000 | 549.661 |
| 5 Administration | 233.987 | 198.000 | 192.429 |
| Udskiftning af vinduer | 9.705 | 600.072 | 1.300 |
| Gavlrenovering | <u>239.529</u> | <u>0</u> | <u>0</u> |
| Omkostninger i alt | <u>1.622.830</u> | <u>1.907.072</u> | <u>1.384.082</u> |
| Resultat før finansielle indtægter | 427.717 | 151.010 | 605.441 |
| 6 Finansielle indtægter | 62.761 | 60.000 | 77.684 |
| 7 Finansielle omkostninger | <u>89.139</u> | <u>100.000</u> | <u>130.470</u> |
| Årets resultat | <u><u>401.339</u></u> | <u><u>111.010</u></u> | <u><u>552.655</u></u> |
| Resultatdisponering: | | | |
| Overføres til egenkapitalen | <u><u>401.339</u></u> | <u><u>111.010</u></u> | <u><u>552.655</u></u> |

(fordelingsenheder 4.036)



Balance 31. december

| Note | 2025 kr. | 2024 kr. |
|----------------|------------------|------------------|
| Aktiver | | |
| | 1.104.396 | 1.143.504 |
| | 40.625 | 62.696 |
| | 2.786 | 50.775 |
| 8 | 23.022 | 22.917 |
| | 1.542 | 6.975 |
| | 6.668 | 10.003 |
| | 1.179.039 | 1.296.870 |
| | | |
| | 0 | 0 |
| | 1.179.039 | 1.296.870 |



Balance 31. december

| Note | 2025 kr. | 2024 kr. | |
|--------------------|----------------------------------------|-------------------|------------------|
| Passiver | | | |
| Egenkapital | | | |
| | -704.272 | -1.105.611 | |
| 9 | Skyldige omkostninger | 319.011 | 136.690 |
| | Varmeregnskab | 123.580 | 97.082 |
| 10 | Kassekredit danske bank | 1.425.334 | 2.164.584 |
| | Moms | 15.386 | 4.125 |
| | Kortfristede gældsforpligtelser | 1.883.311 | 2.402.481 |
| | Passiver i alt | 1.179.039 | 1.296.870 |
| 11 | Eventualforpligtelser m.v. | | |



Egenkapitalopgørelse

| Ford. tal | Lejl.nr. | Saldo 31.12.2024 | Aconto- betalt | Andel af omkostninger | Saldo 31.12.2025 |
|--------------|----------------|---------------------|-------------------|--------------------------|---------------------|
| 579 | Ejl. nr. 1 | -158.610 | 294.169 | 236.594 | -101.034 |
| 37 | Ejl. nr. 2 | -10.136 | 18.798 | 15.119 | -6.456 |
| 286 | Ejl. nr. 3 | -78.346 | 145.306 | 116.867 | -49.906 |
| 409 | Ejl. nr. 4 | -112.040 | 207.798 | 167.127 | -71.369 |
| 60 | Ejl. nr. 5 | -16.436 | 30.484 | 24.517 | -10.470 |
| 60 | Ejl. nr. 6 | -16.436 | 30.484 | 24.517 | -10.470 |
| 60 | Ejl. nr. 7 | -16.436 | 30.484 | 24.517 | -10.470 |
| 60 | Ejl. nr. 8 | -16.436 | 30.484 | 24.517 | -10.470 |
| 60 | Ejl. nr. 9 | -16.436 | 30.484 | 24.517 | -10.470 |
| 53 | Ejl. nr. 10 | -14.519 | 26.927 | 21.657 | -9.248 |
| 108 | Ejl. nr. 11 | -29.585 | 54.871 | 44.131 | -18.846 |
| 50 | Ejl. nr. 12 | -13.697 | 25.403 | 20.431 | -8.725 |
| 56 | Ejl. nr. 13 | -15.340 | 28.452 | 22.883 | -9.772 |
| 60 | Ejl. nr. 14 | -16.436 | 30.484 | 24.517 | -10.470 |
| 60 | Ejl. nr. 15 | -16.436 | 30.484 | 24.517 | -10.470 |
| 60 | Ejl. nr. 16 | -16.436 | 30.484 | 24.517 | -10.470 |
| 60 | Ejl. nr. 17 | -16.436 | 30.484 | 24.517 | -10.470 |
| 60 | Ejl. nr. 18 | -16.436 | 30.484 | 24.517 | -10.470 |
| 53 | Ejl. nr. 19 | -14.519 | 26.927 | 21.657 | -9.248 |
| 108 | Ejl. nr. 20 | -29.585 | 54.871 | 44.131 | -18.846 |
| 50 | Ejl. nr. 21 | -13.697 | 25.403 | 20.431 | -8.725 |
| 56 | Ejl. nr. 22 | -15.340 | 28.452 | 22.883 | -9.772 |
| 60 | Ejl. nr. 23 | -16.436 | 30.484 | 24.517 | -10.470 |
| 60 | Ejl. nr. 24 | -16.436 | 30.484 | 24.517 | -10.470 |
| 60 | Ejl. nr. 25 | -16.436 | 30.484 | 24.517 | -10.470 |
| 60 | Ejl. nr. 26 | -16.436 | 30.484 | 24.517 | -10.470 |
| 60 | Ejl. nr. 27 | -16.436 | 30.484 | 24.517 | -10.470 |
| 53 | Ejl. nr. 28 | -14.519 | 26.927 | 21.657 | -9.248 |
| 108 | Ejl. nr. 29 | -29.585 | 54.871 | 44.131 | -18.846 |
| 50 | Ejl. nr. 30 | -13.697 | 25.403 | 20.431 | -8.725 |
| 56 | Ejl. nr. 31 | -15.340 | 28.452 | 22.883 | -9.772 |
| 60 | Ejl. nr. 32 | -16.436 | 30.484 | 24.517 | -10.470 |
| 60 | Ejl. nr. 33 | -16.436 | 30.484 | 24.517 | -10.470 |
| 60 | Ejl. nr. 34 | -16.436 | 30.484 | 24.517 | -10.470 |
| 60 | Ejl. nr. 35 | -16.436 | 30.484 | 24.517 | -10.470 |
| 60 | Ejl. nr. 36 | -16.436 | 30.484 | 24.517 | -10.470 |
| 53 | Ejl. nr. 37 | -14.519 | 26.927 | 21.657 | -9.248 |
| 108 | Ejl. nr. 38 | -29.585 | 54.871 | 44.131 | -18.846 |
| 51 | Ejl. nr. 39 | -13.971 | 25.911 | 20.840 | -8.899 |
| 169 | Ejl. nr. 40 | -46.295 | 85.863 | 69.058 | -29.490 |
| 343 | Ejl. nr. 41/42 | -93.960 | 174.266 | 140.158 | -59.853 |
| 4.036 | | -1.105.611 | 2.050.547 | 1.649.208 | -704.272 |



Noter

| | Realiseret 2025 | Budget 2025 (ej revideret) | Realiseret 2024 |
|-----------------------------------------------|--------------------|----------------------------------|--------------------|
| | kr. | kr. | kr. |
| Note 1. Forsyning, skatter og afgifter | | | |
| EI | 48.159 | 50.000 | 46.323 |
| Vand | 202.942 | 190.000 | 181.382 |
| | 251.101 | 240.000 | 227.705 |
| Note 2. Forsikringer og abonnementer | | | |
| Ejendomsforsikring | 104.084 | 70.000 | 69.270 |
| Serviceabonnement, elevator | 52.883 | 50.000 | 47.791 |
| Øvrige serviceabonnementer | 44.670 | 20.000 | 10.133 |
| Kontrolmanual | 2.614 | 0 | 2.541 |
| Kabel-tv/antenne, indtægtsført | -8.604 | 0 | -20.904 |
| | 195.647 | 140.000 | 108.831 |
| Note 3. Renholdelse | | | |
| Renovation | 261.164 | 200.000 | 190.075 |
| Renholdelse fortove/gader | 9.996 | 9.000 | 9.325 |
| Snerydning/vejsalt | 3.460 | 5.000 | 2.550 |
| Anden renholdelse | 7.591 | 0 | 6.056 |
| Viceværtsservice | 96.150 | 115.000 | 96.150 |
| | 378.361 | 329.000 | 304.156 |



Noter

| | Realiseret 2025 | Budget 2025 (ej revideret) | Realiseret 2024 |
|---------------------------------------------------|--------------------|----------------------------------|--------------------|
| | kr. | kr. | kr. |
| Note 4. Udvendig/indvendig vedligeholdelse | | | |
| Løbende vedligeholdelse | 0 | 400.000 | 27.517 |
| Facader | 0 | 0 | 30.899 |
| Kloakarbejde | 47.108 | 0 | 70.261 |
| Vand, sanitet og gasarbejde | 7.025 | 0 | 4.247 |
| Varmeanlæg, reparation | 18.864 | 0 | 3.817 |
| Vaskemaskiner m.m. | 3.394 | 0 | 3.939 |
| Elinstallationer | 5.913 | 0 | 10.019 |
| Porttelefon | 0 | 0 | 9.148 |
| Elevator | 62.993 | 0 | 82.642 |
| Fællesarealer, indendørs | 712 | 0 | 600 |
| Fællesarealer, udendørs | 13.071 | 0 | 280.474 |
| Reparation og rens af faldstammer og afløb | 129.620 | 0 | 3.281 |
| Låse og nøgler | -200 | 0 | 808 |
| Diverse vedligeholdelse | 0 | 0 | 9.009 |
| Forsikring, selvrisko | 26.000 | 0 | 13.000 |
| | 314.500 | 400.000 | 549.661 |

Note 5. Administration

| | | | |
|--------------------------------------------|----------------|----------------|----------------|
| Administrationshonorar | 92.714 | 95.000 | 92.730 |
| Kopiering og tryksager | 3.128 | 0 | 2.898 |
| Mødeomkostninger/generalforsamling | 17.399 | 0 | 167 |
| Gaver og blomster | 1.498 | 0 | 0 |
| Varmeregnskab | 8.716 | 10.000 | 8.470 |
| Honorar, diverse | 2.884 | 55.000 | 2.600 |
| Honorar, konsulent | 72.908 | 0 | 54.039 |
| Revision inkl. udarbejdelse af årsregnskab | 25.419 | 23.000 | 22.875 |
| Gebyr | 8.563 | 0 | 7.596 |
| Kontorartikler, gebyrer m.m. | 758 | 15.000 | 1.054 |
| | 233.987 | 198.000 | 192.429 |



Noter

| | Realiseret 2025 kr. | Budget 2025 (ej revideret) kr. | Realiseret 2024 kr. |
|-----------------------------------------|---------------------------|-----------------------------------------|---------------------------|
| Note 6. Finansielle indtægter | | | |
| Renteindtægter, fælleslån | 62.761 | 60.000 | 77.684 |
| | <u>62.761</u> | <u>60.000</u> | <u>77.684</u> |
| Note 7. Finansielle omkostninger | | | |
| Renteomkostninger | 26.378 | 100.000 | 52.786 |
| Renteomkostninger, fælleslån | 62.761 | 0 | 77.684 |
| | <u>89.139</u> | <u>100.000</u> | <u>130.470</u> |



Noter

| | 2025 kr. | 2024 kr. |
|------------------------------------------|------------------|------------------|
| Note 8. Periodeafgrænsningsposter | | |
| Telefon og internet | 23.022 | 22.917 |
| | 23.022 | 22.917 |
| Note 9. Skyldige omkostninger | | |
| Revisor | 25.125 | 23.000 |
| Skyldige omkostninger | 27.265 | 11.089 |
| Kreditorer | 249.257 | 102.601 |
| Skyldig Ejendomsskat/Grundskyld | 17.364 | 0 |
| | 319.011 | 136.690 |
| Note 10. Kassekredit danske bank | | |
| DB 4180 4180 734 023 | 320.937 | 1.021.079 |
| Fælleslån DB 4816 072 913 | 1.104.397 | 1.143.505 |
| | 1.425.334 | 2.164.584 |

Note 11. Eventualforpligtelser m.v.

Foreningen har indgået administrationsaftale med CEJ Ejendomsadministration A/S. Aftalen kan opsiges med 3 måneders varsel.

Foreningens medlemmer hæfter solidarisk for fælleslånet.

Ejerforeningen er involveret i sager vedrørende fugt- og skimmelskader i to lejligheder samt et forhold vedrørende tekniske installationer over loftet i én lejlighed. Foreningen har på nuværende tidspunkt afvist ansvar for installationsforholdet.

Sagerne er anmeldt til forsikrings-selskabet, men der foreligger endnu ikke endelig afklaring af årsagsforhold, ansvarsplacering eller omfanget af et eventuelt afhjælpningsarbejde. Et muligt økonomisk tab for ejerforeningen kan derfor ikke opgøres eller pålideligt estimeres, og der er ikke foretaget hensættelse herfor i regnskabet.

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."

Poul Georg Duer

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: abfe7a54-438a-44df-9a4a-5350add704d6

IP: 2.106.xxx.xxx

2026-03-24 14:40:39 UTC



Lars Jørgen Rasmussen

Statsautoriseret revisor

Serienummer: c375acba-83f2-4ce6-80fb-762212a24142

IP: 152.115.xxx.xxx

2026-03-24 14:45:44 UTC



Lone Resøe Hansen

CEJ EJENDOMSADMINISTRATION A/S CVR: 29803250

Ejendomsadministrator

Serienummer: ea7c0e85-0108-4778-b090-9561b60fcd39

IP: 178.72.xxx.xxx

2026-03-24 14:48:24 UTC



Karin Lykke Gade

Bestyrelsesformand

Serienummer: 356aaf9c-7c24-4432-9620-37bab33b4ec5

IP: 80.161.xxx.xxx

2026-03-24 17:02:35 UTC



Jesper Grønhøj Løvkilde

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: a51c2161-5b20-4513-a24c-a70d3d49c40f

IP: 94.18.xxx.xxx

2026-03-25 08:37:53 UTC



Penneo dokumentnøgle: X20HU-LETCP-IDYA3-XDOSN-VISNV-OXKQH

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.