

ANDELSBOLIGFORENINGEN DANNEBO II

ÅRSRAPPORT

1. JANUAR - 31. DECEMBER 2025

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
foreningens ordinære generalforsamling,
den

Vedtaget andelskrone

Dirigent

CVR-NR. 16 63 60 45

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.....	15-20
Andelsværdiberegning.....	20

FORENINGSOPLYSNINGER

Foreningen	Andelsboligforeningen Dannebo II Kirkeleddet 202-276, 302-322 3480 Fredensborg Ejendomme: 1 dr Båstrup by, Asminderød CVR-nr.: 16 63 60 45 Stiftet: 4. september 1985 Hjemsted: Fredensborg Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Bestyrelse	Henrik Jensen, formand Betina Bernard Kristian Weber Marianne Gram Per Damm
Administrator	NORD Ejendomsadministration ApS Kildebakken 1 2860 Søborg
Revision	BDO Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Havneholmen 2, 6. sal 2450 København SV
Pengeinstitut	Spar Nord Bank A/S Jernbanevej 6 2800 Kgs. Lyngby

LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025 for Andelsboligforeningen Dannebo II.

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.

Fredensborg, den 18. marts 2026

Bestyrelse:

Henrik Jensen
Formand

Betina Bernard

Kristian Weber

Marianne Gram

Per Damm

ADMINISTRATORERKLÆRING

Som administrator i Andelsboligforeningen Dannebo II 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.

Søborg, den 18. marts 2026

Administrator:

NORD Ejendomsadministration
ApS

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til andelshaverne i Andelsboligforeningen Dannebo II

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Dannebo II 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 og noter. Disse budgettal har, som det også fremgår af resultatopgørelsen 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 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:

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.

København, den 18. marts 2026

BDO Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 45 71 93 75

Jesper Buch
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne34089

HOVED- OG NØGLETAL

Nøgletallene viser centrale dele af foreningens økonomi og er primært udregnet på baggrund af arealer. I Andelsboligforeningen Dannebo II anvendes andelsindskuddene som fordelingsnøgle, og de arealbaserede 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 m ²
Andelsboliger.....	48	4.355
Øvrige lejemål, kældre, garager mv.....	1	137
	49	4.492

Nøgletal	Kr. pr. m ² andel	Kr. pr. m ² total
Offentlig ejendomsvurdering.....	12.400	12.021
Indekseret offentlig ejendomsvurdering.....	15.480	15.008
Valuarvurdering.....	19.421	18.829
Anskaffelsessum (kostpris).....	8.652	8.388
Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver.....	-459	-445
Foreslået andelsværdi.....	18.510	17.945
Reserver uden for andelsværdi.....	1.371	1.329

Kr. pr. m²

Boligafgift i gennemsnit pr. m ² andelsbolig.....	415
--	-----

Omkostninger mv. i %

Vedligeholdelsesomkostninger.....	16 %
Øvrige omkostninger.....	84 %
	100 %

Boligafgift i % af samlede ejendomsindtægter.....	97 %
---	------

Udvikling i hovedtal

	2025	2024	2023	2022	2021
Udviklingen i boligafgift og andelskrone					
Boligafgift (2021 = index 100).....	115	107	100	100	100
Vedtaget andelskrone.....		10.593	10.553	10.550	10.513

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Dannebo II 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, bekendtgørelse om oplysningspligt ved salg af andelsboliger mv. og 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 eventuel 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.

Indtægter fra fælleshus, ventelistegebyrer og lignende indtægtsføres i takt med administrators modtagelse af oplysninger om indbetalte indtægter. Disse indtægter er således ikke nødvendigvis fuldt ud periodiseret i resultatopgørelsen.

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.

Forslag til resultatdisponering

Under resultatdisponering indgår bestyrelsens forslag til disponering af regnskabsperiodens resultat, herunder eventuelle forslag om overførsel til "Andre reserver", f.eks. reservation af beløb til dækning af fremtidige vedligeholdelsesomkostninger på foreningens ejendom. Forslag om overførsel af beløb til "Overført resultat mv." er alene specificeret af hensyn til at kunne vurdere, hvorvidt den opkrævede boligafgift er tilstrækkelig.

Likviditetsresultat

Opgørelsen af likviditetsresultatet viser årets resultat korigeret 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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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.

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.

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). I posten fragår beløb, der er overført til andre reserver, herunder reserverede beløb til imødegåelse af værdiforringelse af foreningens ejendom mv. Posten kan også indeholde beløb, som er overført fra andre reserver.

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.

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.

Gældsforpligtelser

Gæld i øvrigt værdiansættes 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 13, 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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Andelskroneopgørelse

Beregningen af andelskronens værdi foretages i overensstemmelse med § 5 stk. 2 i andelsboligloven samt foreningens vedtægter § 15.

Vedtægterne bestemmer desuden i § 15, at selv om der lovligt kan vedtages en højere andelsværdi, er det den på generalforsamlingen vedtagne andelsværdi, der er gældende.

RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

		<i>Er ikke underlagt revision</i>		
	Note	Regnskab 2025 kr.	Budget 2025 kr.	Regnskab 2024 kr.
Boligafgift.....		1.808.484	1.808.357	1.651.164
Øvrige indtægter.....	1	51.399	53.600	93.021
INDTÆGTER.....		1.859.883	1.861.957	1.744.185
Ejendomsskat og forsikringer.....	2	-728.348	-726.457	-722.543
Forbrugsafgifter.....	3	-259.290	-380.000	-297.893
Renholdelse.....	4	-28.048	-49.000	-38.742
Vedligeholdelse løbende.....	5	-171.026	-230.000	-140.803
Vedligeholdelse, genopretning og renovering...	6	-60.000	0	0
Administrationsomkostninger.....	7	-182.288	-169.500	-117.595
Fælleshus.....	8	-38.766	0	-69.851
OMKOSTNINGER.....		-1.467.766	-1.554.957	-1.387.427
RESULTAT FØR FINANSIELLE POSTER.....		392.117	307.000	356.758
Andre finansielle indtægter.....	9	496	0	4.616
ÅRETS RESULTAT.....		392.613	307.000	361.374
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING				
Henlæggelse til vej.....		15.000	0	0
Reserveret til beplantning.....		25.000	25.000	25.000
Reserveret til vedligeholdelse af vinduer.....		167.000	167.000	100.000
Reserveret til vej.....		100.000	100.000	75.000
Reserveret til 40 års jubilæum.....		0	15.000	0
Overført restandel af årets resultat.....		85.613	0	161.374
DISPONERET I ALT.....		392.613	307.000	361.374
LIKVIDITETSRESULTAT				
Årets resultat.....		392.613	307.000	361.374
LIKVIDITETSRESULTAT.....		392.613	307.000	361.374

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2025 kr.	2024 kr.
Grunde og bygninger.....		37.680.537	37.680.537
Materielle anlægsaktiver.....	10	37.680.537	37.680.537
ANLÆGSAKTIVER.....		37.680.537	37.680.537
Tilgodehavende boligafgift og leje.....		0	10.400
Periodeafgrænsningsposter.....		9.072	0
Tilgodehavender.....		9.072	10.400
Likvide beholdninger.....	11	2.085.497	1.690.675
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		2.094.569	1.701.075
AKTIVER.....		39.775.106	39.381.612

BALANCE 31. DECEMBER

PASSIVER	Note	2025 kr.	2024 kr.
Andelsindskud.....		7.059.999	7.059.999
Dispositionsfond.....		468.450	468.450
Færdselsfond.....		10.542	10.542
Overført resultat.....		26.171.425	31.347.812
EGENKAPITAL FØR ANDRE RESERVER.....		33.710.416	38.886.803
Reserveret til beplantning og 40 års jubilæum.....		65.000	25.000
Reserveret til vedligeholdelse af vinduer.....		1.500.000	300.000
Reserveret til vej.....		175.000	75.000
Reserveret til konjunkturudsving.....		4.229.000	0
Andre reserver (jf. forslag til generalforsamlingsbeslutning).		5.969.000	400.000
ANDRE RESERVER.....		5.969.000	400.000
EGENKAPITAL.....		39.679.416	39.286.803
Mellemregning med administrator.....		9.500	0
Forudmodtaget boligafgift mv.....		9.672	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		382	0
Anden gæld.....	12	37.778	31.461
Vandregnskab.....		38.358	63.348
Kortfristede gældsforpligtelser.....		95.690	94.809
GÆLDSFORPLIGTELSE.....		95.690	94.809
PASSIVER.....		39.775.106	39.381.612
Nøgleoplysninger	13		
Andelsværdiberegning	14		

EGENKAPITALOPGØRELSE 31. DECEMBER

EGENKAPITAL	2025 kr.	2024 kr.
Andelsindskud		
Primo.....	7.059.999	7.059.999
	7.059.999	7.059.999
Dispositionsfond		
Primo.....	468.450	468.450
	468.450	468.450
Færdselsfond		
Primo.....	10.542	10.542
	10.542	10.542
Overført resultat mv.		
Primo.....	31.347.812	31.186.438
Overførsel til/fra andre poster.....	-5.262.000	0
Rest af årets resultat.....	85.613	161.374
	26.171.425	31.347.812
EGENKAPITAL FØR ANDRE RESERVER.....	33.710.416	38.886.803
Reserveret til beplantning og 40 års jubilæum		
Primo.....	25.000	0
Henlagt af årets overskud.....	15.000	0
Henlagt af årets overskud.....	25.000	25.000
	65.000	25.000
Reserveret til vedligeholdelse af vinduer		
Primo.....	300.000	200.000
Hensat i året.....	167.000	100.000
Anvendt i året, udgifter.....	-60.000	0
Årets regulering, overført fra egenkapital.....	1.093.000	0
	1.500.000	300.000
Reserveret til vej		
Primo.....	75.000	0
Henlagt af årets overskud.....	100.000	75.000
	175.000	75.000
Reserveret til konjunkturudsving		
Primo.....	0	0
Årets regulering, overført fra egenkapital.....	4.229.000	0
	4.229.000	0
Andre reserver (ikke bunden).....	5.969.000	400.000
ANDRE RESERVER.....	5.969.000	400.000
EGENKAPITAL.....	39.679.416	39.286.803

NOTER

	Er ikke underlagt revision			
	Regnskab 2025 kr.	Budget 2025 kr.	Regnskab 2024 kr.	Note
Øvrige indtægter				1
Ventelistegebyrer.....	13.250	5.400	7.050	
Afgifter ved køb og salg.....	8.000	26.000	65.000	
Indtægter, arbejdsdage.....	8.000	0	10.400	
Lejeindtægt, fælleshus mv.....	12.900	0	10.571	
Diverse indtægter.....	9.249	22.200	0	
	51.399	53.600	93.021	
Ejendomsskat og forsikringer				2
Ejendomsskat.....	651.457	651.457	651.457	
Forsikringer.....	76.891	75.000	71.086	
	728.348	726.457	722.543	
Forbrugsafgifter				3
Elforbrug, fællesarealer.....	32.505	44.000	35.028	
Vandforbrug.....	-585	21.000	-6.862	
Renovation.....	227.370	315.000	269.727	
	259.290	380.000	297.893	
Renholdelse				4
Snerydning, grus og saltning.....	13.850	35.000	27.368	
Pasning af grønne og befæstede arealer.....	14.000	14.000	11.374	
ATP.....	198	0	0	
	28.048	49.000	38.742	
Vedligeholdelse løbende				5
Kloakservice.....	4.948	0	0	
Tømrer og snedker.....	25.003	0	0	
Udskiftning af vandmålere.....	38.830	0	0	
Låseservice.....	14.422	0	0	
Småanskaffelser.....	0	0	34.997	
Gårdanlæg/maskiner/redskaber.....	52.974	0	14.819	
Reparation udvendig af boliger.....	0	0	78.971	
Arbejdsdage.....	0	0	12.016	
VVS.....	30.282	0	0	
Diverse vedligeholdelse.....	4.567	230.000	0	
	171.026	230.000	140.803	

NOTER

	Er ikke underlagt revision			
	Regnskab 2025 kr.	Budget 2025 kr.	Regnskab 2024 kr.	Note
Vedligeholdelse, genopretning og renovering				6
Vinduesprojekt.....	60.000	0	0	
	60.000	0	0	
Administrationsomkostninger				7
Administration.....	93.750	100.000	54.308	
Revision.....	20.320	20.000	20.055	
Kontingenter/abonnementer.....	4.021	11.000	11.616	
Kontorartikler mv.....	0	0	6.111	
Gebyrer.....	14.764	15.000	16.566	
IT-omkostninger.....	20.416	0	0	
Telefon og internet.....	3.618	0	0	
Diverse udgifter.....	1.397	0	0	
Generalforsamling, bestyrelsesmøder, forplejning.....	5.507	0	5.889	
Arbejdsdage forplejning.....	13.943	0	0	
Repræsentation, gaver.....	0	0	3.050	
Foreningsudgifter.....	4.552	23.500	0	
	182.288	169.500	117.595	
Fælleshus				8
El, fælleshus.....	0	0	3.049	
Varme og vand, fælleshus.....	18.254	0	21.889	
Diverse til fælleshus.....	20.512	0	44.913	
	38.766	0	69.851	
Andre finansielle indtægter				9
Renteindtægter bank.....	496	0	4.616	
	496	0	4.616	
Materielle anlægsaktiver				10
			Grunde og bygninger	
Kostpris 1. januar 2025.....			37.680.537	
Kostpris 31. december 2025.....			37.680.537	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2025.....			37.680.537	

NOTER

	2025 kr.	2024 kr.	Note
Likvide beholdninger			11
Spar Nord Bank.....	2.085.497	1.331.709	
Nykredit.....	0	358.966	
	2.085.497	1.690.675	
 Anden gæld			12
A-skat og AM-bidrag.....	0	1.049	
ATP og sociale udgifter.....	297	0	
Skyldig revision.....	20.250	19.500	
Afsat el.....	1.928	0	
Diverse omkostningskreditorer.....	15.303	10.912	
	37.778	31.461	

NOTER

Note

Nøgleoplysninger

13

1. GRUNDLÆGGENDE OPLYSNINGER OM ANDELSBOLIGFORENINGEN

		31-12-2025	31-12-2024	31-12-2023
		Antal BBR Areal m ²	BBR Areal m ²	BBR Areal m ²
B1	Andelsboliger	48	4.355	4.355
B2	Erhvervsandele	0	0	0
B3	Boliglejemål	0	0	0
B4	Erhvervslejemål	0	0	0
B5	Øvrige lejemål, kældre, garager mv.	1	137	137
B6	I alt	49	4.492	4.492

	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:				

D1	Foreningens stiftelsesår	1985
D2	Ejendommens opførelsesår	1986

	Ja	Nej
E1	☐	☒
E2	Hvis ja, beskriv hvilken hæftelse der er i foreningen:	

	Sæt kryds	Anskaffelsesprisen	Valuarvurdering	Offentlig vurdering	Indeksere t offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip ved beregning af andelsværdien		☒		
F1b	Tidspunkt for værdiansættelse	31. december 2025			
	Sæt kryds	Ja	Nej		
F1a	Er vurderingen fastholdt fra før 1. juli 2020?			☒	
		kr.	Gns. kr. pr. m ²		
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	84.580.000		18.829	
F2b	- Heraf forbedringer, 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	5.969.000		1.329	
		%			
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	7			

NOTER

Note

Nøgleoplysninger (fortsat)

13

	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-m ² pr. år
H1 Boligafgift	415
H2 Erhvervslejeindtægter	0
H3 Boliglejeindtægter	0

	2023 kr. pr. m ²	2024 kr. pr. m ²	2025 kr. pr. m ²
J Årets resultat pr. andels-m ² (sidste 3 år)	36	83	90

	Gns. kr. pr. andels-m ²
K1 Andelsværdi	18.510
K2 Gæld - omsætningsaktiver	-459
K3 Teknisk andelsværdi	18.051

3. BYGGETEKNIK OG VEDLIGEHOLDELSE

	2023 kr. pr. m ²	2024 kr. pr. m ²	2025 kr. pr. m ²
M1 Vedligeholdelse, løbende	14	31	38
M2 Vedligeholdelse, genopretning og renovering	50	0	13
M3 Vedligeholdelse i alt	64	31	51

4. FINANSIELLE FORHOLD

	2023 kr. pr. m ²	2024 kr. pr. m ²	2025 kr. pr. m ²
R Årets afdrag pr. andels-m ² (sidste 3 år)	0	0	0

NOTER

Note

Andelsværdiberegning

14

I henhold til andelsboligloven § 5, stk. 2 skal vi oplyse, at foreningens formue før andre reserver på grundlag af de bogførte værdier udgør kr. 33.710.416.

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 10).....	37.680.537
2. Handelsværdi som udlejningsejendom.....	84.580.000
3. Offentlig ejendomsvurdering.....	54.000.000
4. Indeksret offentlig ejendomsvurdering.....	67.417.515

Ejendommen blev den 11. februar 2026 vurderet af ejendomsmægler og valuarfirmaet STAD Valuar v/Filip Cutic til en kontant handelspris på kr. 84.580.000 pr. 31. december 2025.

Foreningens formue til brug for salg af andele opgjort efter handelsværdi som udlejningsejendom kan opgøres således:

Bogført egenkapital før andre reserver 31. december 2025.....	33.710.416
Handelsværdi som udlejningsejendom.....	84.580.000
- Bogført værdi af ejendom.....	<u>37.680.537</u>
	46.899.463
Foreningens formue pr. 31. december 2025.....	80.609.879

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

$$\frac{80.609.879}{7.059.999} \times \text{andelsindskud}$$

Bestyrelsen indstiller, at andel af foreningens formue opgøres ved at gange indskuddet ifølge andelsbeviset med 11,4178.

Fordelingen af andelsværdien på typer af andele:

	Antal andele	Indskud (kr.)	Indskud i alt (kr.)	Andelsværdi pr. andelstype (kr.)	Andelsværdi inkl. indskud (kr.)
Andel 75 m ²	14	121.584	1.702.176	1.388.226	19.435.159
Andels 95 m ²	29	154.007	4.466.203	1.758.426	50.994.353
Andel 110 m ²	5	178.324	891.620	2.036.073	10.180.367
	48		7.059.999		80.609.879

List of Signatures, page 1/2

Charlotte Rubek Jørgensen

Navnet returneret af elektronisk ID (MitID/BankID Norge) var:

Charlotte Rubek Jørgensen

Rolle: Administrator

ID: dbddd85a-37bd-4171-9404-0326a93ac15e

Tidspunkt for underskrift: 2026-04-15 17:21

Underskrevet med MitID

Henrik Reimer Jensen

Navnet returneret af elektronisk ID (MitID/BankID Norge) var:

Henrik Reimer Jensen

Rolle: Bestyrelsesformand På vegne af A/B Dannebo II (299)

ID: ded04df5-bf18-460a-9e52-d663ff5b6bc9

Tidspunkt for underskrift: 2026-04-16 00:12

Underskrevet med MitID

Kristian Weber

Navnet returneret af elektronisk ID (MitID/BankID Norge) var:

Kristian Weber

Rolle: Bestyrelsesmedlem

ID: efdcfb8b-0914-4bbf-a7d6-957fa0f82888

Tidspunkt for underskrift: 2026-04-17 18:15

Underskrevet med MitID

Marianne Gram

Navnet returneret af elektronisk ID (MitID/BankID Norge) var:

Marianne Gram

Rolle: Bestyrelsesmedlem På vegne af A/B Dannebo II (299)

ID: 32744dd7-aee6-4b84-9a82-8894d9c8c5c7

Tidspunkt for underskrift: 2026-04-20 08:16

Underskrevet med MitID



This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS)).

Document ID: ba17cadb-7cb8-49a8-9ee5-43f3ec4b10f0

List of Signatures, page 2/2

Per Damm

Navnet returneret af elektronisk ID (MitID/BankID Norge) var:

Per Damm

Rolle: Bestyrelsesmedlem

ID: 2b146e09-d6c1-4f6a-9bdb-9031d5f87d49

Tidspunkt for underskrift: 2026-04-18 14:24

Underskrevet med MitID

Bettina Bernard

Navnet returneret af elektronisk ID (MitID/BankID Norge) var:

Bettina Lucienne Bernard

Rolle: Bestyrelsesmedlem På vegne af A/B Dannebo II (299)

ID: 2dff30d-faed-4687-9747-335c330db7d9

Tidspunkt for underskrift: 2026-04-15 17:19

Underskrevet med MitID

Jesper Buch

Navnet returneret af elektronisk ID (MitID/BankID Norge) var:

Jesper Norlander Buch

Rolle: Statsautoriseret revisor

ID: c19386d8-c05b-46b2-89a9-f8c1b4c2fcf6

Tidspunkt for underskrift: 2026-04-20 09:07

Underskrevet med MitID



This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS)).

Document ID: ba17cadb-7cb8-49a8-9ee5-43f3ec4b10f0