

Resultatopgørelse for perioden 1. januar 2025 til 31. december 2025

		Realiseret 2025	Budget 2025 (ej revideret)	Realiseret 2024
	Note	KR.	KR.	KR.
Indtægter				
Boligafgift		1.943.361	1.943.000	1.887.117
Indtægtsført fraflyttere		740	2.000	231
Regulering varmeregnskab tidligere år		0	0	0
Indtægter i alt		1.944.101	1.945.000	1.887.348
Omkostninger				
Ejendomsskat		458.705	459.000	437.950
Forsikring		82.881	75.000	76.557
Hybridnet, netto		5.251	2.000	2.028
Containere, leje og tømning samt snerydning		31.586	25.000	38.510
Fælleshus, bredbånd		0	44.000	48.000
Elektricitet		-3.050	2.000	6.150
Personaleomkostninger		33.130	65.000	44.460
Administration og andre konsulent udgifter	1	98.874	90.000	128.527
Revision		24.500	25.000	24.000
Foreningsomkostninger	2	45.507	140.000	26.126
Vedligeholdelse og reparationer	3	215.105	300.000	274.133
Fællesarealer	4	160.887	150.000	97.401
Omkostninger i alt		1.153.376	1.377.000	1.203.842
Resultat før finansielle poster		790.725	568.000	683.506
Finansielle indtægter	5	771	0	1.970
Finansieringsomkostninger	6	-192.488	-190.000	-290.736
Finansielle poster, netto		-191.717	-190.000	-288.766
Årets resultat		599.008	378.000	394.740
Forslag til resultatdisponering:				
Overført til "Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen"		0	0	0
Betalte prioritetsafdrag		309.890	310.000	265.123
Overført restandel af årets resultat		289.118	68.000	129.617
Disponeret i alt		599.008	378.000	394.740

Balance pr. 31. december

		2025	2024
	Note	KR.	KR.
Aktiver			
Ejendommen matr. nr. 0008cg, Niverød By, Karlebo	7	37.866.702	37.866.702
Materielle anlægsaktiver		37.866.702	37.866.702
Forudbetalte omkostninger		89.823	86.494
Andre tilgodehavender		31.739	0
Tilgodehavender i alt		121.562	86.494
Likvide beholdninger	8	837.262	550.720
Omsætningsaktiver		958.824	637.214
Aktiver		38.825.526	38.503.916

Balance pr. 31. december

		2025	2024
	Note	KR.	KR.
Passiver			
Andelsindskud		7.220.000	7.220.000
Reserve for opskrivning af foreningens ejendom (valuarvurdering ift. Kostpris)		0	0
Overført resultat m.v.		5.607.608	13.008.600
		12.827.608	20.228.600
 Andre reserver (jf. forslag til generalforsamlings- beslutning)			
Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendommen		20.000.000	12.000.000
Andre reserver		20.000.000	12.000.000
 Egenkapital		32.827.608	32.228.600
 Prioritetsgæld	9	5.599.618	5.922.811
Langfristede gældsforpligtelser		5.599.618	5.922.811
 Prioritetsgæld	9	323.788	310.486
Forudbetalte udgifter ifm. ladestander		4.250	7.000
Øvrig gæld		70.262	33.228
Skyldige omkostninger	10	0	1.791
Kortfristede gældsforpligtelser		398.300	352.505
 Gældsforpligtelser		5.997.918	6.275.316
 Passiver		38.825.526	38.503.916
 Eventualforpligtelser	11		
Nøgleoplysninger	12		
Beregning af andelsværdi	13		

Noter til resultatopgørelse for 2025

	Realiseret 2025	Budget 2025 (ej revideret)	Realiseret 2024
	KR.	KR.	KR.
Note 1. Administration og andre konsulent udgifter			
Administrationshonorar	77.025	90.000	75.995
Teknisk rådgivning	0	0	5.355
Termografiundersøgelse	12.188	0	0
Mægler	0	0	12.500
Service - skadedyr	1.411	0	15.685
Beboeraktiviteter	0	0	10.742
Varmeregnskab	8.250	0	8.250
Administration og andre konsulentudgifter i alt	98.874	90.000	128.527
Note 2. Foreningsomkostninger			
Møder, generalforsamling, fester	6.854	0	2.506
Refusion ifm. lækagen af brugsvand	15.179	0	0
Kontingenter	11.844	0	11.374
Øvrige foreningsudgifter	990	40.000	2.888
Diverse, gebyrer mv.	10.640	0	9.358
Budgetteret projekter	0	100.000	0
Foreningsomkostninger i alt	45.507	140.000	26.126
Note 3. Vedligeholdelse og reparationer			
Primære bygningsdele	1.972	0	7.854
Vedligeholdelse af ejendommen, tagrender mv.	20.859	0	49.025
Overfladebeklædning	1.250	0	8.935
VVS anlæg	14.376	0	70.410
El anlæg	20.411	0	2.647
Øvrige arbejder	156.237	0	13.012
Cykeloverdækning	0	0	122.250
Budgetteret vedligeholdelse	0	300.000	0
Vedligeholdelse og reparation i alt	215.105	300.000	274.133
Note 4. Fællesarealer			
Græsslåning, renholdning af bede og hække	101.111	150.000	83.438
Skadedyr	2.730	0	5.375
Fælleslokaler	44.000	0	0
Diverse materialer mv.	13.046	0	8.588
Fællesarealer i alt	160.887	150.000	97.401

Noter

	Realiseret 2025	Budget 2025 (ej revideret)	Realiseret 2024
Note 5. Finansielle indtægter			
Renteindtægter pengeinstitutter	771	0	1.970
Finansieringsindtægter i alt	771	0	1.970
 Note 6. Finansieringsomkostninger			
Renter og bidrag mv., diverse lån	192.488	190.000	290.736
Finansieringsomkostninger i alt	192.488	190.000	290.736

Noter til balancen pr. 31. december

	2025	2024
Note 7. Ejendommen matr. nr. 0008cg, Niverød By, Karlebo		
Anskaffelsessum pr. 1. januar	37.866.702	37.866.702
Årets tilgang	0	0
Årets afgang	0	0
Anskaffelsessum pr. 31. december	37.866.702	37.866.702
Opskrivninger pr. 1 januar	0	0
Årets opskrivning	0	0
Årets nedskrivning	0	0
Opskrivninger pr. 31. december	0	0
Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december	37.866.702	37.866.702

Offentlig ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2020 udgør kr. 50.000.000.

Ejendommen (grund og bygning) værdiansættes til kostpris på anskaffelsestidspunktet med tillæg af senere forbedringer og med fradrag af eventuelle nedskrivninger.

Note 8. Likvide beholdninger

Danske Bank, konto 4791 056721	837.262	550.720
	837.262	550.720

Egenkapitaloppgørelse

	Egenkapital før andre reserver			Andre reserver		Egenkapital I alt
	Andels- indskud	Reserve for opskrivning af ejendom	Overført resultat m.v.	I alt	Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse, kursudsving og vedligeholdelse	I alt
Saldo pr. 1. januar 2025	7.220.000	0	13.008.600	20.228.600	12.000.000	32.228.600
Årets værdiregulering ejendom	0	0	0	0	0	0
Overført til andre reserver	0	0	-8.000.000	-8.000.000	8.000.000	0
Øvrige overførsler	0	0	0	0	0	0
Reserveret til vedligeholdelse	0	0	0	0	0	0
Overført af årets resultat i øvrigt:						
Betalte prioritetsafdrag	0	0	309.890	309.890	0	309.890
Rest af årets resultat	0	0	289.118	289.118	0	289.118
Saldo pr. 31. december 2025	7.220.000	0	5.607.608	12.827.608	20.000.000	32.827.608

Noter til balancen

Note 9. Prioritetsgæld pr. 31. december 2025

Lånetype	Kurs	Restløbetid i år	Renter og bidrag	Betalte afdrag i året	Nominal restgæld	Obligations restgæld	Heraf første års afdrag	Kursværdi
Realkredit Danmark, 2,5196% p.a, Flexlån opr. Kr. 10.600.000	99,990	14,00	127.559	233.617	3.968.854	3.968.854	242.838	3.968.456
Realkredit Danmark, 2,4364% p.a, Flexlån opr. Kr. 2.465.000	99,840	17,25	46.379	61.004	1.359.959	1.364.676	64.844	1.362.492
Realkredit Danmark, 2,4904% p.a, Flexlån opr. Kr. 628.000	99,990	27,00	18.550	15.269	594.594	594.594	16.106	594.534
			192.488	309.890	5.923.406	5.928.124	323.788	5.925.482

Noter til balancen pr. 31. december

	2025	2024
Note 10. Skyldige omkostninger		
Skyldige A-skat	0	-1.270
Skyldige AM-bidrag	0	-290
Skyldige feriepenge	0	-231
	0	-1.791

Note 11. Eventualforpligtelser**Sikkerhedsstillelser:**

Der er tinglyst realkreditpantebreve nominelt kr. 13.065.000 til sikkerhed for realkreditlån.

Hæftelsesforhold:

Ifølge vedtægternes § 5 hæfter andelshaverne kun med den indbetalte egenkapital. For lån i kreditforening eller pengeinstitutter, som er sikret ved pantebrev, hæfter andelshaverne dog personligt solidarisk, såfremt kreditor har taget forbehold herom.

Hæftelsesforholdene er ligeledes oplyst i note 12 om nøgleoplysninger, feltnr. E1 og E2.

Afgivne garantier:

Der er ikke stillet garanti for andelshaverne.

Bestyrelsesansvarsforsikring:

Som sikkerhed for bestyrelsesmedlemmernes økonomiske ansvar overfor foreningen, andelshaverne og tredjemand er der tegnet ansvarsforsikring med en forsikringssum på kr. 1.000.000.

Andre eventualforpligtelser:

Foreningen har modtaget kr. 15.431.809 i støtte til etablering af foreningen der skal tilbagebetales ved foreningens opløsning eller sammenlægning med en anden andelsboligforening.