

# Andelsboligforeningen Sundborg

Ros Torv 1,2, 4000 Roskilde  
CVR-nr. 49 23 97 18

## Årsrapport for regnskabsåret 01.07.24 - 30.06.25

Andelsboligforeningsoplysninger m.v.	3
Bestyrelsespåtegning	4
Administratorpåtegning	5
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	6 - 8
Resultatopgørelse	9 - 10
Balance	11 - 12
Egenkapitalopgørelse	13
Noter	14 - 28

---

**Andelsboligforeningen**

---

Andelsboligforeningen Sundborg  
Ros Torv 1,2  
4000 Roskilde  
Telefon: 46 35 18 43  
Hjemsted: København  
CVR-nr.: 49 23 97 18  
Regnskabsår: 01.07 - 30.06

---

**Bestyrelse**

---

Bettina Truelsen  
Jacob Jarb  
Nour Eddine Raida  
Martin Truelsen  
Dzenana Foric Thøgersen  
Laura Engelbrecht Christiansen

---

**Administrator**

---

Real Administration A/S

---

**Revision**

---

Beierholm  
Godkendt Revisionspartnerselskab

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.07.24 - 30.06.25 for Andelsboligforeningen Sundborg.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligloven samt andelsboligforeningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.06.25 og resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 01.07.24 - 30.06.25.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Roskilde, den 3. november 2025

**Bestyrelse**

Bettina Truelsen  
Formand

Jacob Jarb

Nour Eddine Raida

Martin Truelsen

Dzenana Foric Thøgersen

Laura Engelbrecht  
Christiansen

Som administrator i Andelsboligforeningen Sundborg skal vi hermed erklære, at vi har forestået administrationen af foreningen for regnskabsåret 01.07.24 - 30.06.25. Ud fra vores administration og føring af bogholderi for foreningen er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiviteter i regnskabsåret samt af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.06.25.

Roskilde, den 3. november 2025

**Administrator**

Real Administration A/S

**Til medlemmerne i Andelsboligforeningen Sundborg****Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Sundborg for regnskabsåret 01.07.24 - 30.06.25, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven, andelsboligloven samt andelsboligforeningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.06.25 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 01.07.24 - 30.06.25 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligloven samt andelsboligforeningens 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 andelsboligforeningen 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**

Andelsboligforeningen har medtaget budgettal som sammenligningstal i resultatopgørelse og tilhørende noter. Disse budgettal har, som det også fremgår af resultatopgørelse og tilhørende noter, ikke været underlagt revision, hvorfor vi ikke udtrykker nogen sikkerhed herom.

**Ledelsens ansvar for årsregnskabet**

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligloven samt andelsboligforeningens vedtægter. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere

andelsboligforeningens evne til at fortsætte driften, at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant, samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere andelsboligforeningen, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

### Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af andelsboligforeningens interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om andelsboligforeningens evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærk-

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

som på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at andelsboligforeningen ikke længere kan fortsætte driften.

- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Roskilde, den 3. november 2025

### **Beierholm**

Godkendt Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 32 89 54 68

Kenneth Brøndum

Statsaut. revisor  
MNE-nr. mne41286

Note	2024/25	Ikke revideret budget 2024/25	2023/24
	DKK	DKK	DKK
Boligafgifter, beboelse	3.325.470	3.325.470	3.325.470
<b>Indtægter i alt</b>	<b>3.325.470</b>	<b>3.325.470</b>	<b>3.325.470</b>
1 Reparation og vedligeholdelse	-170.487	-300.000	-198.088
2 Skatter, afgifter og forsikringer m.v.	-1.295.362	-1.347.500	-1.242.938
3 Ejendomsomkostninger	-534.368	-480.500	-458.172
4 Foreningsomkostninger	-350.740	-352.500	-295.454
<b>Omkostninger i alt</b>	<b>-2.350.957</b>	<b>-2.480.500</b>	<b>-2.194.652</b>
<b>Resultat før af- og nedskrivninger</b>	<b>974.513</b>	<b>844.970</b>	<b>1.130.818</b>
<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>974.513</b>	<b>844.970</b>	<b>1.130.818</b>
Finansielle indtægter	4.147	0	4.005
Finansielle omkostninger	-113.661	-115.000	-113.661
<b>Finansielle poster i alt</b>	<b>-109.514</b>	<b>-115.000</b>	<b>-109.656</b>
<b>Årets resultat</b>	<b>864.999</b>	<b>729.970</b>	<b>1.021.162</b>

	2024/25 DKK	Ikke revideret budget 2024/25 DKK	2023/24 DKK
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført til "Andre reserver":			
Overført til "Andre reserver"	700.000	600.000	600.000
Overført til "Andre reserver" i alt	700.000	600.000	600.000
Overført til "Overført resultat":			
Overført restandel af årets resultat	164.999	129.970	421.162
Overført til "Overført resultat" i alt	164.999	129.970	421.162
<b>I alt</b>	<b>864.999</b>	<b>729.970</b>	<b>1.021.162</b>

<b>AKTIVER</b>		30.06.25	30.06.24
Note		DKK	DKK
5	Ejendom	30.655.665	30.655.665
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>		<b>30.655.665</b>	<b>30.655.665</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b>30.655.665</b>	<b>30.655.665</b>
	Andre tilgodehavender	84.964	91.450
	Periodeafgrænsningsposter	193.133	185.988
<b>Tilgodehavender i alt</b>		<b>278.097</b>	<b>277.438</b>
6	<b>Likvide beholdninger</b>	<b>4.221.354</b>	<b>3.316.289</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>4.499.451</b>	<b>3.593.727</b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b>35.155.116</b>	<b>34.249.392</b>

		30.06.25	30.06.24
		DKK	DKK
<b>PASSIVER</b>			
Note			
	Indskudskapital	241.276	241.276
	Overført resultat	1.368.889	1.203.890
	<b>Egenkapital før andre reserver</b>	<b>1.610.165</b>	<b>1.445.166</b>
7	Andre reserver	1.425.000	725.000
	<b>Andre reserver i alt</b>	<b>1.425.000</b>	<b>725.000</b>
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>3.035.165</b>	<b>2.170.166</b>
8	Gæld til realkreditinstitutter	32.030.000	32.030.000
	<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>32.030.000</b>	<b>32.030.000</b>
9	Anden gæld	89.951	49.226
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>89.951</b>	<b>49.226</b>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>32.119.951</b>	<b>32.079.226</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>35.155.116</b>	<b>34.249.392</b>
10	Eventualforpligtelser		
11	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
12	Beregning af andelsværdi		
13	Fordeling af andelsværdi m.v.		
14	Lovkrævede nøgleoplysninger om foreningens økonomi og supplerende nøgletal		

## Egenkapitalopgørelse

Beløb i DKK	Indskuds- kapital	Overført resultat	Andelskrone (egenkapital uden reserver) i alt	Andre reserver	Egenkapital i alt
Egenkapitalopgørelse for 01.07.24 - 30.06.25					
Saldo pr. 01.07.24	241.276	1.203.890	1.445.166	725.000	2.170.166
Regulering andre reserver	0	-700.000	-700.000	700.000	0
Årets resultat	0	864.999	864.999	0	864.999
Saldo pr. 30.06.25	241.276	1.368.889	1.610.165	1.425.000	3.035.165

	2024/25	Ikke revideret budget 2024/25	2023/24
	DKK	DKK	DKK

### 1. Reparation og vedligeholdelse

Maler	22.040	0	4.158
Glarmester	0	0	3.329
Murer	13.250	0	0
Tømrer	25.306	0	110.320
Blikkenslager og VVS	32.220	0	45.193
Varmeanlæg	22.606	0	12.390
Elektriker	7.113	0	7.994
Kloak	3.306	0	0
Have- og gårdanlæg	863	0	3.905
Låseservice	15.039	0	4.649
Diverse vedligehold	1.525	300.000	6.150
Trapperenovering	27.219	0	0
I alt	170.487	300.000	198.088

### 2. Skatter, afgifter og forsikringer m.v.

Ejendomsskatter	622.067	615.000	602.061
Forsikringer	382.345	432.500	366.280
El	73.446	90.000	76.437
Vand	217.504	210.000	198.160
I alt	1.295.362	1.347.500	1.242.938

	2024/25 DKK	Ikke revideret budget 2024/25 DKK	2023/24 DKK
<b>3. Ejendomsomkostninger</b>			
Viceværtsservice	244.971	236.000	230.256
Rengøringsartikler m.v.	64.000	0	0
Trappevask	129.000	132.000	129.000
Vinduespolering	0	5.000	0
Gårdlaug	83.128	83.500	83.128
Bortkørsel af affald	3.094	4.000	2.975
Snerydning	9.825	20.000	12.813
Diverse	350	0	0
I alt	534.368	480.500	458.172

**4. Foreningsomkostninger**

Hjemmeside	1.418	1.500	1.385
Kontorartikler, porto m.v.	229	2.000	1.349
Generalforsamling og bestyrelsesmøder m.v.	15.306	30.000	19.858
Småanskaffelser og vedligeholdelse	0	0	1.195
Arrangementer og fælles aktiviteter	23.424	38.000	1.660
Administration	177.999	178.000	175.989
Revision og regnskabsmæssig assistance	25.000	25.000	25.000
Varmeregnskabshonorar	33.939	34.000	31.260
Advokathonorar	0	5.000	0
Bankgebyr og andre gebyrer	12.570	12.000	9.924
Kontingenter	16.638	16.500	15.950
Rådgiverhonorar	32.217	0	0
Valuarvurdering	10.000	10.000	9.375
Gaver og blomster	2.000	500	2.509
I alt	350.740	352.500	295.454

	30.06.25 DKK	30.06.24 DKK
--	-----------------	-----------------

**5. Ejendom**

Kostpris pr. 01.07	30.655.665	30.655.665
Kostpris pr. 30.06.25	30.655.665	30.655.665
Regnskabsmæssig værdi pr. 30.06.25	30.655.665	30.655.665

**6. Likvide beholdninger**

Beløb i DKK	Indestående 30.06.25	Indestående 30.06.24
Danske Bank	727.292	728.240
Handelsbanken	3.494.062	2.588.049
I alt	4.221.354	3.316.289

**7. Andre reserver**

Andre reserver pr. 01.07	725.000	125.000
Regulering andre reserver	700.000	600.000
Andre reserver pr. 30.06.25	1.425.000	725.000

**8. Gæld til kreditinstitutter**

Beløb i DKK	Kursværdi 30.06.25	Regnskabs- mæssig værdi 30.06.25
Gæld til realkreditinstitutter, Handelsbanken	32.030.000	32.030.000
Gæld til realkreditinstitutter i alt	32.030.000	32.030.000

Beløb i DKK	Regnskabs- mæssig værdi 30.06.25	Kortfristet gæld	Langfristet gæld	Restgæld efter 5 år
Fordeling mellem langfristet og kortfristet gæld:				
Gæld til realkreditinstitutter	32.030.000	0	32.030.000	32.030.000
I alt	32.030.000	0	32.030.000	32.030.000

**9. Anden gæld**

Andelsoverdragelse m.v.	6.548	-6.430
Øvrig anden gæld	83.403	55.656
Øvrig anden gæld i alt	89.951	49.226
Anden gæld, kortfristet i alt	89.951	49.226

## 10. Eventualforpligtelser

Foreningen har ingen eventualforpligtelser pr. 30.06.25.

## 11. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Der er tinglyst anden hæftelse t.DKK 150 til sikkerhed for Gårdlauget Normandiet

Foreningen har ikke stillet garanti for andelshavernes køb af andele.

**12. Beregning af andelsværdi**

Bestyrelsen foreslår følgende værdiansættelse i henhold til andelsboligloven § 5, stk. 2, litra b, (den kontante handelsværdi som udlejningsejendom jf. valuarvurdering):

	30.06.25 DKK
Foreningens egenkapital før andre reserver	1.610.165
Ejendommen, regnskabsmæssig værdi	-30.655.665
Ejendommen, kontante handelsværdi som udlejningsejendom jf. valuarvurdering	180.000.000
Gæld til kreditinstitutter inkl. renteswaps, regnskabsmæssig værdi	32.030.000
Gæld til kreditinstitutter inkl. renteswaps, kursværdi	-32.030.000
Korrektioner i henhold til andelsboligloven i alt	149.344.335
Samlet andelsværdi	150.954.500
Den samlede indskudskapital udgør i alt	241.276
Værdi pr. indskudt andelskrone	625,651
Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning (vedtaget på generalforsamlingen 2024)	145.039.502

**13. Fordeling af andelsværdi m.v.**

Fordeling af andelsværdien på de enkelte andele:

Nr. Adresse	Fordelingstal, andel	Andelsværdi
1 Amagerbrogade 73, st. dør 1	2,327	3.512.676
2 Amagerbrogade 73, st. dør 2	0,829	1.251.400
3 Amagerbrogade 73, st. dør 3	0,917	1.384.239
4 Amagerbrogade 73, st. dør 4	0,000	0
5 Amagerbrogade 73, st. dør 5	3,300	4.981.449
7 Amagerbrogade 73, 1. tv	2,144	3.236.432
8 Amagerbrogade 73, 2. tv	2,144	3.236.432
9 Amagerbrogade 73, 3. tv	2,144	3.236.432
10 Amagerbrogade 73, 4. tv	2,144	3.236.432
11 Amagerbrogade 73, 1. th	1,674	2.526.953
12 Amagerbrogade 73, 2. th	1,674	2.526.953
13 Amagerbrogade 73, 3. th	1,674	2.526.953
14 Amagerbrogade 73, 4. th	1,674	2.526.953
17 Amagerbrogade 75, 2. tv	1,801	2.718.663
18 Amagerbrogade 75, 3. tv	1,801	2.718.663
19 Amagerbrogade 75, 4. tv	1,801	2.718.663
20 Amagerbrogade 75, st. th	0,875	1.320.839
21 Amagerbrogade 75, 1. th	1,027	1.550.287
22 Amagerbrogade 75, 2. th	1,027	1.550.287
23 Amagerbrogade 75, 3. th	1,027	1.550.287
24 Amagerbrogade 75, 4. th	1,027	1.550.287
26 Amagerbrogade 77, st. tv	0,698	1.053.652
27 Amagerbrogade 77, 1. tv	0,736	1.111.014
28 Amagerbrogade 77, 2. tv	0,736	1.111.014
29 Amagerbrogade 77, 3. tv	0,736	1.111.014
30 Amagerbrogade 77, 4. tv	0,736	1.111.014
31 Amagerbrogade 77, st. th	0,977	1.474.811
32 Amagerbrogade 77, 1. th	0,977	1.474.811
33 Amagerbrogade 77, 2. th	0,977	1.474.811
34 Amagerbrogade 77, 3. th	0,977	1.474.811
35 Amagerbrogade 77, 4. th	0,977	1.474.811
37 Amagerbrogade 79, 1. tv	1,040	1.569.911
38 Amagerbrogade 79, 2. tv	1,040	1.569.911
39 Amagerbrogade 79, 3. tv	1,040	1.569.911
40 Amagerbrogade 79, 4. tv	1,040	1.569.911
42 Amagerbrogade 79, 1. mf	0,736	1.111.014
43 Amagerbrogade 79, 2. mf	0,736	1.111.014
44 Amagerbrogade 79, 3. mf	0,736	1.111.014
45 Amagerbrogade 79, 4. mf	0,736	1.111.014
47 Amagerbrogade 79, 1. th	0,977	1.474.811
48 Amagerbrogade 79, 2. th	0,977	1.474.811
Transport	51	76.406.365

## 13. Fordeling af andelsværdi m.v. - fortsat -

Nr. Adresse	Fordelingstal, andel	Andelsværdi
Transport	51	76.406.365
49 Amagerbrogade 79, 3. th	0,977	1.474.811
50 Amagerbrogade 79, 4. th	0,977	1.474.811
54 Amagerbrogade 81, 2. tv	0,837	1.263.477
55 Amagerbrogade 81, 3. tv	0,837	1.263.477
56 Amagerbrogade 81, 4. tv	0,837	1.263.477
58 Amagerbrogade 81, 2. th	0,964	1.455.187
59 Amagerbrogade 81, 3. th	0,964	1.455.187
60 Amagerbrogade 81, 4. th	0,964	1.455.187
63 Amagerbrogade 83, 2.	1,078	1.627.273
64 Amagerbrogade 83, 3.	1,078	1.627.273
65 Amagerbrogade 83, 4. tv	1,078	1.627.273
68 Amagerbrogade 75, 1. tv	1,801	2.718.663
69 Amagerbrogade 85, 1. tv	1,750	2.641.677
70 Amagerbrogade 85, 2. tv	1,738	2.623.563
71 Amagerbrogade 85, 3. tv	1,738	2.623.563
72 Amagerbrogade 85, 4. tv	1,738	2.623.563
73 Amagerbrogade 85, 1. th	1,167	1.761.621
74 Amagerbrogade 85, 2. th	1,180	1.781.245
75 Amagerbrogade 85, 3. th	1,180	1.781.245
76 Amagerbrogade 85, 4. th	1,180	1.781.245
77 Frankrigsgade 2, kld	0,757	1.142.714
79 Frankrigsgade 2, st. th	1,446	2.182.780
80 Frankrigsgade 2, 1. th	1,509	2.277.881
81 Frankrigsgade 2, 2. th	1,509	2.277.881
82 Frankrigsgade 2, 3. th	1,509	2.277.881
83 Frankrigsgade 2, 4. th	1,509	2.277.881
84 Frankrigsgade 2, st. tv	1,015	1.532.173
85 Frankrigsgade 2, 1. tv	1,383	2.087.680
86 Frankrigsgade 2, 2. tv	1,383	2.087.680
87 Frankrigsgade 2, 3. tv	1,383	2.087.680
88 Frankrigsgade 2, 4. tv	1,383	2.087.680
90 Amagerbrogade 85, st	2,736	4.130.074
91 Amagerbrogade 79, st	2,142	3.233.413
93 Amagerbrogade 83, 1.	1,497	2.259.766
94 Amagerbrogade 81, 1.	1,383	2.087.680
95 Amagerbrogade 81, st	1,713	2.585.825
96 Amagerbrogade 83, st	1,065	1.607.649
I alt	100	150.954.501

#### 14. Lovkrævede nøgleoplysninger om foreningens økonomi og supplerende nøgletal

##### Lovkrævede nøgleoplysninger om foreningens økonomi

Nøgleoplysninger om foreningens økonomi, jf. bekendtgørelse om oplysningspligt ved salg af andelsboliger, § 3 (bilag 1):

	Antal	BBR-areal, kvm	
		30.06.25	30.06.24
B1 Andelsboliger	70	6.768	6.768
B2 Erhvervsandele	7	932	932
B3 Boliglejemål	0	0	0
B4 Erhvervslejemål	0	0	0
B5 Øvrige lejemål (kældre, garager m.v.)	0	0	0
B6 Andelsboliger i alt	77	7.700	7.700

C1 Benyttet fordelingstal ved opgørelse af andelskroneværdien:  
Andet

C2 Benyttet fordelingstal ved opgørelse af boligafgift:  
Andet

C3 Hvis andet, beskrives fordelingsnøglen her:  
Se vedtægternes §14 a

D1 Foreningens stiftelsesår:  
1975

D2 Ejendommens opførelsesår:  
1898

Ja Nej

E1 Hæfter andelshaverne for mere end deres indskud? X

E2 Hvis ja, beskriv hvilken hæftelse der er i foreningen:  
Jf. vedtægternes §4

F1 Anvendt vurderingsprincip for foreningens ejendom til beregning af andelsværdien:  
Valuarvurdering.

				Ja	Nej
F1A	Er vurderingen fastholdt fra før 1. juli 2020?				X
		DKK pr. kvm			
		30.06.25	30.06.24	30.06.25	30.06.24
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip, jf. note 12	180.000.000	174.250.000	23.377	22.630
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	1.425.000	725.000	185	94
				30.06.25	30.06.24
F4	Generalforsamlingsbestemte reserver i procent af ejendomsværdi			1	0
P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi):				
	Ejendommens regnskabsmæssige værdi (jf. balancen) – gældsforpligtelser i alt (jf. balancen) divideret med ejendommens regnskabsmæssige værdi (jf. balancen) x 100%			-5	-5
				Ja	Nej
G1	Har foreningen modtaget offentlige tilskud, som skal tilbagebetales ved foreningens opløsning?				X
G2	Er foreningens ejendom pålagt tilskudsbestemmelser, jf. lov om frigørelse for visse tilskudsbestemmelser m.v. (lovbekendtgørelse nr. 978 af 19. oktober 2009)?				X
G3	Er der tinglyst en tilbagekøbsklausul (hjemfaldspligt) på foreningens ejendom)?				X

**14. Lovkrævede nøgleoplysninger om foreningens økonomi og supplerende nøgletal** - fortsat -

		Gns. indtægt (uden fradrag for tomgang, tab m.v.)		DKK pr. andelskvm pr. år		
		2024/25	2023/24	2024/25	2023/24	
Indtægtsart:						
H1	Boligafgift	3.325.470	3.325.470	432	432	
H2	Erhvervslejeindtægter	0	0	0	0	
H3	Boliglejeindtægter	0	0	0	0	
				DKK pr. andelskvm		
Beløb i DKK				30.06.25	30.06.24	
Værdier på balancedagen/andelsboligernes areal på balancedagen (B1 + B2):						
K1	Andelsværdi			19.604	18.836	
K2	Gældsforpligtelser – omsætningsaktiver			3.587	3.699	
K3	Teknisk andelsværdi (K1 + K2)			23.191	22.535	
				DKK pr. andelskvm		
Beløb i DKK				2024/25	2023/24	2022/23
Værdier for regnskabsåret/andelsboligernes areal på balancedagen (B1+B2):						
J	Årets resultat		112	133	-575	
R	Årets afdrag		0	0	0	

**14. Lovkrævede nøgleoplysninger om foreningens økonomi og supplerende nøgletal** - fortsat -

Beløb i DKK	DKK pr. kvm		
	2024/25	2023/24	2022/23
Vedligeholdelse/ejendommens samlede areal på balancedagen (B6):			
M1 Vedligeholdelse, løbende	22	26	32
M2 Vedligeholdelse, genopretning og renovering	0	0	683
M3 Vedligeholdelse i alt	22	26	715

#### 14. Lovkrævede nøgleoplysninger om foreningens økonomi og supplerende nøgletal - fortsat -

##### Supplerende nøgletal

Ud over de lovkrævede nøgleoplysninger er der beregnet følgende nøgletal:

	DKK pr. andelskvm	DKK pr. kvm total
Beregnedede nøgletal for foreningen:		
Ejendom:		
Foreslået andelskroneværdi	19.604	19.604
Reserver uden for andelskroneværdi	185	185
		DKK pr. kvm
Nøgletal, resultatopgørelse:		
Boligafgift, beboelse i gennemsnit pr. andelsbolig-kvadratmeter		491

Der kan derudover oplyses følgende:

##### F1b:

Foreningens ejendom er indregnet til dagsværdi på baggrund af en valuarvurdering af 25. juli 2025 af ejendomsmægler og valuar Erik Jacobsen

##### F2b:

Der indgår ikke forbedringer i værdiansættelsen

## 15. Anvendt regnskabspraksis

### GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med bestemmelserne i årsregnskabsloven for regnskabsklasse A, andelsboligloven samt foreningens vedtægter.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående år.

### RESULTATOPGØRELSEN

#### Boligafgifter, lejeindtægter m.v.

Boligafgifter og lejeindtægter, der vedrører regnskabsperioden, er indtægtsført i resultatopgørelsen.

#### Omkostninger

Omkostninger, der vedrører regnskabsperioden, indgår i resultatopgørelsen.

#### Finansielle poster

Under finansielle poster indregnes renteindtægter og renteomkostninger, herunder renter vedrørende renteswapaftaler og renter vedrørende ombygningslån, samt gevinster og tab på værdipapirer og kapitalandele.

#### 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 m.v." er alene specificeret af hensyn til at kunne vurdere, hvorvidt den opkrævede boligafgift er tilstrækkelig til at dække betalte prioritetsafdrag med fradrag af ikke likvide omkostninger (regnskabsmæssige afskrivninger, amortisering af kurstab, indeksregulering vedrørende indeksslån m.v.).

**15. Anvendt regnskabspraksis** - fortsat -**BALANCEN****Ejendom**

Ejendommen måles i balancen til kostpris med fradrag af eventuelle nedskrivninger. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil ejendommen er klar til brug, samt efterfølgende forbedringer. Der afskrives ikke på ejendommen.

Hvis der er indikationer på, at ejendommen er faldet i værdi, udarbejdes en nedskrivningstest. Ejendommen nedskrives til genindvindingsværdi, som er den højeste værdi af forventet nettosalgspris og en beregnet kapitalværdi.

**Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til nominel værdi med fradrag for skønnede tabsrisici efter en individuel vurdering.

**Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti samt kontante beholdninger.

**Andre reserver**

Andre reserver er indregnet med det beløb, der stilles forslag om på foreningens ordinære generalforsamling.

Reguleringer af andre reserver indregnes på egenkapitalen.

**Egenkapital**

Egenkapital i alt udgøres af egenkapital (andelskroneværdi) med tillæg af andre reserver.

**Gældsforpligtelser**

Gældsforpligtelser måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet.

Prioritetsgæld måles til nominel værdi (restgæld).

Øvrige gældsforpligtelser måles til nominel værdi (restgæld).

# 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.”

## Anja Pettersson

**REAL ADMINISTRATION A/S CVR: 31892872**

**Administrator**

På vegne af: Real Administration A/S

Serienummer: d4ed8249-3a53-443f-92f5-314a1011f175

IP: 91.215.xxx.xxx

2025-11-03 13:07:11 UTC



## Navnet er skjult

**Bestyrelsesmedlem**

På vegne af: A/B Sundborg

Serienummer: b8b01da8-22c1-4d90-a013-e982549cb741

IP: 87.49.xxx.xxx

2025-11-03 13:08:23 UTC



## Bettina Lundgaard Truelsen

**Bestyrelsesformand**

På vegne af: A/B Sundborg

Serienummer: 35a58b80-dfad-43f5-8659-7a3377f4754f

IP: 94.145.xxx.xxx

2025-11-03 13:17:21 UTC



## Dzenana Foric Thøgersen

**Bestyrelsesmedlem**

På vegne af: A/B Sundborg

Serienummer: 18abdcf0-a433-43ec-9755-d88a2acde9bb

IP: 77.241.xxx.xxx

2025-11-03 13:21:35 UTC



## Martin Lundgaard Truelsen

**Bestyrelsesmedlem**

På vegne af: A/B Sundborg

Serienummer: 6b3f0438-d929-4936-a1c6-f1730b17eac8

IP: 104.28.xxx.xxx

2025-11-03 17:42:57 UTC



## Kenneth Brøndum

**Beierholm Godkendt Revisionspartnerselskab CVR: 32895468**

**Statsautoriseret revisor**

På vegne af: Beierholm Statsautoriseret Revisionspar...

Serienummer: b24ad23f-2ca7-4329-839c-342aa2675810

IP: 212.98.xxx.xxx

2025-11-04 05:59:51 UTC



Dette dokument er underskrevet digitalt via [Penneo.com](https://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 underskrivers digitale underskrifter er vedhæftet dokumentet.

Du kan verificere de kryptografiske beviser vha. Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringstjenester for digitale underskrifter.

# 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.”

## Nour Eddine Raida

### Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Sundborg

Serienummer: 028152db-4db9-400f-bef9-73a56df3aefe

IP: 188.177.xxx.xxx

2025-11-05 07:43:03 UTC



## Jacob Jabr

### Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Sundborg

Serienummer: a55cb0bb-1f3e-475b-8e5d-065455c9bec3

IP: 128.76.xxx.xxx

2025-11-05 15:08:05 UTC



Dette dokument er underskrevet digitalt via [Penneo.com](https://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 underskrivers digitale underskrifter er vedhæftet dokumentet.

Du kan verificere de kryptografiske beviser vha. Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringstjenester for digitale underskrifter.