Dansk Revision Frederikssund
godkendt revisionsanpartsselskab
Havnegade 4
DK-3600 Frederikssund
frederikssund@danskrevision.dk
www.danskrevision.dk
Telefon: +45 47 31 70 00
CVR: DK 86 14 10 19
Bank: 8487 4870012123

Penneo dokumentnøgle: 2FSUS-82TQN-7ZXUJ-4BT6G-SPFZX-M4VCZ

A/B Gulbjergvej

Bakkegårdsparken

3660 Stenløse

CVR-nummer 29 59 67 94

Årsrapport 2025

1. januar 2025 - 31. december 2025

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på andelsboligforeningens ordinære generalforsamling den 15. april 2026

_____

Dirigent

GGi INDEPENDENT MEMBER

Indholdsfortegnelse

Foreningsoplysninger 3

Påtegninger

Ledelsespåtegning 4

Den uafhængige revisors revisionspåtegning 5

Årsregnskab

Resultatopgørelse 8

Balance 9

Egenkapitalopgørelse 11

Noter 12

Anvendt regnskabspraksis 23

Penneo dokumentnøgle: 2FSUS-82TQN-7ZXUJ-4BT6G-SPFZX-M4VCZ

Foreningsoplysninger

Forening
A/B Gulbjergvej
Bakkegårdsparken
3660 Stenløse

CVR-nummer:	29 59 67 94
Regnskabsperiode:	1. januar 2025 - 31. december 2025
Stiftelsesdato:	31. december 2004
Matrikelnummer:	Ejendommen matr. nr. 16 D Slagslunde By, Slagslunde

Formål
At erhverve, eje og administrere ejendommen matr. nr. 16 D Slagslunde By, Slagslunde.

Bestyrelse
John Nielsen, formand
Hanne Pedersen
Brian Anderson
Tove Lilian Heilskov Sørensen
Ole Meilby

Administrator
Selvadministrerende
Bakkegårdsparken
3660 Stenløse

Revision
Dansk Revision Frederikssund
godkendt revisionsanpartsselskab
Havnegade 4
3600 Frederikssund

Penneo dokumentnøgle: 2FSUS-82TQN-7ZXUJ-4BT6G-SPFZX-M4VCZ

Ledelsespåtegning

Undertegnede har aflagt årsrapport for 1. januar 2025 - 31. december 2025 for A/B Gulbjergvej.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligloven, og foreningens vedtægter.

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

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, der væsentligt vil kunne påvirke vurderingen af foreningens finansielle stilling.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Stenløse, den 19. marts 2026

Bestyrelsen:

John Nielsen Formand	Hanne Pedersen	Brian Anderson
Tove Lilian Heilskov Sørensen	Ole Meilby	

Penneo dokumentnøgle: 2FSUS-82TQN-7ZXUJ-4BT6G-SPFZX-M4VCZ

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til medlemmerne i A/B Gulbjergvej.

Konklusion
Vi har revideret årsregnskabet for A/B Gulbjergvej for regnskabsåret 1. januar 2025 - 31. december 2025, der omfatter resultatopgørelse, balance, og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven, andelsboligloven og foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2025 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2025 - 31. december 2025 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligloven og 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
Andelsboligforeningen har i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens vejledning om årsregnskaber for andelsboligforeninger, der aflægger regnskab efter årsregnskabsloven, medtaget budgettal som sammenligningstal i resultatopgørelsen og noter. Disse budgettal har, som det også fremgår af resultatopgørelse 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 og foreningens 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.

Penneo dokumentnøgle: 2FSUS-82TQN-7ZXUJ-4BT6G-SPFZX-M4VCZ

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 andelsboligforeningens interne kontrol.

- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af andelsboligforeningens bestyrelse, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som andelsboligforeningens bestyrelse har udarbejdet, er rimelige.

- Konkluderer vi, om andelsboligforeningens bestyrelses 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 andelsboligforeningen 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 virksomheden 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.

Penneo dokumentnøgle: 2FSUS-82TQN-7ZXUJ-4BT6G-SPFZX-M4VCZ

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Vi kommunikerer med andelsboligforeningens bestyrelse 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.

Frederikssund den 19. marts 2026

Dansk Revision Frederikssund
godkendt revisionsanpartsselskab, CVR-nr. 86141019

Jens Kolby
Partner, registreret revisor
mne35786

Penneo dokumentnøgle: 2FSUS-82TQN-7ZXUJ-4BT6G-SPFZX-M4VCZ

Note	Resultatopgørelse	Realiseret 2025 DKK	Budget 2025 DKK (ej revideret)	Realiseret 2024 DKK	Budget 2026 DKK (ej revideret)
	Perioden 1. januar 2025 til 31. december 2025				
1	Indtægter, andelshavere	1.299.804	1.299.804	1.268.856	1.299.804
2	Andre indtægter	200	0	0	0
	Indtægter	**1.300.004**	**1.299.804**	**1.268.856**	**1.299.804**
3	Ejendomsskat og forsikringer	135.159	129.000	120.087	144.000
4	Forbrugsafgifter	107.973	107.000	110.869	110.000
5	Renholdelse og udenomsarealer	18.375	26.500	26.295	20.000
6	Vedligeholdelse, løbende	30.275	29.000	46.290	15.000
7	Vedl., genopretning og renovering	0	0	185.750	250.000
8	Administrationsomkostninger	59.630	69.500	111.443	52.400
9	Øvrige foreningsomkostninger	4.956	6.000	17.991	4.500
	Omkostninger i alt	**356.369**	**367.000**	**618.725**	**595.900**
	Resultat før finansielle poster	**943.635**	**932.804**	**650.131**	**703.904**
10	Finansielle indtægter	149	0	206.543	0
11	Finansielle omkostninger	780.706	778.644	916.357	764.541
	Finansielle poster, netto	**-780.557**	**-778.644**	**-709.814**	**-764.541**
	Årets resultat	**163.078**	**154.160**	**-59.683**	**-60.637**
	Forslag til resultatdisponering:				
	Overført til reserve, vedl. af ejendom	500.000	154.160	172.357	250.000
	Anvendt fra reserve, vedl. af ejendom	0	0	-232.040	0
	Overført resultat	-336.922	0	0	-310.637
	Disponeret i alt	**163.078**	**154.160**	**-59.683**	**-60.637**
	Likviditetsresultat:				
	Årets resultat	163.078	154.160	-59.683	-60.637
	Afdrag/indfrielse prioritetsgæld	-75.302	-75.302	-14.670.819	-82.900
	Indfrielse af omprioriteringslån	-17.288.424	0	0	0
	Indfrielse af renteswap og rentesikringsaftale	0	0	-2.788.122	0
	Optagelse af omprioriterings-lån/prioritetslån	17.210.169	0	17.288.424	0
	Amortisering kurstab obligationslån	2.861	3.500	57.033	2.861
	Likviditetsresultat i alt	**12.382**	**82.358**	**-173.167**	**-140.676**

Penneo dokumentnøgle: 2FSUS-82TQN-7ZXUJ-4BT6G-SPFZX-M4VCZ

Note	Balance	2025 DKK	2024 DKK
	Aktiver pr. 31. december 2025		
12	Ejendommen matr. nr. 16 D Slagslunde By, Slagslunde	24.402.000	24.402.000
	Materielle anlægsaktiver	**24.402.000**	**24.402.000**
	Anlægsaktiver	**24.402.000**	**24.402.000**
13	**Likvide beholdninger**	**2.699.959**	**382.345**
	Omsætningsaktiver	**2.699.959**	**382.345**
	Aktiver i alt	**27.101.959**	**24.784.345**

Penneo dokumentnøgle: 2FSUS-82TQN-7ZXUJ-4BT6G-SPFZX-M4VCZ

Note	Balance	2025 DKK	2024 DKK
	Passiver pr. 31. december 2025		
	Andelsindskud	5.125.000	5.125.000
	Overført resultat m.v.	1.627.311	1.964.233
	Egenkapital før andre reserver	**6.752.311**	**7.089.233**
	Reserve for vedligeholdelse af ejendom	756.857	256.857
	Andre reserver	**756.857**	**256.857**
	Egenkapital inkl. andre reserver	**7.509.168**	**7.346.090**
14	Prioritetsgæld	17.054.855	0
	Langfristede gældsforpligtelser	**17.054.855**	**0**
14	Prioritetsgæld	82.874	0
	Kreditinstitutter i øvrigt	0	17.288.424
	Forudbetalt boligafgift og leje	90.458	81.581
	Mellemregning andelshavere, overdragelse af andele	2.327.604	5.000
15	Øvrig gæld	37.000	63.250
	Kortfristede gældsforpligtelser	**2.537.936**	**17.438.255**
	Gældsforpligtelser	**19.592.791**	**17.438.255**
	Passiver i alt	**27.101.959**	**24.784.345**
16	Eventualforpligtelser, sikkerhedsstillelser mv.		
17	Beregning af andelsværdi		
18	Nøgleoplysninger		

Penneo dokumentnøgle: 2FSUS-82TQN-7ZXUJ-4BT6G-SPFZX-M4VCZ

Egenkapitalopgørelse	2025 DKK	2024 DKK
Andelsindskud		
Saldo pr. 1. januar	5.125.000	5.125.000
	5.125.000	**5.125.000**
Overført resultat m.v.		
Saldo pr. 1. januar	1.964.233	2.409.271
Ændring i basisværdi, renteswap	0	-445.038
Rest af årets resultat	-336.922	0
	1.627.311	**1.964.233**
Egenkapital før andre reserver	**6.752.311**	**7.089.233**
Reserve for vedligeholdelse af ejendom		
Saldo pr. 1. januar	256.857	316.540
Reserveret i året	500.000	172.357
Anvendt i året	0	-232.040
	756.857	**256.857**
Andre reserver (ikke bunden) i alt	**756.857**	**256.857**
Andre reserver	**756.857**	**256.857**
Egenkapital i alt	**7.509.168**	**7.346.090**

Penneo dokumentnøgle: 2FSUS-82TQN-7ZXUJ-4BT6G-SPFZX-M4VCZ

Note	Noter til resultatopgørelse	Realiseret 2025 DKK	Budget 2025 DKK (ej revideret)	Realiseret 2024 DKK	Budget 2026 DKK (ej revideret)
1	**Indtægter, andelshavere**				
	Boligafgift	1.299.804	1.299.804	1.268.856	1.299.804
	I alt	**1.299.804**	**1.299.804**	**1.268.856**	**1.299.804**
2	**Andre indtægter**				
	Rykkergebyrer	200	0	0	0
	I alt	**200**	**0**	**0**	**0**
3	**Ejendomsskat og forsikringer**				
	Ejendomsskatter	105.638	106.000	97.172	114.000
	Forsikringer	29.522	23.000	22.915	30.000
	I alt	**135.159**	**129.000**	**120.087**	**144.000**
4	**Forbrugsafgifter**				
	Renovation	60.725	61.000	64.608	62.000
	Vandforbrug	47.249	46.000	46.262	48.000
	I alt	**107.973**	**107.000**	**110.869**	**110.000**
5	**Renholdelse og udenomsarealer**				
	Snerydning	0	8.000	7.920	15.000
	Pasning af grønne arealer	18.375	18.500	18.375	5.000
	I alt	**18.375**	**26.500**	**26.295**	**20.000**
6	**Vedligeholdelse, løbende**				
	Elektriker	0	0	15.844	0
	Småanskaffelser	0	0	15	0
	Vedligeholdelse bygninger	10.395	0	30.431	0
	Murer	19.880	0	0	0
	Budgetteret vedligeholdelse, ej fordelt	0	29.000	0	15.000
	I alt	**30.275**	**29.000**	**46.290**	**15.000**
7	**Vedl., genopretning og renovering**				
	Tagrender	0	0	185.750	0
	Mure og sokler, reparation	0	0	0	67.000
	Vinduer og døre, maling og bløde fuger	0	0	0	183.000
	I alt	**0**	**0**	**185.750**	**250.000**

Penneo dokumentnøgle: 2FSUS-82TQN-7ZXUJ-4BT6G-SPFZX-M4VCZ

Note	Noter til resultatopgørelse	Realiseret 2025 DKK	Budget 2025 DKK (ej revideret)	Realiseret 2024 DKK	Budget 2026 DKK (ej revideret)

8 Administrationsomkostninger

Revision	31.000	32.000	31.000	32.000
Forsikringer, ej ejendom	2.869	5.000	4.874	5.000
Gebyrer m.v.	2.930	2.000	1.973	2.500
Kontorartikler	1.554	500	887	500
Hjemmeside	1.277	1.500	3.563	1.500
Bogføringsprogram	1.750	1.500	1.110	3.900
Rådgivning og regnskabsmæssig assistance	18.250	25.000	67.313	2.000
Diverse	0	2.000	724	5.000
I alt	**59.630**	**69.500**	**111.443**	**52.400**

Jævnfør vedtægternes § 30 stk. 9 skal det oplyses, at der er tegnet en bestyrelsesansvarsforsikring med en dækning på DKK 2.000.000.

9 Øvrige foreningsomkostninger

Valuarvurdering	0	0	13.500	0
ABF kontingent	4.496	4.000	3.966	4.000
Generalforsamling og bestyrelsesmøder	0	0	125	0
Arrangementer og fællesarbejdsdag	0	1.000	0	0
Gaver og blomster	460	0	400	500
Diverse	0	1.000	0	0
I alt	**4.956**	**6.000**	**17.991**	**4.500**

10 Finansielle indtægter

Renteindtægter, bank	149	0	36	0
Renteindtægter, obligationer	0	0	102.470	0
Kursgevinster låneomlægning	0	0	104.038	0
I alt	**149**	**0**	**206.543**	**0**

Penneo dokumentnøgle: 2FSUS-82TQN-7ZXUJ-4BT6G-SPFZX-M4VCZ

Note	Noter til resultatopgørelse	Realiseret 2025 DKK	Budget 2025 DKK (ej revideret)	Realiseret 2024 DKK	Budget 2026 DKK (ej revideret)
11	**Finansielle omkostninger**				
	Kurstab og låneomkostninger ved låneomlægning	0	0	72.936	0
	Renteudgifter, bank	40.493	39.793	23.261	0
	Prioritetsrenter og bidrag	720.352	720.351	555.277	761.680
	Betaling vedrørende renteswap	0	0	82.450	0
	Amortisering kurstab obligationslån	0	0	57.033	0
	Låneomkostninger	17.000	15.000	0	0
	Rentesikring	0	0	22.929	0
	Amortisering af kurstab	2.861	3.500	0	2.861
	Renteudgifter, obligationer	0	0	102.470	0
	I alt	**780.706**	**778.644**	**916.357**	**764.541**

Penneo dokumentnøgle: 2FSUS-82TQN-7ZXUJ-4BT6G-SPFZX-M4VCZ

Note	Noter til balance	2025 DKK	2024 DKK
12	**Ejendommen matr. nr. 16 D Slagslunde By, Slagslunde**		
	Kostpris pr. 1. januar	24.402.000	24.402.000
	Kostpris pr. 31. december	**24.402.000**	**24.402.000**
	Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december	**24.402.000**	**24.402.000**
	Seneste offentlig ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2020	24.800.000	24.800.000
13	**Likvide beholdninger**		
	Nykredit	0	9.343
	Danske bank driftskonto	0	290.058
	Danske Bank opsparingskonto	0	82.943
	Nordea driftskonto	2.616.867	0
	Nordea opsparingskonto	83.092	0
	I alt	**2.699.959**	**382.345**

14 Prioritetsgæld

Prioritetsgæld	Renter og bidrag kr.	Afdrag i året kr.	Kursværdi / basisværdi kr.	2025 kr.	2024 kr.
Nordea Kredit 1	550.451	0	12.890.951	12.990.000	0
Nordea Kredit 2	169.901	75.302	4.161.638	4.230.699	0
Pantebrevsrestgæld				**17.220.699**	**0**
Amortisering af prioritetsgæld				-82.970	0
Prioritetsgæld i alt	**720.352**	**75.302**	**17.052.589**	**17.137.729**	**0**

Specifikation af prioritetsgæld:		
Kort del af gæld (under 1 år)	82.874	0
Lang del af gæld (mere end 1 år)	17.054.855	0
	17.137.729	**0**
Restgæld efter 5 år	**16.773.891**	**0**

Informationer om indregnede lån:

Nordea Kredit, obligationslån, 10 års afdragsfrihed. Hovedstol kr. 12.990.000. Pålyd rente 4 pct. p.a. Effektiv rente 4,5 pct. p.a. Restløbetid 29 år.

Nordea Kredit, kontant annuitet. Hovedstol kr. 4.306.000. Pålyd rente 3,7175 pct. p.a. Effektiv rente 3,8425 pct. p.a. Restløbetid 29 år. Næste års afdrag udgør kr. 82.874.

15	**Øvrig gæld**		
	Revision	31.000	31.000
	Regnskabsmæssig assistance	6.000	18.750
	Valuarvurdering	0	13.500
	I alt	**37.000**	**63.250**

Penneo dokumentnøgle: 2FSUS-82TQN-7ZXUJ-4BT6G-SPFZX-M4VCZ

Eventualposter, sikkerhedsstillelser mv.

Note 16 Eventualposter, sikkerhedsstillelser mv.

Sikkerhedsstillelser
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, TDKK 17.138, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør TDKK 24.402.

Eventualforpligtelser
Ingen.

Hæftelsesforhold
Andelshaverne hæfter jf. vedtægternes § 5 med deres indskud samt for de lån i kreditforeninger eller pengeinstitutter, der optages og hvor andelshaverne hæfter personligt og pro rata efter deres andel i formuen.
Der er ikke optaget lån med personlig hæftelse.

Hæftelsesforholdene er ligeledes oplyst i note 18 om nøgleoplysninger, felt nr. E1 og E2.

Afgivne garantier
Der er ikke stillet garanti for andelshaverne.

Penneo dokumentnøgle: 2FSUS-82TQN-7ZXUJ-4BT6G-SPFZX-M4VCZ

Beregning af andelsværdi

Note 17 Beregning af andelsværdi

Bestyrelsen foreslår følgende værdiansættelse i henhold til andelsboligforeningslovens § 5, stk. 2, litra d, (pristalsreguleret offentlig vurdering), samt vedtægternes § 14:

		2025
Opgjort på baggrund pristalsregulering af den offentlige vurdering		DKK
Egenkapital før korrektion		6.752.311
Reguleret egenkapital til kostpris		6.752.311
Foreningens egenkapital før generalforsamlingsbestemte reserver		6.752.311
Ejendommens kostpris	-24.402.000	
Ejendommens offentlige vurdering	24.800.000	
Pristalsregulering af ejendommens offentlige vurdering	6.162.118	
Prioritetsgæld, regnskabsmæssig værdi	17.137.729	
Prioritetsgæld, kursværdi	-17.052.589	6.645.258
Reguleret egenkapital		13.397.569
Reguleret egenkapital	13.397.569	
Værdi af indskudt andelskrone	5.125.000	2,61
Seneste vedtagne andelsværdi til sammenligning (vedtaget på sidste års generalforsamling)		2,53

Beregning af pristalsregulering af ejendommens offentlige vurdering

Ejendomsværdien er pristalsreguleret jf. andelsboligforeningslovens §5, stk.2 litra d, der trådte i kraft 15. april 2024

Seneste ejendomsvurdering eller omvurdering er foretaget pr. 1. oktober 2012

Offentlig ejendomsvurderingen pr. oktober 2012		24.800.000
Pristalsreguleret offentlig ejendomsvurdering pr. oktober 2012		30.962.118
Pristalsreguleringen udgør		6.162.118
Nettoprisindeks for oktober 2012 (2015 = 100)	98,2	
Nettoprisindeks for oktober 2025 (2015 = 100)	122,6	

	2025	2024
Egenkapital ifølge årsregnskab inklusiv reguleringer	13.397.569	12.967.478
Andelsindskud ifølge årsregnskab	5.125.000	5.125.000
Værdi af indskudt andelskrone	2,61	2,53

Penneo dokumentnøgle: 2FSUS-82TQN-7ZXUJ-4BT6G-SPFZX-M4VCZ

Beregning af andelsværdi

Fordelingen af andelsværdien på foreningens andelsnumre:

Nr.	Adresse	Nr.	Fordelingsnøgle	Andelsværdi DKK 31.12.2024	Værdiregulering DKK 31.12.2025	Andelsværdi DKK 31.12.2025
1	Bakkegårdsparken	1	420.000	1.062.701	35.247	1.097.947
2	Bakkegårdsparken	3	350.000	885.584	29.372	914.956
3	Bakkegårdsparken	5	410.000	1.037.398	34.407	1.071.806
4	Bakkegårdsparken	7	350.000	885.584	29.372	914.956
5	Bakkegårdsparken	9	430.000	1.088.003	36.086	1.124.089
6	Bakkegårdsparken	11	420.000	1.062.701	35.247	1.097.947
7	Bakkegårdsparken	13	350.000	885.584	29.372	914.956
8	Bakkegårdsparken	15	410.000	1.037.398	34.407	1.071.806
9	Bakkegårdsparken	17	350.000	885.584	29.372	914.956
10	Bakkegårdsparken	19	430.000	1.088.003	36.086	1.124.089
11	Bakkegårdsparken	25	425.000	1.075.352	35.666	1.111.018
12	Bakkegårdsparken	23	350.000	885.584	29.372	914.956
13	Bakkegårdsparken	21	430.000	1.088.003	36.086	1.124.089
			5.125.000	**12.967.478**	**430.092**	**13.397.569**

Penneo dokumentnøgle: 2FSUS-82TQN-7ZXUJ-4BT6G-SPFZX-M4VCZ

Nøgleoplysninger

Note 18 Nøgleoplysninger

Nøgletallene viser centrale dele af foreningens økonomi og er primært udregnet på baggrund af arealer. I A/B Gulbjergvej anvendes andelsindskuddene som fordelingsnøgle, og de arealbaserede nøgletal for andelsværdi og boligafgift svarer derfor ikke til de, der konkret gælder for den enkelte andelshaver.

Lovkrævede nøgleoplysninger

I bilag 1 til bekendtgørelse nr. 336 af 20. marts 2025 er opregnet en række nøgleoplysninger om foreningens økonomi, der skal optages som noter til årsregnskabet. Disse nøgleoplysninger, der er opgjort pr. andelsforeningens balancedag, følger her:

Oplysningerne i skemaet er udfyldt pr.	**31-12-2025**

1. Grundlæggende oplysninger om andelsboligforeningen

		31-12-2025 Antal	31-12-2025 BBR areal m2	31-12-2024 BBR areal m2	31-12-2023 BBR areal m2
B1	Andelsboliger	13	1.273	1.273	1.273
B2	Erhvervsandele	0	0	0	0
B3	Boliglejemål	0	0	0	0
B4	Erhvervslejemål	0	0	0	0
B5	Øvrige lejemål (kældre, garager mv.)	0	0	0	0
B6	**I alt**	**13**	**1.273**	**1.273**	**1.273**

	Sæt kryds	Boligernes areal (BBR)	Boligernes areal (anden kilde)	Det oprindelige indskud	Andet
C1	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af andelsværdien?			X	
C2	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af boligafgiften?			X	
C3	Hvis andet beskrives fordelingsnøglen her	Ikke relevant.			

		År
D1	Foreningens stiftelses år	2004
D2	Ejendommens opførelses år	2005

Penneo dokumentnøgle: 2FSUS-82TQN-7ZXUJ-4BT6G-SPFZX-M4VCZ

Nøgleoplysninger

	Sæt kryds	Ja	Nej
E1	Hæfter andelshaverne for mere end deres indskud?		X
	Hvis ja, beskriv hvilken hæftelse der er i foreningen:		
E2	Foreningens medlemmer hæfter for foreningens forpligtelser med deres indskud.		

	Sæt kryds	Anskaffelses-prisen	Valuar-vurdering	Offentlig vurdering	Indekseret offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip ved beregning af andelsværdien				X
F1b	Tidspunkt for værdiansættelse				1. oktober 2012

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

	Forklaring på udregning	Anvendt værdi pr. 31.12.2025 DKK	Ejendomsværdi (F2) divideret med m2 ultimo året i alt (B6) DKK pr. m2
F2	Ejendomsværdi ved det anvendte vurderingsprincip	30.962.118	24.322
F2b	- Heraf forbedring, jf. andelsboliglovens § 5, stk. 4	0	0
	Hvis det ikke er muligt at oplyse værdien af eventuelle forbedringer, anføres årsagen her:		
F2c	Ikke relevant		

	Forklaring på udregning	Anvendt værdi pr. 31.12.2025 DKK	Andre reserver (F3) divideret med m2 ultimo året i alt (B6) DKK pr. m2
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	756.857	595

Penneo dokumentnøgle: 2FSUS-82TQN-7ZXUJ-4BT6G-SPFZX-M4VCZ

Nøgleoplysninger

	Forklaring på udregning	Andre reserver (F3) divideret med ejendomsværdi (F2) ganget med 100 %
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	2,4 %

		Ja	Nej
G1	Har foreningen modtaget offentligt 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

2. Andelsboligforeningens drift, herunder udlejningsvirksomhed

	Forklaring på udregning	Ultimo månedens indtægt (uden fradrag for tomgang, tab m.v.) ganget med 12 og divideret med andelsboligernes areal på balancedagen (B1 + B2)				Gns. DKK pr andels-m2 pr. år
H1	Boligafgift	108.317	x 12	/	1.273	**1.021**
H2	Erhvervslejeindtægter	0	x 12	/	1.273	**0**
H3	Boliglejeindtægter	0	x 12	/	1.273	**0**

	Forklaring på udregning	Årets resultat divideret med andelsboligernes areal på balancedagen (B1 + B2)		
		2023 DKK pr. m2	2024 DKK pr. m2	2025 DKK pr. m2
J	Årets overskud (før afdrag), gns. pr. andels-m2 de sidste tre år	177	-47	128

		Gns. DKK pr andels-m^2 pr. år	Forklaring på udregning
K1	Andelsværdi	10.524	Andelsværdi på balancedagen (note 17) divideret med andelsboligernes areal på balancedagen (B1 + B2)
K2	Gæld - omsætningsaktiver	13.270	(Gældsforpligtelser jf. balancen minus omsætningsaktiver jf. balancen) divideret med andelsboligernes areal på balancedagen (B1 + B2)
K3	Teknisk andelsværdi	23.794	K1+K2

Penneo dokumentnøgle: 2FSUS-82TQN-7ZXUJ-4BT6G-SPFZX-M4VCZ

Nøgleoplysninger

3. Byggeteknik og vedligeholdelse

	Forklaring på udregning	Vedligehold (hhv. løbende og genopretning og renovering) jf. resultatopgørelsen, divideret med det samlede areal ultimo året (B6)		
		2023 DKK pr. m2	**2024 DKK pr. m2**	**2025 DKK pr. m2**
M1	Vedligeholdelse, løbende	2	36	24
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	0	146	0
M3	Vedligeholdelse i alt	2	182	24

4. Finansielle forhold

4.1 Afdrag

	Forklaring på udregning	Årets afdrag divideret med andelsboligernes areal på balancedagen (B1 + B2)		
		2023 DKK pr. m2	**2024 DKK pr. m2**	**2025 DKK pr. m2**
R	Årets afdrag pr. andels-m^2 de sidste tre år	242	231	59

Penneo dokumentnøgle: 2FSUS-82TQN-7ZXUJ-4BT6G-SPFZX-M4VCZ

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for A/B Gulbjergvej for 2025 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, med tilvalg af enkelte bestemmelser fra regnskabsklasse B og C, andelsboligloven samt foreningens vedtægter.

Formålet med årsrapporten er at give et retvisende billede af foreningens aktiviteter for regnskabsperioden og vise, om den budgetterede og hos medlemmerne opkrævede boligafgift er tilstrækkelig.

Endvidere er formålet at give krævede nøgleoplysninger, oplysning om andelenes værdi og oplysninger om tilbagebetalingspligt vedrørende modtaget støtte.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

Resultatopgørelsen

Opstillingsform
Resultatopgørelsen er opstillet, så denne bedst viser andelsboligforeningens aktivitet i det forløbne regnskabsår.

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

Indtægter
Boligafgift fra andelshavere vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Omkostninger
Omkostninger vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen. Omkostninger består af ejendoms- og forbrugsudgifter, renholdelse, vedligeholdelse, administrations- og foreningsomkostninger m.v.

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

Finansielle indtægter består af renter af bankindeståender og eventuelle andre indeståender.

Finansielle omkostninger består af renteomkostninger og bidrag vedrørende prioritetsgæld, amortiserede kurstab og låneomkostninger (prioritetsgæld), negative renter af bankindestående samt betalinger på en rentesikringsaftale (renteswap).

Skat af årets resultat
Andelsboligforeningen har ikke skattepligtige aktiviteter.

Penneo dokumentnøgle: 2FSUS-82TQN-7ZXUJ-4BT6G-SPFZX-M4VCZ

Anvendt regnskabspraksis

Forslag til resultatdisponering
Under resultatdisponering indgår bestyrelsens forslag til, hvordan regnskabsperiodens resultat skal anvendes, herunder eventuelle forslag om at reservere beløb til fremtidig vedligeholdelse på foreningens ejendom. Det fremgår også, hvis der i årets løb er anvendt og omkostningsført beløb, der i tidligere år er reserveret til vedligeholdelse på foreningens ejendom.

Likviditetsresultat
Opgørelsen af likviditetsresultatet viser årets resultat korrigeret for ikke-likvide transaktioner (fx afskrivninger, indeksregulering af indekslån, driftsførte kurstab [eller amortisering af kurstab og låneomkostninger]) og med fradrag af årets betalte prioritetsafdrag. Opgørelsen illustrerer om den opkrævede boligafgift er tilstrækkelig til at dække foreningens betalte prioritetsafdrag.

Balancen

Materielle anlægsaktiver
Foreningens ejendom (grund og bygning) værdiansættes til kostpris på anskaffelsestidspunket med tillæg af senere forbedringer og med fradrag af eventuelle nedskrivninger.

Hvis der er indikationer på, at ejendommen er faldet i værdi, udarbejdes en nedskrivningstest.
Ejendommen nedskrives til genindvindingsværdi, som er den højeste værdi af en forventet nettosalgspris og en beregnet kapitalværdi. Kapitalværdi er nutidsværdien af de fremtidige nettoindbetalinger, som ejendommen på balancedagen forventes at indbringe ved fortsat benyttelse i den nuværende funktion.

Der afskrives ikke på foreningens ejendom.

Likvide beholdninger
Likvide beholdninger består af indestående i bank.

Egenkapital
"Andelsindskud" fra foreningens medlemmer indregnes direkte på foreningens egenkapital.

"Overført resultat m.v." indeholder akkumuleret resultat fra tidligere år samt den restandel af årets resultat, der ikke er disponeret til andre formål (fx reserve til vedligeholdelse). Endvidere indeholder posten tillægsværdi ved nyudstedelse af andele, ændringer i basisværdien af finansielle sikringsinstrumenter (renteswap) og kursregulering af prioritetsgæld. 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.

Penneo dokumentnøgle: 2FSUS-82TQN-7ZXUJ-4BT6G-SPFZX-M4VCZ

Anvendt regnskabspraksis

Prioritetsgæld
Prioritetsgæld indregnes ved lånoptagelsen til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder værdiansættes prioritetsgælden til amortiseret kostpris, svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente. Forskellen mellem det modtagne provenu og prioritetsgældens nominelle værdi ved lånoptagelsen, indregnes dermed i resultatopgørelsen over lånets løbetid.

Banklån
Banklån indregnes ved lånoptagelsen til gældens nominelle hovedstol. I efterfølgende perioder måles banklån til den nominelle restgæld. Forskellen mellem hovedstol og provenu (låneomkostninger) indregnes i resultatopgørelsen ved lånets optagelse.

Øvrige gældsforpligtelser
Øvrige gældsforpligtelser, herunder mellemregning med andelshavere, værdiansættes til nominel værdi.

Periodeafgrænsningsposter (passiver)
Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under passiver, omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

Øvrige noter

Eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelser
Eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelser indregnes ikke i balancen, men oplyses alene i noterne.

Nøgleoplysninger
Nøgleoplysningerne, der fremgår af note 18, følger kravene i bilag 1 i bekendtgørelsen om oplysningspligt ved salg af andelsboliger m.v.

Andelsværdi
Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 17. Vedtægterne bestemmer i § 14, at selvom der lovligt kan vedtages en højere andelsværdi, er det den på generalforsamlingen vedtagne andelsværdi, der er gældende.

Ved opgørelsen af andelsværdien skal der foretages en række justeringer af de beløb, der fremgår af årsregnskabets balance. Justeringen skyldes, at andelsværdien skal opgøres efter reglerne i andelsboligloven og foreningens vedtægter, mens årsregnskabets balance og resultatopgørelse skal opgøres efter reglerne i årsregnskabsloven. Afhængig af den valgte regnskabspraksis vil der ofte være væsentlige justeringer i værdien af foreningens ejendom og prioritetsgælden, herunder en eventuel aftale om rentesikring (renteswap).

"Andre reserver" i årsregnskabets balance omfatter reserve til vedligeholdelse af foreningens ejendom indgår ikke i beregningen af andelsværdien.

Penneo dokumentnøgle: 2FSUS-82TQN-7ZXUJ-4BT6G-SPFZX-M4VCZ

Anvendt regnskabspraksis

Ejendommen er i årsregnskabets balance værdiansat til kostpris. I andelskroneberegningen er ejendommens værdi korrigeret til pristalsreguleret offentlig vurdering.

Hvis prioritetsgæld er indregnet til amortiseret kostpris i årsregnskabets balance, korrigeres for amortiseret kurstab og låneomkostninger i andelskroneberegningen.

Penneo dokumentnøgle: 2FSUS-82TQN-7ZXUJ-4BT6G-SPFZX-M4VCZ

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."

Tove Lilian Heilskov Sørensen (CPR valideret)
Bestyrelsesmedlem
Serienummer: 3e021476-a80e-411f-b322-e76c663b7493
IP: 83.94.xxx.xxx
2026-03-26 11:51:14 UTC

Mit ID

Hanne Anna Pedersen (CPR valideret)
Bestyrelsesmedlem
Serienummer: a36bf65a-ddcb-4818-8023-89cdc2a752ed
IP: 93.165.xxx.xxx
2026-03-26 13:33:06 UTC

Mit ID

Brian Anderson (CPR valideret)
Bestyrelsesmedlem
Serienummer: 32c51279-c615-4095-a780-6bd7cba4bb02
IP: 87.52.xxx.xxx
2026-03-26 15:47:00 UTC

Mit ID

Ole Meilby (CPR valideret)
Bestyrelsesmedlem
Serienummer: 4748c6a2-e131-4813-a88e-a4e5d8a21dd3
IP: 93.165.xxx.xxx
2026-03-27 07:23:46 UTC

Mit ID

John Arvid Haugaard Nielsen (CPR valideret)
Bestyrelsesformand
Serienummer: e0de90cc-f6ce-4467-bd4b-075350cb1ebb
IP: 176.23.xxx.xxx
2026-03-28 15:37:32 UTC

Mit ID

Jens Kolby
Registreret revisor
Serienummer: 5d323fd1-7f81-47f2-92ec-6128010d4c03
IP: 80.161.xxx.xxx
2026-03-29 08:05:07 UTC

Mit ID

Penneo dokumentnøgle: 2FSUS-82TQN-7ZXUJ-4BT6G-SPFZX-M4VCZ

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.