

A/B Herregårdsparken I

Ro's Torv 1, 2., 4000 Roskilde
CVR-nr. 26 73 50 41

Årsrapport for regnskabsåret 01.07.24 - 30.06.25

Penneo dokumentnøgle: X4UYL-V3FID-RO6QU-0RUH9-YUY4C-JCN7U

Andelsboligforeningsoplysninger m.v.	3
Bestyrelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	5 - 7
Resultatopgørelse	8 - 9
Balance	10 - 11
Egenkapitalopgørelse	12
Noter	13 - 28

Andelsboligforeningen

A/B Herregårdsparken I
c/o Real Administration A/S
Ro's Torv 1, 2.
4000 Roskilde
Hjemsted: Roskilde
CVR-nr.: 26 73 50 41
Regnskabsår: 01.07 - 30.06

Bestyrelse

Lene Brangstrup
Hanne Bech Bille
Carsten Germuth
Lasse Gudmundsson
Birgitte Skriver

Administrator

Real Administration A/S

Revision

Beierholm
Godkendt Revisionspartnerselskab

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.07.24 - 30.06.25 for A/B Herregårdsparken I.

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 12. september 2025

Bestyrelse

Lene Brangstrup
Formand

Hanne Bech Bille

Carsten Germuth

Lasse Gudmundsson

Birgitte Skriver

Til medlemmerne i A/B Herregårdsparken I**Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for A/B Herregårdsparken I 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 væsentlig usikkerhed, vil vi udtrykke dette i vores revisionspåtegning.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

derer, 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 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 12. september 2025

Beierholm

Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 89 54 68

Carsten Johnsen

Statsaut. revisor
MNE-nr. mne29490

Note	2024/25 DKK	Ikke revideret budget 2024/25 DKK	2023/24 DKK
Boligafgifter, beboelse	2.361.998	2.361.999	2.527.999
Andre lejeindtægter	1	1	2
Andre indtægter	4.996	12.000	14.193
Indtægter i alt	2.366.995	2.374.000	2.542.194
1 Reparation og vedligeholdelse	-1.876.277	-2.216.000	-269.591
2 Skatter, afgifter og forsikringer m.v.	-712.265	-710.000	-747.968
3 Ejendomsomkostninger	-374.143	-346.000	-478.601
4 Foreningsomkostninger	-225.957	-220.000	-193.775
Omkostninger i alt	-3.188.642	-3.492.000	-1.689.935
Resultat før af- og nedskrivninger	-821.647	-1.118.000	852.259
Resultat før finansielle poster	-821.647	-1.118.000	852.259
5 Finansielle indtægter	28.967	0	2.933.194
Finansielle omkostninger	-506.924	-507.000	-471.372
Finansielle poster i alt	-477.957	-507.000	2.461.822
Årets resultat	-1.299.604	-1.625.000	3.314.081

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

Forslag til resultatdisponering

Overført fra Vedligeholdelsesfond, fjernvarmeinstallation	-1.771.160	-1.625.000	0
Overført til Vedligeholdelsesfond, renteindtægter	0	0	75.307
Overført til Vedligeholdelsesfond, underforbrug budget	485.883	0	162.016
Overført fra Konjunkturfond	0	0	-6.501
Overført fra Reservation fremtidig kursudsving	-285.326	0	-3.613.000
Overført resultat	270.999	0	6.696.259
	-1.299.604	-1.625.000	3.314.081

Afdrag på gæld til kreditinstitutter (ordinære afdrag)	0	0	-117.823
Afdrag på gæld til kreditinstitutter (lånoptagelse og -indfrielse, netto)	0	0	-2.854.659
	0	0	-2.972.482

Årets livkreditetsmæssige resultat	-1.299.604	-1.625.000	341.599
---	-------------------	-------------------	----------------

AKTIVER		30.06.25	30.06.24
Note		DKK	DKK
6	Ejendom	114.000.000	111.600.000
Materielle anlægsaktiver i alt		114.000.000	111.600.000
7	Andre tilgodehavender	93.353	93.353
Finansielle anlægsaktiver i alt		93.353	93.353
Anlægsaktiver i alt		114.093.353	111.693.353
Andre tilgodehavender		40.872	42.416
Periodeafgrænsningsposter		58.833	45.447
Tilgodehavender i alt		99.705	87.863
Likvide beholdninger		3.891.271	3.149.978
Omsætningsaktiver i alt		3.990.976	3.237.841
Aktiver i alt		118.084.329	114.931.194

PASSIVER

Note		30.06.25 DKK	30.06.24 DKK
	Indskudskapital	9.412.241	9.412.241
	Reserve for opskrivninger	61.200.940	58.800.940
	Overført resultat	31.818.172	31.547.173
	Egenkapital før andre reserver	102.431.353	99.760.354
8	Vedligeholdelsesfond	1.186.235	2.471.512
9	Konjunkturfond	0	546.488
10	Reservation fremtidig kursudsving m.v.	673.162	412.000
	Andre reserver i alt	1.859.397	3.430.000
	Egenkapital i alt	104.290.750	103.190.354
11	Gæld til realkreditinstitutter	11.521.000	11.521.000
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	11.521.000	11.521.000
12	Anden gæld	2.272.579	219.840
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	2.272.579	219.840
	Gældsforpligtelser i alt	13.793.579	11.740.840
	Passiver i alt	118.084.329	114.931.194
13	Eventualforpligtelser		
14	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
15	Beregning af andelsværdi		
16	Fordeling af andelsværdi m.v.		
17	Lovkrævede nøgleoplysninger om foreningens økonomi og supplerende nøgletal		

Egenkapitalopgørelse

Beløb i DKK	Indskuds- kapital	Reserve for opskriv- ninger	Overført resultat	Andelskrone (egenkapital uden reserver) i alt
Egenkapitalopgørelse for 01.07.24 - 30.06.25				
Saldo pr. 01.07.24	9.412.241	58.800.940	31.547.173	99.760.354
Regulering, opskrivning af ejendom	0	2.400.000	0	2.400.000
Årets regulering, reservation fremtidig kursudsving m.v.	0	0	285.326	285.326
Årets regulering, underforbrug budget	0	0	-485.883	-485.883
Årets regulering, fjernvarminstallation	0	0	1.771.160	1.771.160
Årets resultat	0	0	-1.299.604	-1.299.604
Saldo pr. 30.06.25	9.412.241	61.200.940	31.818.172	102.431.353

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

1. Reparation og vedligeholdelse

Maler	36.813	0	0
Varmeanlæg	1.334	0	106.607
Elektriker	7.616	0	0
Kloak	5.878	0	0
Andre vedligeholdelsesomkostninger	9.348	0	0
Vedligeholdelse af bygninger	0	0	113.148
Vedligeholdelse af bygninger, lønninger	44.128	41.000	49.836
Budget		550.000	
Installation af fjernvarme	1.771.160	1.625.000	0
I alt	1.876.277	2.216.000	269.591

2. Skatter, afgifter og forsikringer m.v.

Ejendomsskatter og rottekæmpelse	490.214	490.000	541.892
Forsikringer	94.261	80.000	74.966
Renovation	127.790	140.000	131.110
I alt	712.265	710.000	747.968

3. Ejendomsomkostninger

Grundejerforening, vedligeholdelse fællesarealer	312.120	306.000	442.935
Drift af fælleshus	62.023	40.000	35.666
I alt	374.143	346.000	478.601

	2024/25 DKK	Ikke revideret budget 2024/25 DKK	2023/24 DKK
4. Foreningsomkostninger			
Hjemmeside og e-economics	11.153	5.000	6.176
Kontorartikler, porto m.v.	7.279	0	1.109
Generalforsamling og bestyrelsesmøder m.v.	22.785	22.000	21.513
Administration	66.500	78.000	48.481
Revision og regnskabsmæssig assistance	30.000	29.000	28.500
Advokathonorar	0	0	2.500
Bankgebyr og andre gebyrer	11.895	18.000	12.954
Kontingenter	13.022	12.000	11.931
Diverse omkostninger	4.848	3.000	3.161
Valuarvurdering	16.000	15.000	12.950
Bestyrelseshonorar	42.475	38.000	44.500
I alt	225.957	220.000	193.775

5. Finansielle indtægter

Renter, bankkonto	28.967	0	75.308
Realiseret kursgevinst, gæld til kreditinstitutter	0	0	2.857.886
I alt	28.967	0	2.933.194

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

6. Ejendom

Kostpris pr. 01.07	52.799.060	52.799.060
Kostpris pr. 30.06.25	52.799.060	52.799.060
Opskrivninger pr. 01.07	58.800.940	59.800.940
Opskrivninger i året	2.400.000	-1.000.000
Opskrivninger pr. 30.06.25	61.200.940	58.800.940
Regnskabsmæssig værdi pr. 30.06.25	114.000.000	111.600.000

Foreningens ejendom er indregnet til dagsværdi på baggrund af en valuarvurdering af 03.08.25 af ejendomsmægler og valuar Erik Jacobsen.

Valuarvurderingen er baseret på en afkastsats på 4,,35% ved anvendelse af en DCF-model over 10 år.

Afkastkravet svarer til det forrentningskrav, en køber ville stille til ejendommens afkast. Jo højere krav der stilles til afkastet, jo lavere bliver ejendommens dagsværdi. Afkastkravet er fastlagt under hensyntagen til ejendommens beliggenhed, alder og vedligeholdelsesstand.

7. Andre tilgodehavender

Deposita	18.353	18.353
Andre tilgodehavender	75.000	75.000
I alt	93.353	93.353

	30.06.25	30.06.24
	DKK	DKK

8. Vedligeholdelsesfond

Saldo pr. 01.07	2.471.512	2.234.189
Årets regulering, renteindtægter	0	75.307
Årets regulering, underforbrug budget	485.883	162.016
Årets regulering, fjernvarminstallation	-1.771.160	0
Saldo pr. 30.06.25	1.186.235	2.471.512

I overensstemmelse med praksis, og som forudsat i budgettet, er forskellen mellem det budgetterede beløb og det faktisk anvendte beløb hensat/udlignet over vedligeholdelsesfond.

9. Konjunkturfond

Saldo pr. 01.07	546.488	552.989
Årets regulering	0	-6.501
Overført til Reservation fremtidig kursudsving m.v.	-546.488	0
Saldo pr. 30.06.25	0	546.488

Omsætningsaktiverne modsvares af kortfristede gældsposter samt foreningens henlæggelser (bortset fra henlæggelsen Reservationsfond prioritetsgæld). Regulering foretages via konjunkturfond.

10. Reservation fremtidig kursudsving m.v.

Saldo pr. 01.07	412.000	4.025.000
Årets regulering	-285.326	-3.613.000
Overført fra Konjunkturfond	546.488	0
Saldo pr. 30.06.25	673.162	412.000

11. Gæld til kreditinstitutter

Beløb i DKK	Hovedstol	Rest-løbetid	Rente % p.a.	Renter og bidrag 2024/25	Betalte afdrag i året	Kursværdi 30.06.25	Regnskabs-	Regnskabs-
							mæssig værdi 30.06.25	mæssig værdi 30.06.24
Nordea Kredit obligationslån	11.521.000	28 år 6 mdr.	4,0000%	506.924	0	11.379.752	11.521.000	11.521.000
Gæld til realkreditinstitutter i alt				506.924	0	11.379.752	11.521.000	11.521.000

	Regnskabs- mæssig værdi 30.06.25	Kortfristet gæld	Langfristet gæld	Restgæld efter 5 år
Fordeling mellem langfristet og kortfristet gæld:				
Gæld til realkreditinstitutter	11.521.000	0	11.521.000	11.521.000
I alt	11.521.000	0	11.521.000	11.521.000

	30.06.25 DKK	30.06.24 DKK
12. Anden gæld		
Indeværende års vandregnskab:		
Opkrævet acontovand	84.160	78.520
Afholdte udgifter til vand	-74.756	-70.955
Vandregnskab i alt	9.404	7.565
A-skat og arbejdsmarkedsbidrag	923	15.471
ATP og andre sociale ydelser	99	198
Medarbejderrelaterede forpligtelser i alt	1.022	15.669
Andelsoverdragelse m.v.	2.082.475	43.589
Mellemregning med andelshavere	105.945	88.858
Øvrig anden gæld	73.733	64.159
Øvrig anden gæld i alt	2.262.153	196.606
Anden gæld, kortfristet i alt	2.272.579	219.840

13. Eventualforpligtelser

Modtaget støtte til etablering af andelsboligforeningen

Foreningen har modtaget offentligt tilskud til renteudgifterne af det oprindelige realkreditlån i Nykredit (færdigbetalt i juni 2015). Tilskuddet andrager samlet kr. 30.532.370, der tilskrives ikke rente. Hvis foreningen opløses efter § 160 K i lov om almene boliger mv. skal tilskuddet tilbagebetales.

Der er ikke tinglyst tilbagekøbsklausul (hjemfaldspligt) på foreningens ejendom.

Bestyrelsesansvarsforsikring

Gennem ABF har foreningen tegnet bestyrelsesansvarsforsikring (sum kr.2.000.000 pr. skade, selvrisko pr. skade kr. 2.500).

Der er tillige tegnet foreningsansvarsforsikring (sum kr. 5.000.000 pr. skade, selvrisko pr. skade kr. 10.000).

14. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Der er tinglyst realkreditpantebreve, der giver pant i foreningens ejendom. Realkreditpantebrevene ligger til sikkerhed for realkreditforeningen for prioritetsgæld med oprindelig hovedstol t.DKK 11.521.

Foreningen har ikke stillet pant eller anden sikkerhed i aktiver.

Foreningen har ikke stillet garanti for andelshavernes køb af andele.

15. 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	102.431.353
Ejendommen, regnskabsmæssig værdi	-114.000.000
Ejendommen, kontante handelsværdi som udlejningsejendom jf. valuarvurdering	114.000.000
Gæld til kreditinstitutter, regnskabsmæssig værdi	11.521.000
Gæld til kreditinstitutter, kursværdi	-11.379.752
Korrektioner i henhold til andelsboligloven i alt	141.248
Samlet andelsværdi	102.572.601
Den samlede indskudskapital udgør i alt	9.412.241
Værdi pr. indskudt andelskrone	10,90
Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning (vedtaget på generalforsamlingen d. 09.10.24)	100.172.806

16. Fordeling af andelsværdi m.v.

Fordeling af andelsværdien på typer af andele:

Type	Beskrivelse	Antal andele	Indskud pr. andelstype DKK	Indskud i alt DKK	Andelsværdi pr. andelstype	Andelsværdi i alt
A	Andelsbolig, 2v, 1. sal 62 kvm	8	136.177	1.089.416	1.484.029	11.872.232
B	Andelsbolig, 2v, stueplan 66 kvm	8	140.182	1.121.456	1.527.676	12.221.408
C	Andelsbolig, 3v, 87 kvm	22	185.241	4.075.302	2.018.718	44.411.796
D	Andelsbolig, 4v, 106 kvm	14	223.290	3.126.060	2.433.369	34.067.166
	I alt	52	684.890	9.412.234	7.463.792	102.572.602

17. 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	30.06.25	30.06.24
B1	Andelsboliger	52	4.433	4.433
B2	Erhvervsandele	0	0	0
B3	Boliglejemål	0	0	0
B4	Erhvervslejemål	0	0	0
B5	Øvrige lejemål (kældre, garager m.v.)	1	123	123
B6	Andelsboliger i alt	53	4.556	4.556

C1 Benyttet fordelingstal ved opgørelse af andelskroneværdien:
Det oprindelige indskud

C2 Benyttet fordelingstal ved opgørelse af boligafgift:
Andet

C3 Hvis andet, beskrives fordelingsnøglen her:
A-poster: oprindeligt indskud
B-poster: lige pr. bolig, dvs. 1/52 pr. andel

D1 Foreningens stiftelsesår:
1990.

D2 Ejendommens opførelsesår:
1990.

		Ja	Nej
E1	Hæfter andelshaverne for mere end deres indskud?		X
E2	Hvis ja, beskriv hvilken hæftelse der er i foreningen:		

17. Lovkrævede nøgleoplysninger om foreningens økonomi og supplerende nøgletal - fortsat -

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 15	114.000.000	111.600.000	25.022	24.495		
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	1.859.397	3.430.000	408	753		
				30.06.25	30.06.24		
F4	Generalforsamlingsbestemte reserver i procent af ejendomsværdi			2	3		
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%			88	89		
						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

17. 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	2.361.998	2.527.999	533	570
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			23.138	22.597
K2	Gældsforpligtelser – omsætningsaktiver			2.211	1.918
K3	Teknisk andelsværdi (K1 + K2)			25.349	24.515
			DKK pr. andelskvm		
Beløb i DKK			2024/25	2023/24	2022/23
Værdier for regnskabsåret/andelsboligernes areal på balancedagen (B1+B2):					
J	Årets resultat		-293	748	193
R	Årets afdrag		0	0	107

17. Lovkrævede nøgleoplysninger om foreningens økonomi og supplerende nøgletal - fortsat -

		DKK pr. kvm		
Beløb i DKK		2024/25	2023/24	2022/23
Vedligeholdelse/ejendommens samlede areal på balancedagen (B6):				
M1	Vedligeholdelse, løbende	23	59	0
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	389	0	0
M3	Vedligeholdelse i alt	412	59	0

Supplerende nøgletal

Ud over de lovkrævede nøgleoplysninger er der beregnet følgende nøgletal:

	DKK pr. andelskvm	DKK pr. kvm total
Ejendom:		
Foreslået andelskroneværdi	23.138	22.514
Reserver uden for andelskroneværdi	419	408

	DKK pr. kvm
Nøgletal, resultatopgørelse:	
Boligafgift, beboelse i gennemsnit pr. andelsbolig-kvadratmeter	533

Der kan derudover oplyses følgende:

F1b:
Foreningens ejendom er indregnet til dagsværdi på baggrund af en valuarvurdering af 03.08.25 af ejendomsmægler og valuar Erik Jacobsen.

F2b:
Der indgår ikke forbedringer i værdiansættelsen.

18. 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.

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.

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

Ejendommen indregnes på anskaffelsestidspunktet til kostpris. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil ejendommen er klar til brug, samt efterfølgende forbedringer.

Ejendommen måles efterfølgende i balancen til dagsværdi på grundlag af en ekstern valuarvurdering. Opskrivninger til dagsværdi føres direkte på egenkapitalen under "Reserve for opskrivninger". Der afskrives ikke på ejendommen.

Opskrivninger tilbageføres i det omfang, ejendommens dagsværdi falder. I tilfælde hvor dagsværdien er lavere end den historiske kostpris, nedskrives ejendommen til denne lavere dagsværdi. Den del af nedskrivningen, der ikke kan rummes i opskrivningsreserven, indregnes i resultatopgørelsen.

Tilgodehavender

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

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti samt kontante beholdninger.

Andelskroneværdi (egenkapital før andre reserver)

Andelskroneværdien er opgjort efter andelsboligloven § 5, stk. 2 b, valuarvurdering (handelsværdi).

Under hensyntagen til de særlige regler for andelsboligforeninger er følgende poster reguleret direkte på egenkapitalen:

- Værdireguleringer vedrørende ejendom til valuarvurdering.

18. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -**Andre reserver**

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

Reguleringer af andre reserver indregnes på egenkapitalen.

Gældsforpligtelser

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 provenuet og den nominelle værdi indregnes dermed i resultatopgørelsen over lånets løbetid,

Prioritetsgælden er således værdiansat til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld, der opgøres som det oprindeligt modtagne provenu ved lånoptagelsen reduceret med betalte afdrag og korrigeret for en over afdragstiden foretagen afskrivning af lånets kurstab og låneomkostninger på optagelsestidspunktet.

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.”

Christina Hegner

REAL ADMINISTRATION A/S CVR: 31892872

Administrator

På vegne af: Real Administration A/S

Serienummer: a245575e-4ba1-4132-83d8-72536719a7a5

IP: 91.215.xxx.xxx

2025-09-12 14:28:05 UTC



Lene Brangstrup

Bestyrelsesformand

På vegne af: A/B Herregårdsparken I

Serienummer: d6fcd496-8115-4cb6-92b0-563a2f03eef6

IP: 87.49.xxx.xxx

2025-09-12 17:36:55 UTC



Hanne Bech Bille

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Herregårdsparken I

Serienummer: 092c7310-5e8e-4d68-b604-82b02ec0ea56

IP: 2.104.xxx.xxx

2025-09-12 17:40:05 UTC



Hans Lasse Gudmundsson

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Herregårdsparken I

Serienummer: 0f7cbc2c-dfdd-462d-a40f-64fcc074d2f3

IP: 188.181.xxx.xxx

2025-09-12 19:49:03 UTC



Carsten Germuth

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Herregårdsparken I

Serienummer: 08d824f4-eafb-4879-b864-ea97b3f56381

IP: 93.163.xxx.xxx

2025-09-13 10:18:21 UTC



Carsten Johnsen

Beierholm Godkendt Revisionspartnerselskab CVR: 32895468

Statsautoriseret revisor

Serienummer: b75cea2a-230c-43b2-b7e3-675737274b21

IP: 212.98.xxx.xxx

2025-09-13 12:12:08 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 underskrivernes 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.”

Birgitte Skriver

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Herregårdsparken I

Serienummer: 42df512b-e0e4-4bc2-9bff-25267cab9550

IP: 80.62.xxx.xxx

2025-09-14 16:51:06 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.