BEIERHOLM
VI SKABER BALANCE

A/B Herregårdsparken I

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

Årsrapport for regnskabsåret 01.07.25 - 30.06.26

Penneo dokumentnøgle: 5GUPV-PJGOR-M8JX1-Z2N7Z-ALUCJ-Y55AN

GODKENDT
REVISIONSPARTNERSELSKAB

Vi er et uafhængigt medlem af
det globale rådgivnings- og revisionsnetværk

Roskilde
Himmelev Bygade 70
4000 Roskilde

Tel. 46 36 60 00
www.beierholm.dk
CVR-nr. 32 89 54 68

Indholdsfortegnelse

Andelsboligforeningsoplysninger m.v.	3
Bestyrelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	5 - 7
Resultatopgørelse	8 - 9
Balance	10 - 11
Egenkapitalopgørelse	12
Noter	13 - 29

Penneo dokumentnøgle: 5GUPV-PJGOR-M8JX1-Z2N7Z-ALUCJ-Y5SAN

Andelsboligforeningsoplysninger m.v.

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
Carsten Germuth
Lasse Gudmundsson
Birgitte Skriver
Mikkel Gejr

Administrator

Real Administration A/S

Revision

Beierholm
Godkendt Revisionspartnerselskab

Penneo dokumentnøgle: 5GUPV-PJGOR-M8JX1-Z2N7Z-ALUCJ-Y55AN

Bestyrelsespåtegning

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.07.25 - 30.06.26 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. 30.06.26 og resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 01.07.25 - 30.06.26.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Roskilde, den 11. september 2026

Bestyrelse

Lene Brangstrup Formand	Carsten Germuth	Lasse Gudmundsson
Birgitte Skriver	Mikkel Gejr	

Penneo dokumentnøgle: 5GUPV-PJGOR-M8JX1-Z2N7Z-ALUCJ-Y55AN

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til medlemmerne i A/B Herregårdsparken I

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for A/B Herregårdsparken I for regnskabsåret 01.07.25 - 30.06.26, 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. 30.06.26 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 01.07.25 - 30.06.26 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.

Penneo dokumentnøgle: 5GUPV-PJGOR-M8JX1-Z2N7Z-ALUCJ-Y55AN

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 konklu-

Penneo dokumentnøgle: 5GUPV-PJGOR-M8JX1-Z2N7Z-ALUCJ-Y55AN

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 11. september 2026

Beierholm
Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 89 54 68

Carsten Johnsen
Statsaut. revisor
MNE-nr. mne29490

Penneo dokumentnøgle: 5GUPV-PJGOR-M8JX1-Z2N7Z-ALUCJ-Y55AN

Resultatopgørelse

Note		2025/26 DKK	Ikke revideret budget 2025/26 DKK	2024/25 DKK
	Boligafgifter, beboelse	2.362.000	2.361.999	2.361.998
	Andre lejeindtægter	3	1	1
	Andre indtægter	11.118	7.000	4.996
	Indtægter i alt	**2.373.121**	**2.369.000**	**2.366.995**
1	Reparation og vedligeholdelse	-178.615	-345.000	-1.876.277
2	Skatter, afgifter og forsikringer m.v.	-725.015	-742.300	-712.265
3	Ejendomsomkostninger	-410.266	-424.120	-374.143
4	Foreningsomkostninger	-244.796	-263.750	-225.960
	Omkostninger i alt	**-1.558.692**	**-1.775.170**	**-3.188.645**
	Resultat før af- og nedskrivninger	**814.429**	**593.830**	**-821.650**
	Resultat før finansielle poster	**814.429**	**593.830**	**-821.650**
5	Finansielle indtægter	4.079	8.000	28.967
	Finansielle omkostninger	-506.924	-507.000	-506.924
	Finansielle poster i alt	**-502.845**	**-499.000**	**-477.957**
	Årets resultat	**311.584**	**94.830**	**-1.299.607**

Penneo dokumentnøgle: 5GUPV-PJGOR-M8JX1-Z2N7Z-ALUCJ-Y55AN

Resultatopgørelse

	2025/26 DKK	Ikke revideret budget 2025/26 DKK	2024/25 DKK
Forslag til resultatdisponering			
Overført til/fra Vedligeholdelsesfond	2.200.000	0	-1.771.160
Overført til Vedligeholdelsesfond, underforbrug budget	0	0	485.883
Overført fra Reservation fremtidig kursudsving	0	0	-285.326
Overført resultat	-1.888.416	94.830	270.996
	311.584	94.830	-1.299.607

Penneo dokumentnøgle: 5GUPV-PJGOR-M8JX1-Z2N7Z-ALUCJ-Y55AN

Balance

AKTIVER

Note		30.06.26 DKK	30.06.25 DKK
6	Ejendom	116.000.000	114.000.000
	Materielle anlægsaktiver i alt	**116.000.000**	**114.000.000**
7	Andre tilgodehavender	93.353	93.353
	Finansielle anlægsaktiver i alt	**93.353**	**93.353**
	Anlægsaktiver i alt	**116.093.353**	**114.093.353**
	Andre tilgodehavender	46.588	40.872
	Periodeafgrænsningsposter	60.185	58.833
	Tilgodehavender i alt	**106.773**	**99.705**
	Likvide beholdninger	**4.117.334**	**3.891.271**
	Omsætningsaktiver i alt	**4.224.107**	**3.990.976**
	Aktiver i alt	**120.317.460**	**118.084.329**

Penneo dokumentnøgle: 5GUPV-PJGOR-M8JX1-Z2N7Z-ALUCI-Y55AN

Balance

PASSIVER

Note		30.06.26 DKK	30.06.25 DKK
	Indskudskapital	9.412.241	9.412.241
	Reserve for opskrivninger	63.200.940	61.200.940
	Overført resultat	29.929.756	31.818.172
	Egenkapital før andre reserver	**102.542.937**	**102.431.353**
8	Vedligeholdelsesfond	3.386.235	1.186.235
10	Reservation fremtidig kursudsving m.v.	673.162	673.162
	Andre reserver i alt	**4.059.397**	**1.859.397**
	Egenkapital i alt	**106.602.334**	**104.290.750**
11	Gæld til realkreditinstitutter	11.521.000	11.521.000
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	**11.521.000**	**11.521.000**
12	Anden gæld	2.194.126	2.272.579
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	**2.194.126**	**2.272.579**
	Gældsforpligtelser i alt	**13.715.126**	**13.793.579**
	Passiver i alt	**120.317.460**	**118.084.329**

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

Penneo dokumentnøgle: 5GUPV-PJGOR-M8JX1-Z2N7Z-ALUCJ-Y55AN

Egenkapitalopgørelse

Beløb i DKK	Indskuds-kapital	Reserve for opskriv-ninger	Overført resultat	Andelskrone (egenkapital uden reserver) i alt	Vedligeholdelsesfond	Reservation fremtidig kursudsving m.v.	Egenkapital i alt
Egenkapitalopgørelse for 01.07.25 - 30.06.26							
Saldo pr. 01.07.25	9.412.241	61.200.940	31.818.172	102.431.353	1.186.235	673.162	104.290.750
Regulering, opskrivning af ejendom	0	2.000.000	0	2.000.000	0	0	2.000.000
Årets regulering, reservation fremtidig kursudsving m.v.	0	0	0	0	0	0	0
Årets regulering, underforbrug budget	0	0	0	0	0	0	0
Årets regulering, fjernvarminstallation	0	0	-2.200.000	-2.200.000	2.200.000	0	0
Årets resultat	0	0	311.584	311.584	0	0	311.584
Saldo pr. 30.06.26	9.412.241	63.200.940	29.929.756	102.542.937	3.386.235	673.162	106.602.334

Penneo dokumentnøgle: 5GUPV-PJGOR-M8JX1-Z2N7Z-ALUCJ-Y55AN

Noter

	2025/26 DKK	Ikke revideret budget 2025/26 DKK	2024/25 DKK
1. Reparation og vedligeholdelse			
Vedligeholdelse bygninger	23.625	200.000	36.813
Varmeanlæg	0	0	1.334
Elektriker	0	0	7.616
Kloak	0	0	5.878
Diverse småanskaffelser	7.410	50.000	9.348
Vedligeholdelse af bygninger, lønninger	27.875	45.000	44.128
Rådgivning, vedligeholdelse	0	50.000	0
Installation af fjernvarme	119.705	150.000	1.771.160
Anvendt vedligeholdelsesfond	0	-150.000	0
I alt	178.615	345.000	1.876.277
2. Skatter, afgifter og forsikringer m.v.			
Ejendomsskatter og rottekæmpelse	491.494	500.800	490.214
Forsikringer	110.959	111.500	94.261
Renovation, ekstra tømning	2.500	0	0
Renovation	120.062	130.000	127.790
I alt	725.015	742.300	712.265
3. Ejendomsomkostninger			
Grundejerforening, vedligeholdelse fællesarealer	312.120	312.120	312.120
Drift af fælleshus	98.146	112.000	62.023
I alt	410.266	424.120	374.143

Penneo dokumentnøgle: 5GUPV-PJGOR-M8JX1-Z2N7Z-ALUCJ-Y55AN

	2025/26 DKK	Ikke revideret budget 2025/26 DKK	2024/25 DKK
4. Foreningsomkostninger			
Hjemmeside og e-conomics	8.068	11.500	11.153
Kontorartikler	0	7.000	7.279
Generalforsamling og bestyrelsesmøder m.v.	15.471	25.000	18.235
Porto, kopi mv	478	500	163
Arrangementer	5.994	7.000	4.550
Administration	90.223	91.000	66.500
Revision og regnskabsmæssig assistance	40.000	35.000	30.000
Bankgebyr og andre gebyrer	9.774	14.000	11.735
Kontingenter	13.063	13.500	13.022
Repræsentation, gaver og blomster	4.975	2.500	4.848
Valuarvurdering	11.250	11.250	16.000
Bestyrelsesgodtgørelse	18.000	18.000	16.900
Formandshonorar	27.500	27.500	25.575
I alt	244.796	263.750	225.960

5. Finansielle indtægter			
Renter, bankkonto	4.079	8.000	28.967
I alt	4.079	8.000	28.967

Penneo dokumentnøgle: 5GUPV-PJGOR-M8JX1-Z2N7Z-ALUCJ-Y55AN

	30.06.26 DKK	30.06.25 DKK

6. Ejendom

Kostpris pr. 01.07	52.799.060	52.799.060
Kostpris pr. 30.06.26	52.799.060	52.799.060
Opskrivninger pr. 01.07	61.200.940	58.800.940
Opskrivninger i året	2.000.000	2.400.000
Opskrivninger pr. 30.06.26	63.200.940	61.200.940
Regnskabsmæssig værdi pr. 30.06.26	116.000.000	114.000.000

Foreningens ejendom er indregnet til dagsværdi på baggrund af en valuarvurdering af 06.08.26 af ejendomsmægler og valuar Erik Jcobsen.

Valuarvurderingen er baseret på en afkastsats på 4,30% 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, indskud i G/F Herregårdsparken	18.353	18.353
Indskud i Ladeforeningen Herregårdsparken	75.000	75.000
I alt	93.353	93.353

Penneo dokumentnøgle: 5GUPV-PJGOR-M8JX1-Z2N7Z-ALUCJ-Y55AN

	30.06.26 DKK	30.06.25 DKK

8. Vedligeholdelsesfond

Saldo pr. 01.07	1.186.235	2.471.512
Årets regulering, underforbrug budget	0	485.883
Årets regulering	2.200.000	-1.771.160
Saldo pr. 30.06.26	3.386.235	1.186.235

9. Konjukturfond

Saldo pr. 01.07	0	546.488
Overført til Reservation fremtidig kursudsving m.v.	0	-546.488
Saldo pr. 30.06.26	0	0

10. Reservation fremtidig kursudsving m.v.

Saldo pr. 01.07	673.162	412.000
Årets regulering	0	-285.326
Overført fra Konjukturfond	0	546.488
Saldo pr. 30.06.26	673.162	673.162

Penneo dokumentnøgle: 5GUPV-PJGOR-M8JX1-Z2N7Z-ALUCJ-Y55AN

11. Gæld til kreditinstitutter

Beløb i DKK	Hovedstol	Rest-løbetid	Rente % p.a.	Renter og bidrag 2025/26	Betalte afdrag i året	Kursværdi 30.06.26	Regnskabs-mæssig værdi 30.06.26	Regnskabs-mæssig værdi 30.06.25
Nordea Kredit obligationslån	11.521.000	27 år 6 mdr.	4,0000%	506.924	0	11.395.340	11.521.000	11.521.000
Gæld til realkreditinstitutter i alt				506.924	0	11.395.340	11.521.000	11.521.000

Beløb i DKK	Regnskabs-mæssig værdi 30.06.26	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

Penneo dokumentnøgle: 5GUPV-PJGOR-M8JX1-Z2N7Z-ALUCJ-Y55AN

	30.06.26 DKK	30.06.25 DKK

12. Anden gæld

Indeværende års vandregnskab:		
Opkrævet acontovand	83.660	84.160
Afholdte udgifter til vand	-74.862	-74.756
Vandregnskab i alt	8.798	9.404
A-skat og arbejdsmarkedsbidrag	1.005	923
ATP og andre sociale ydelser	99	99
Medarbejderrelaterede forpligtelser i alt	1.104	1.022
Andelsoverdragelse m.v.	1.990.308	2.082.475
Hensættelse til nye vandmålere	122.066	105.945
Øvrig anden gæld	71.850	73.733
Øvrig anden gæld i alt	2.184.224	2.262.153
Anden gæld, kortfristet i alt	2.194.126	2.272.579

Penneo dokumentnøgle: 5GUPV-PJGOR-M8JX1-Z2N7Z-ALUCJ-Y55AN

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, selvrisiko pr. skade kr. 2.500).
Der er tillige tegnet foreningsansvarsforsikring (sum kr. 5.000.000 pr. skade, selvrisiko 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.

Penneo dokumentnøgle: 5GUPV-PJGOR-M8JX1-Z2N7Z-ALUCJ-Y55AN

15. Beregning af andelsværdi

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

	30.06.26 DKK
Foreningens egenkapital før andre reserver	102.542.937
Ejendommen, regnskabsmæssig værdi	-116.000.000
Ejendommen, kontante handelsværdi som udlejningsejendom jf. valuarvurdering	116.000.000
Gæld til kreditinstitutter, regnskabsmæssig værdi	11.521.000
Gæld til kreditinstitutter, kursværdi	-11.395.340
Korrektioner i henhold til andelsboligloven i alt	125.660
Samlet andelsværdi	102.668.597
Den samlede indskudskapital udgør i alt	9.412.241
Værdi pr. indskudt andelskrone	10,91
Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning (vedtaget på generalforsamlingen d. 08.10.25)	102.572.601

Penneo dokumentnøgle: 5GUPV-PJGOR-M8JX1-Z2N7Z-ALUCJ-Y55AN

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	1.485.417	11.883.336
B	Andelsbolig, 2v, stueplan 66 kvm	8	140.182	1.121.456	1.529.105	12.232.840
C	Andelsbolig, 3v, 87 kvm	22	185.241	4.075.302	2.020.608	44.453.376
D	Andelsbolig, 4v, 106 kvm	14	223.290	3.126.060	2.435.646	34.099.044
	I alt	52	684.890	9.412.234	7.470.776	102.668.596

Penneo dokumentnøgle: 5GUPV-PJGOR-M8JX1-Z2N7Z-ALUCJ-Y55AN

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	
		30.06.26	30.06.26	30.06.25
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	I alt	53	4.556	4.556

C1 Benyttet fordelingstal ved opgørelse af andelsværdien:
Det oprindelige indskud

C2 Benyttet fordelingstal ved opgørelse af boligafgiften:
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:

Penneo dokumentnøgle: 5GUPV-PJGOR-M8JX1-Z2N7Z-ALUCJ-Y55AN

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

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

F1b Tidspunkt for værdiansættelse 30-06-2026

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

				DKK pr. kvm	
		30.06.26	30.06.25	30.06.26	30.06.25
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip, jf. note 15	116.000.000	114.000.000	25.461	25.022
F2b	- Heraf forbedringer, jf. andelsboliglovens § 5, stk. 4	0	0	0	0

F2c Hvis det ikke er muligt at oplyse værdien af eventuelle forbedringer, anføres årsagen her:

				DKK pr. kvm	
		30.06.26	30.06.25	30.06.26	30.06.25
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	4.059.397	1.859.397	891	408

		30.06.26	30.06.25
F4	Generalforsamlingsbestemte reserver i procent af ejendomsværdi	3	2

Penneo dokumentnøgle: 5GUPV-PJGOR-M8JX1-Z2N7Z-ALUCJ-Y55AN

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

		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

		Gns. indtægt (uden fradrag for tomgang, tab m.v.)		DKK pr. andelskvm pr. år	
		2025/26	2024/25	2025/26	2024/25
	Indtægtsart:				
H1	Boligafgift	2.362.000	2.361.998	533	533
H2	Erhvervslejeindtægter	0	0	0	0
H3	Boliglejeindtægter	0	0	0	0

		DKK pr. andelskvm	
Beløb i DKK		30.06.26	30.06.25
	Værdier på balancedagen/andelsboligernes areal på balancedagen (B1 + B2):		
K1	Andelsværdi	23.160	23.138
K2	Gældsforpligtelser – omsætningsaktiver	2.141	2.211
K3	Teknisk andelsværdi (K1 + K2)	25.301	25.349

Penneo dokumentnøgle: 5GUPV-PJGOR-M8JX1-Z2N7Z-ALUCI-Y55AN

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

		DKK pr. andelskvm		
Beløb i DKK		2025/26	2024/25	2023/24
	Værdier for regnskabsåret/andelsboligernes areal på balancedagen (B1+B2):			
J	Årets resultat	70	-293	748
R	Årets afdrag	0	0	0

		DKK pr. kvm		
Beløb i DKK		2025/26	2024/25	2023/24
	Vedligeholdelse/ejendommens samlede areal på balancedagen (B6):			
M1	Vedligeholdelse, løbende	13	23	59
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	26	389	0
M3	Vedligeholdelse i alt	39	412	59

Penneo dokumentnøgle: 5GUPV-PJGOR-M8JX1-Z2N7Z-ALUCJ-Y55AN

17. 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
Ejendom:		
Foreslået andelsværdi	23.160	22.535
Reserver uden for andelsværdi	916	891

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

Boligafgift i procent af samlede ejendomsindtægter	100%	100%

Penneo dokumentnøgle: 5GUPV-PJGOR-M8JX1-Z2N7Z-ALUCI-Y55AN

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.

Penneo dokumentnøgle: 5GUPV-PJGOR-M8JX1-Z2N7Z-ALUCJ-Y55AN

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 tabsrisici 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.

Penneo dokumentnøgle: 5GUPV-PJGOR-M8JX1-Z2N7Z-ALUCJ-Y55AN

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 dokumentnøgle: 5GUPV-PJGOR-M8JX1-Z2N7Z-ALUCJ-Y55AN

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
2026-09-11 09:37:08 UTC

Mit ID

Carsten Johnsen
Beierholm Godkendt Revisionspartnerselskab CVR: 32895468
Statsautoriseret revisor
Serienummer: b75cea2a-230c-43b2-b7e3-675737274b21
IP: 212.98.xxx.xxx
2026-09-11 09:46:48 UTC

Mit ID

Lene Brangstrup
Bestyrelsesformand
På vegne af: A/B Herregårdsparken I
Serienummer: d6fcd496-8115-4cb6-92b0-563a2f03eef6
IP: 87.49.xxx.xxx
2026-09-11 11:15:34 UTC

Mit ID

Hans Lasse Gudmundsson
Bestyrelsesmedlem
På vegne af: A/B Herregårdsparken I
Serienummer: 0f7cbc2c-dfdd-462d-a40f-64fcc074d2f3
IP: 188.181.xxx.xxx
2026-09-11 13:30:35 UTC

Mit ID

Mikkel Gejr Larsen
Bestyrelsesmedlem
På vegne af: A/B Herregårdsparken I
Serienummer: c706b5e8-6489-44a0-978f-5dcc3a400633
IP: 187.14.xxx.xxx
2026-09-12 06:58:03 UTC

Mit ID

Birgitte Skriver
Bestyrelsesmedlem
På vegne af: A/B Herregårdsparken I
Serienummer: 42df512b-e0e4-4bc2-9bff-25267cab9550
IP: 80.208.xxx.xxx
2026-09-12 10:33:18 UTC

Mit ID

Penneo dokumentnøgle: 5GUPV-PJGOR-M8JX1-Z2N7Z-ALUCJ-Y55AN

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.

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."

Carsten Germuth
Bestyrelsesmedlem
På vegne af: A/B Herregårdsparken I
Serienummer: 08d824f4-eafb-4879-b864-ea97b3f56381
IP: 212.27.xxx.xxx
2026-09-12 14:51:42 UTC

Mit ID

Penneo dokumentnøgle: 5GUPV-PJGOR-M8JX1-Z2N7Z-ALUCJ-Y55AN

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.