



**Mer Revision A/S**

Registrerede Revisorer - FSR

CVR: 3234 4720

Betonvej 10, 4000 Roskilde

Slotsgade 15, 1. sal, 3400 Hillerød

Telefon: 4632 5632 |

revisor@merrevision.dk |

www.merrevision.dk |

A/B Gl. Toftegaard 2

Årsrapport 2025

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på foreningens generalforsamling:

Ølstykke, \_\_\_\_\_ 2026

*dirigent*

CVR-nr. 15330880

Administrator:  
ENP Advokater  
Elisagårdsvej 5, st. th.  
4000 Roskilde

## Indholdsfortegnelse

Indholdsfortegnelse	1
Foreningsoplysninger	2
Ledelsespåtegning	3
Administratorerklæring	4
Revisors erklæring om opstilling af regnskab	5
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse 1. januar 2025 - 31. december 2025	10
Aktiver pr. 31. december 2025	12
Passiver pr. 31. december 2025	13
Egenkapitalopgørelse 1. januar 2025 - 31. december 2025	14
Noter 1. januar 2025 - 31. december 2025	15
Centrale økonomiske nøgletalsoplysninger	26

## Foreningsoplysninger

### A/B Gl. Toftegaard 2

Beliggende:  
Dronning Margrethesvej 10 - 70, 3650 Ølstykke

Matr. nr. Ølstykke By, Ølstykke 1 el

CVR-nr.: 15330880  
Stiftet: 8. januar 1991  
Hjemsted: Ølstykke  
Regnskabsår: 1. januar 2025- 31. december 2025.

### Bestyrelse

Søren Møller Pedersen, formand  
Mogens Schrøder, kasserer  
Bente Sommer Kristensen, sekretær  
Solgerd Olsen  
Anders Weis Bjerrum

### Administrator

Marianne Wittenkamp, administrator

### Revision

Mer Revision A/S  
Betonvej 10  
4000 Roskilde

## Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2025 – 31. december 2025 for A/B Gl. Toftegaard 2.

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

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ølstykke, den

Bestyrelse:

Søren Møller Pedersen, formand

Mogens Schrøder, kasserer

Bente Sommer Kristensen, sekretær

Solgerd Olsen

Anders Weis Bjerrum

## Administratørerklæring

Som administrator for andelsboligforeningen har vi forestået administrationen af foreningen i regnskabsåret 2025. Ud fra vores administration og føring af bogholderi for foreningen er det vores opfattelse, at årsregnskabet er opstillet i overensstemmelse med bogføringen.

Ølstykke, den

Administrator:

Marianne Wittenkamp, administrator

## Revisors erklæring om opstilling af regnskab

### Til medlemmerne i A/B Gl. Toftegaard 2

Vi har opstillet årsregnskabet for A/B Gl. Toftegaard 2 for regnskabsåret 1. januar 2025 – 31. december 2025, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, noter og budget. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven, andelsboliglovens § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8 og foreningens vedtægter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger. Årsregnskabet opstilling er tilpasset foreningens behov.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser, andelsboligforeningslovens § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8, og foreningens vedtægter. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisorer's Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er Deres ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, ledelsen har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligforeningslovens § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8, og foreningens vedtægter.

Roskilde, den

MER REVISION A/S  
CVR-nr. 3234 4720

Samuel Jacobsen  
registreret revisor - FSR danske revisorer  
Mne-nr. 41372

## Anvendt regnskabspraksis

### Generelle oplysninger om anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for A/B Gl. Toftegaard 2 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 uændret i forhold til sidste år.

## Resultatopgørelsen

### Opstillingsform

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

De ureviderede budgettal for regnskabsåret, der fremgår af resultatopgørelsen, er medtaget for at vise afvigelser mellem budgetterede og realiserede beløb og dermed vise, hvorvidt de opkrævede boligafgifter i henhold til budgettet har været tilstrækkelige til at dække de realiserede omkostninger.

### Indtægter

Boligafgift fra andelshavere og lejeindtægt vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Indtægter fra fælleshus m.v. indtægtsføres løbende. Disse indtægter er ikke nødvendigvis periodiseret fuldt ud i regnskabsperioden.

### Omkostninger

Omkostninger vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen. Omkostninger består af ejendoms- og forbrugsudgifter, renholdelse, vedligeholdelse, administrations- og foreningsomkostninger, afskrivning på driftsmidler og inventar 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), indeksregulering af restgælden vedrørende indeksslån, renter af bankgæld og kreditter, negative renter af bankindestående samt betalinger på en rentesikringsaftale (renteswap).

### 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, herunder 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 anskaffelsestidspunktet 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 nettosalgpris 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.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender værdiansættes til nominal værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af tab.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter under aktiver, omfatter omkostninger afholdt vedrørende det efterfølgende regnskabsår.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger består af indestående i bank.

### Egenkapital

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

"Reserve for opskrivning af ejendommen" omfatter de akkumulerede opskrivninger til dagsværdi, der er foretaget på ejendommen (og som ikke senere er tilbageført).

"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).

"Andre reserver" omfatter reserverede beløb til formål, som generalforsamlingen har besluttet, herunder reserve til vedligeholdelse af foreningens ejendom og reserve til imødegåelse af værdiforringelse mv.

Nogle reservationer foretages via resultatdisponeringen som en del af årets resultat. Andre større reservationer overføres direkte fra egenkapitalposten "overført resultat" og indgår således ikke i resultatdisponeringen.

### 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.

For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld, der opgøres som det modtagne provenu ved lånoptagelsen, reduceret med afdrag og korrigeret for en over afdragstiden foretagen amortisering af lånets kurstab og låneomkostninger på optagelsestidspunktet.

Lån med fuld ydelsesstøtte efter lov om byfornyelse indregnes ikke i balancen, men oplyses i noten for prioritetsgæld.

### Øvrige gældsforpligtelser

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

### Eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelser

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

## Nøgleoplysninger

Nøgleoplysningerne er opgjort i henhold til bekendtgørelsen om oplysningspligt ved salg af andelsboliger m.v.

## Andelsværdi

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af noterne. Andelsværdien opgøres i henhold til andelsboligforeningsloven samt foreningens vedtægter.

Vedtægterne bestemmer desuden, 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 årsregnskabet balance. Justeringen skyldes, at andelsværdien skal opgøres efter reglerne i andelsboligloven og foreningens vedtægter, mens årsregnskabet 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 samt i en eventuel aftale om rentesikring (renteswap).

"Andre reserver" i årsregnskabet balance omfatter reserve til vedligeholdelse af foreningens ejendom samt reserve til imødegåelse af værdiforringelse af ejendommen. Disse reserver indgår ikke i beregningen af andelsværdien.

## Resultatopgørelse 1. januar 2025 - 31. december 2025

	Note	2025	Budget 2025	2024
<b>Indtægter</b>				
Boligafgift		1.844.144	1.844.144	1.791.644
Fælleshus		9.000	4.000	4.581
Antenne		0	0	92.759
Øvrige indtægter		22.360	9.400	2.650
		<u>1.875.504</u>	<u>1.857.544</u>	<u>1.891.634</u>
<b>Omkostninger</b>				
Ejendoms- og forbrugsudgifter	1	500.068	503.394	590.005
Renholdelse og udenomsarealer	2	58.600	60.000	83.600
Vedligeholdelse, løbende	3	64.347	171.000	80.901
Vedligeholdelse, genopretning og renovering	4	0	0	69.900
Administration og revision	5	144.269	133.352	148.478
		<u>767.284</u>	<u>867.746</u>	<u>972.884</u>
<b>Renter og prioritetsydelse</b>				
Finansielle indtægter	6	593	3.500	37.707
Finansielle omkostninger	7	318.303	291.920	328.567
		<u>317.710</u>	<u>288.420</u>	<u>290.860</u>
<b>Årets resultat</b>		<u><u>790.510</u></u>	<u><u>701.378</u></u>	<u><u>627.890</u></u>

**Forslag til resultatdisponering:**

Overført til reserve, værditab af ejendom	0	0	0
Overført fra reserve, værditab af ejendom	0	0	0
Overført til reserve, vedligeholdelse af ejendom	0	0	1.100.000
Overført fra reserve, vedligeholdelse af ejendom	0	0	0
Overført restandel af årets resultat til egenkapital	790.510	701.378	-472.110
<b>Disponeret i alt</b>	<b>790.510</b>	<b>701.378</b>	<b>627.890</b>

**Likviditetsresultat**

Årets resultat	790.510	701.378	627.890
Kurstab og låneomkostninger ved låneomlægning	0	0	0
Betalte prioritetsafdrag	-698.767	-698.767	-691.823
Regnskabsmæssige afskrivninger af inventar	0	0	0
Amortisering af kurstab på obligationslån	26.231	0	26.231
Indeksregulering af indeksslån	0	0	0
<b>Likviditetsresultat i alt</b>	<b>117.974</b>	<b>2.611</b>	<b>-37.702</b>

## Aktiver pr. 31. december 2025

	Note	2025	2024
<b>Anlægsaktiver</b>			
Ejendommen	8	29.554.718	29.554.718
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<u>29.554.718</u>	<u>29.554.718</u>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
<b>Tilgodehavender</b>			
Obligationer		1.350.476	1.053.971
Tilgode vedr. arbejdsdage		7.500	0
Restancer med beboere		0	4.859
Tilgode grundejerforeningen		7.800	0
<b>Tilgodehavender i alt</b>		<u>1.365.776</u>	<u>1.058.830</u>
<b>Likvide beholdninger</b>	9	<u>175.495</u>	<u>377.682</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<u>1.541.271</u>	<u>1.436.512</u>
<b>Aktiver i alt</b>		<u>31.095.989</u>	<u>30.991.230</u>

## Passiver pr. 31. december 2025

	<u>Note</u>	<u>2025</u>	<u>2024</u>
<b>Egenkapital</b>			
Andelsindskud		5.654.000	5.654.000
Overført resultat mv.		2.712.442	1.921.932
		<u>8.366.442</u>	<u>7.575.932</u>
<b>Andre reserver</b>			
Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse		2.380.012	2.380.012
Reserveret til vedligeholdelse		1.871.018	1.871.018
<b>Andre reserver i alt</b>		<u>4.251.030</u>	<u>4.251.030</u>
<b>Egenkapital i alt</b>		<u>12.617.472</u>	<u>11.826.962</u>
<b>Gæld</b>			
<b>Langfristet gæld</b>			
Prioritetsgæld	10	17.714.938	18.394.488
		<u>17.714.938</u>	<u>18.394.488</u>
<b>Kortfristet gæld</b>			
Prioritetsgæld	10	705.781	698.767
Skyldige omkostninger	11	57.798	71.013
		<u>763.579</u>	<u>769.780</u>
<b>Gæld i alt</b>		<u>18.478.517</u>	<u>19.164.268</u>
<b>Passiver i alt</b>		<u>31.095.989</u>	<u>30.991.230</u>
<b>Opgørelse af andelskronens værdi</b>	12		
<b>Pantsætninger og eventualforpligtelser</b>	13		
<b>Nøgleoplysninger</b>	14		

## Egenkapitalopgørelse 1. januar 2025 - 31. december 2025

<b>Andelsindskud</b>	2025	2024
Indskud primo	5.654.000	5.654.000
Årets reguleringer	0	0
	<u>5.654.000</u>	<u>5.654.000</u>
<b>Overført resultat</b>	2025	2024
Overført resultat primo	1.921.932	2.394.042
Årets overførte resultat jf. resultatdisponering	790.510	-472.110
	<u>2.712.442</u>	<u>1.921.932</u>
<b>Egenkapital før andre reserver i alt</b>	<u>8.366.442</u>	<u>7.575.932</u>
<b>Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse</b>	2025	2024
Hensat primo	2.380.012	2.380.012
Hensat i året	0	0
Anvendt i året	0	0
	<u>2.380.012</u>	<u>2.380.012</u>
<b>Reserveret til vedligeholdelse</b>	2025	2024
Hensat primo	1.871.018	771.018
Hensat i året	0	1.100.000
Anvendt i året	0	0
	<u>1.871.018</u>	<u>1.871.018</u>
<b>Andre reserver i alt</b>	<u>4.251.030</u>	<u>4.251.030</u>
<b>Egenkapital i alt</b>	<u>12.617.472</u>	<u>11.826.962</u>

## Noter 1. januar 2025 - 31. december 2025

1 Ejendoms- og forbrugsudgifter	Budget		
	2025	2025	2024
Grundskyld	290.407	290.407	274.698
Renovation	125.544	125.544	134.931
Forsikringer	73.192	66.443	67.137
El, gas, vand og kloak	10.925	21.000	20.184
Antenne	0	0	93.055
	<u>500.068</u>	<u>503.394</u>	<u>590.005</u>

2 Renholdelse og udenomsarealer	Budget		
	2025	2025	2024
Grundejerforening incl. Snerydning	25.000	25.000	25.000
Ekstra snerydning/grundejerforening	0	0	25.000
Græsslåning	33.600	35.000	33.600
	<u>58.600</u>	<u>60.000</u>	<u>83.600</u>

3 Vedligeholdelse, løbende	Budget		
	2025	2025	2024
VVS/gasfyr	13.101	0	10.392
Tømrer	3.856	0	11.353
Maler	777	0	0
Afslibning af dørtrin	16.000	0	0
Murer	0	0	17.299
Elektriker	0	0	14.972
Rensning af vejbrønde	1.246	10.000	0
Småanskaffelser og materialer	329	15.000	2.343
Fælleshus indkøb	14.178	11.000	0
Udeanlæg	0	0	17.746
Anden vedligeholdelse, fællesarbejde	9.865	0	3.937
Hårde hvidevarer	4.995	0	2.859
Budgetteret vedligeholdelse, ej fordelt	0	135.000	0
	<u>64.347</u>	<u>171.000</u>	<u>80.901</u>

4 Vedligeholdelse, genopretning og renovering	Budget		
	2025	2025	2024
Maling af vindskeder	0	0	69.900
Budgetteret vedligeholdelse, ej fordelt	0	0	0
	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>69.900</u>

5 Administration og foreningsomkostninger	Budget		
	2025	2025	2024
Administrationshonorar	71.703	63.602	61.785
Revision og regnskabsmæssig assistance	21.250	25.000	32.500
Gebyrer mv.	7.746	7.000	7.056
Kontorartikler	0	0	2.496
<i>Administrationsomkostninger</i>	<u>100.699</u>	<u>95.602</u>	<u>103.837</u>
Bestyrelseshonorar	19.748	19.750	21.066
ABF Kontingent	7.560	7.500	7.260
Generalforsamling, møder	640	0	516
Arrangementer og arbejdsdag	10.265	5.500	9.173
Gaver og blomster	400	0	1.786
Hjemmeside	2.280	2.500	2.280
Hjertestarter	2.677	2.500	2.560
<i>Foreningsomkostninger</i>	<u>43.570</u>	<u>37.750</u>	<u>44.641</u>
<b><i>Administration og foreningsomkostninger i alt</i></b>	<u><u>144.269</u></u>	<u><u>133.352</u></u>	<u><u>148.478</u></u>

6 Finansielle indtægter	Budget		
	2025	2025	2024
Renteindtægter, bank	0	0	3.157
Renteindtægter, obligationer	0	3.500	11.447
Kursregulering obligationer	593	0	23.103
	<u>593</u>	<u>3.500</u>	<u>37.707</u>

7 Finansielle omkostninger	Budget		
	2025	2025	2024
Prioritetsrenter og bidrag	291.920	291.920	302.336
Købsomkostninger, obligationer	152	0	0
Amortiseringsudgifter	26.231	0	26.231
	<u>318.303</u>	<u>291.920</u>	<u>328.567</u>

## 8 Ejendommen

	2025	2024
Kostpris 1. januar 2025	29.554.718	29.554.718
Tilgang	0	0
Afgang	0	0
Kostpris 31. december 2025	29.554.718	29.554.718
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2025	29.554.718	29.554.718
Offentlig vurdering oktober 2012 (indeks 98,2)	40.000.000	40.000.000
Forbedringer foretaget efter seneste vurdering	1.427.257	1.485.027
Offentlig vurdering indekseret pr. oktober 2025 (indeks 122,6/119,9)	49.938.900	48.839.104

## 9 Likvide beholdninger

	2025	2024
Formandskasse	0	0
Lån og Spar Bank	175.495	377.682
	175.495	377.682

10 Prioritetsgæld	Renter og bidrag	Afdrag i året	Kursværdi	2025	2024
DLR Kredit, opr. 23.130.000	291.920	698.767	15.223.437	19.024.040	19.722.807
Amortisering			0	-603.321	-629.552
				<u>18.420.719</u>	<u>19.093.255</u>
Kursregulering af prioritetsgæld				-3.197.282	-2.841.662
<b>Prioritetsgæld i alt</b>	<u>291.920</u>	<u>698.767</u>	<u>15.223.437</u>	<u>15.223.437</u>	<u>16.251.593</u>

**Specifikation af prioritetsgæld i balance**

	2025	2024
Kortfristet del af gæld (under 1 år)	705.781	698.767
Langfristet del af gæld (over 1 år)	17.714.938	18.394.488
	<u>18.420.719</u>	<u>19.093.255</u>
Restgæld efter 5 år	<u>15.423.579</u>	<u>16.158.126</u>

**Information om indregnede lån**

DLR Kredit A/S, obligationslån, hovedstol kr. 23.130.000. Fast rente, 1%, konverterbar. Restløbetid 24 år.

11 Skyldige omkostninger	2025	2024
Ørsted	743	724
Andel Energi	787	993
Evida	179	347
Brdr. Fuglsang, defekt blæser udskiftet	6.182	0
Revisorhonorar	21.250	20.625
Bay Byg	0	11.353
Antenneregnskab	28.657	28.657
Bestyrelsesgodtgørelse	0	8.314
	<u>57.798</u>	<u>71.013</u>

## 12 Opgørelse af andelskronens værdi pr. 31. december 2025

Bestyrelsen foreslår følgende værdiansættelse i henhold til andelsboliglovens §5, stk. 2, litra d (offentlig ejendomsvurdering , indekseret) samt foreningens vedtægter:

	2025	2024
Egenkapital jf. regnskabet	8.366.442	7.575.932
<i>Korrekationer iht. Andelsboligloven:</i>		
Ejendom, regnskabsmæssig værdi	-29.554.718	-29.554.718
Ejendom, offentlig indekseret ejendomsvurdering	49.938.900	48.839.104
Ejendom, forbedringer foretaget efter seneste vurdering	1.427.257	1.485.027
Prioritetsgæld, regnskabsmæssig værdi	18.420.719	19.093.255
Prioritetsgæld, kursværdi	-15.223.437	-16.251.593
<i>Korrekationer i alt</i>	<u>25.008.721</u>	<u>23.611.075</u>
Andelsværdi	<u>33.375.163</u>	<u>31.187.007</u>
Andelshavernes indskud i alt	5.654.000	5.654.000
<b>Andelskronens værdi</b>	<b>5,90</b>	<b>5,52</b>

Andelshaver	Antal m2	Indskud	Andel af	
			opsparat	Værdi
Dronning Margrethes Vej 44	85,9	179.043	877.835	1.056.878
Dronning Margrethes Vej 46	85,9	179.043	877.835	1.056.878
Dronning Margrethes Vej 48	85,9	179.043	877.835	1.056.878
Dronning Margrethes Vej 50	85,9	179.043	877.835	1.056.878
Dronning Margrethes Vej 10	90,4	184.003	902.154	1.086.157
Dronning Margrethes Vej 12	90,4	184.003	902.154	1.086.157
Dronning Margrethes Vej 14	90,4	184.003	902.154	1.086.157
Dronning Margrethes Vej 16	90,4	184.003	902.154	1.086.157
Dronning Margrethes Vej 18	90,4	184.003	902.154	1.086.157
Dronning Margrethes Vej 20	90,4	184.003	902.154	1.086.157
Dronning Margrethes Vej 22	90,4	184.003	902.154	1.086.157
Dronning Margrethes Vej 24	90,4	184.003	902.154	1.086.157
Dronning Margrethes Vej 26	90,4	184.003	902.154	1.086.157
Dronning Margrethes Vej 28	90,4	184.003	902.154	1.086.157
Dronning Margrethes Vej 30	90,4	184.003	902.154	1.086.157
Dronning Margrethes Vej 32	90,4	184.003	902.154	1.086.157
Dronning Margrethes Vej 52	90,4	184.003	902.154	1.086.157
Dronning Margrethes Vej 54	90,4	184.003	902.154	1.086.157
Dronning Margrethes Vej 56	90,4	184.003	902.154	1.086.157
Dronning Margrethes Vej 58	90,4	184.003	902.154	1.086.157
Dronning Margrethes Vej 34	106,4	199.378	977.536	1.176.914
Dronning Margrethes Vej 36	106,4	199.378	977.536	1.176.914
Dronning Margrethes Vej 38	106,4	199.378	977.536	1.176.914
Dronning Margrethes Vej 40	106,4	199.378	977.536	1.176.914
Dronning Margrethes Vej 60	106,4	199.378	977.536	1.176.914
Dronning Margrethes Vej 62	106,4	199.378	977.536	1.176.914
Dronning Margrethes Vej 64	106,4	199.378	977.536	1.176.914
Dronning Margrethes Vej 66	106,4	199.378	977.536	1.176.914
Dronning Margrethes Vej 68	106,4	199.378	977.536	1.176.914
Dronning Margrethes Vej 70	106,4	199.378	977.536	1.176.914
	2.854	5.654.000	27.721.163	33.375.163

### 13 Pantsætninger og eventualforpligtelser

#### Pant i ejendommen:

DLR Kredit, realkreditpantebrev	23.130.000
---------------------------------	------------

#### Forpligtelser ved foreningens opløsning:

Ved foreningens opløsning er der en tilbagebetalingspligt til det offentlige på kr. 4.935.749.

Beløbet er opgjort pr. 31/12 2025.

#### 14 Nøgleoplysninger

		31.12.2023	31.12.2024	31.12.2025	
		BBR Areal m <sup>2</sup>	BBR Areal m <sup>2</sup>	Antal	BBR Areal m <sup>2</sup>
B1	Andelsboliger	2.860	2.860	30	2.860
B2	Erhvervsandele	0	0	0	0
B3	Boliglejemål	0	0	0	0
B4	Erhvervslejemål	0	0	0	0
B5	Øvrige lejemål (kældre, garager m.v.)	0	0	0	0
B6	<b>I alt</b>	2.860	2.860	30	2860

	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	<i>Ikke relevant</i>			

		År
D1	Foreningens stiftelsesår	1991
D2	Ejendommens opførelsesår	1992

	Sæt kryds	Ja	Nej
E1	Hæfter andelshaverne for mere, end deres indskud?		X
E2	<i>Hvis ja, beskrives hæftelsen</i>		

	Sæt kryds	Anskaffelses-prisen	Valuar-vurdering	Offentlig vurdering	Indekseret off. Vurdering
F1	Anvendt værdiansættelsesprincip til beregning af andelsværdien				X
F1B	Dato værdians. Princip				31-10-2025

	Sæt kryds	Ja	Nej
F1a	Er vurderingen fastholdt pr. 1. juli 2020		X

	Forklaring på Udregning	Anvendt værdi pr. 31.12.2025	Ejendomsværdi (F2) divideret med m <sup>2</sup> ultimo året i alt (B6) kr. pr. m <sup>2</sup>
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	51.366.157	17.960
F2B	Heraf forbedringer, jf. ABL §5, stk. 4	1.427.257	499

	Forklaring på Udregning	Anvendt værdi pr. 31.12.2025	Andre reserver (F3) divideret med m <sup>2</sup> ultimo året i alt (B6) kr. pr. m <sup>2</sup>
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	4.251.030	1.486

	Forklaring på Udregning	Andre reserver (F3) divideret med ejendomsværdi (F2) ganget med 100 %
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	8%

	Sæt kryds	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

	Forklaring på udregning	Ultimomånedens indtægt (uden fradrag for tomgang, tab m.v.) ganget med 12 og divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)			Kr. pr. m <sup>2</sup>
H1	Boligafgift	156.804	x 12	/ 2860	658
H2	Erhvervslejeindtægter	0	x 12	/ 0	-
H3	Boliglejeindtægter	0	x 12	/ 0	-

	Forklaring på udregning	Årets resultat divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)		
	Årets resultat	<b>2023</b>	<b>2024</b>	<b>2025</b>
		710.421	627.890	790.510
		<b>2023</b> Kr. pr. m <sup>2</sup>	<b>2024</b> Kr. pr. m <sup>2</sup>	<b>2025</b> Kr. pr. m <sup>2</sup>
J	Årets resultat pr. andels-m <sup>2</sup> de sidste tre år	248	220	276

		Kr. pr. m <sup>2</sup>	Forklaring på udregning
K1	Andelsværdi	11.670	Andelsværdi på balancedagen divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)
K2	Gæld - omsætningsaktiver	5.922	(Gældsforpligtelser jf. balancen minus omsætningsaktiver jf. balancen) divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)
K3	Teknisk andelsværdi	17.592	K1 plus K2

	Forklaring på udregning	Vedligehold (hhv. løbende og genopretning og renovering) jf. resultatopgørelsen divideret med det samlede areal ultimo året (B6)		
		<b>2023</b> Kr. pr. m <sup>2</sup>	<b>2024</b> Kr. pr. m <sup>2</sup>	<b>2025</b> Kr. pr. m <sup>2</sup>
M1	Vedligeholdelse, løbende	39	28	22
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	18	24	0
M3	Vedligeholdelse i alt	57	53	22

	Forklaring på udregning	Regnskabsmæssig værdi af ejendommen (jf. balancen) - gældsforpligtelser i alt (jf. balancen) divideret med den regnskabsmæssige værdi af ejendommen (jf. balancen) ganget med 100 %
P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	37%

	Forklaring på udregning	Årets afdrag divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)		
		2023	2024	2025
	Årets afdrag de sidste tre år	684.947	691.823	698.767
		2023 Kr. pr. m <sup>2</sup>	2024 Kr. pr. m <sup>2</sup>	2025 Kr. pr. m <sup>2</sup>
R	Årets afdrag pr. andels-m <sup>2</sup> de sidste tre år	239	242	244

## Centrale økonomiske nøgletalsoplysninger

**A/B Gl. Toftegaard 2      1. januar 2025 - 31. december 2025**

### CENTRALE ØKONOMISKE NØGLEOPLYSNINGER TIL BRUG FOR GENERALFORSAMLINGEN

#### Ejendommens vurderingsprincip og værdi

	Sæt kryds	Anskaffelses- prisen	Valuar-vur- dering	Indekseret off. Vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip ved beregning af andelsvær- dien			X

		Kr.	Gns. Kr. pr. m2
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	51.366.157	17.960
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	4.251.030	1.486

#### Boligafgift

		Gns. Kr. pr. andels-m2 pr. år
H1	Boligafgift	658

#### Teknisk andelsværdi

		Gns. Kr. pr. andels-m2
K1	Andelsværdi	11.670
K2	Gæld - omsætningsaktiver	5.922
K3	Teknisk andelsværdi	17.592

#### Vedligeholdelse

		Ja	Nej
L1	Er der udarbejdet en plan for vedligeholdelse/renovering		X

#### Friværdi

P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejen- dømmens regnskabsmæssige værdi)	37%
---	---------------------------------------------------------------------------------------	-----

# 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."

## Mogens Henning Schroder

Kasserer

Serienummer: f73fcbc8-c1d7-4c98-a8bb-e3e03e37b577

IP: 2.128.xxx.xxx

2026-03-23 12:37:10 UTC



## Søren Møller Pedersen

Bestyrelsesformand

Serienummer: a069c031-3358-4781-82e6-65cfff595be

IP: 93.163.xxx.xxx

2026-03-23 12:39:58 UTC



## Marianne Wittenkamp

Administrator

Serienummer: 8bc77572-3688-43ba-acec-5a09df827e35

IP: 95.166.xxx.xxx

2026-03-23 13:33:25 UTC



## Solgerd Olsen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: c317aee2-4d27-48ad-81e6-26901720ef41

IP: 87.60.xxx.xxx

2026-03-23 13:50:37 UTC



## Bente Sommer Kristensen

Sekretær

Serienummer: 1e2a9df5-26c6-459b-82a5-7ed9f821864c

IP: 93.165.xxx.xxx

2026-03-23 20:20:57 UTC



## Anders Weis Bjerrum

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: a.w.bjerrum@gmail.com

IP: 13.154.xxx.xxx

2026-03-26 06:23:46 UTC



Penneo dokumentnøgle: H3Y9J-54TXA-K2L0P-AWKJ7-1F1VZ-XZB5T

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 underskrivers digitale underskrifter er vedhæftet dokumentet.

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

# PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

"Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument."

## Samuel Nygaard Jacobsen

MER REVISION A/S CVR: 32344720

Registreret revisor

Serienummer: 5ee7be86-b8ba-453c-951a-d3748ba1fa40

IP: 20.8.xxx.xxx

2026-03-26 07:17:56 UTC



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 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.