

# A/B Farumbo I

Fuglsangpark 1-15

3520 Farum

CVR-nr. 29476691

Matr. nr. 5dx, Stavnholt by, Farum

Kundenr. 107-42

---

## Årsrapport for perioden

1. oktober 2024 - 30. september 2025



## FORENINGSOPLYSNINGER

---

<b>FORENINGEN</b>	A/B Farumbo I Fuglsangpark 1-15 3520 Farum CVR-nr. 29476691 Matr. nr. 5dx, Stavnholt by, Farum Regnskabsperiode: 1. oktober - 30. september Opført i år 1982
<b>BESTYRELSE</b>	Tine Hermansen (formand) Hjalte Danielsen Sørup Thomas Sture Rasmussen Gy Larsen Ida Andersen Jørn Kragh
<b>ADMINISTRATOR</b>	DEAS A/S Skibbrogade 3 9000 Aalborg CVR-nr. 20283416 Telefon 70302020
<b>REVISOR</b>	Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Egtved Allé 4 6000 Kolding CVR-nr. 33963556
<b>TYPE</b>	14 Andelsboliger

## ADMINISTRATORS PÅTEGNING OG BERETNING

---

### PÅTEGNING

Som administrator for A/B Farumbo l, skal vi hermed erklære, at vi har forestået administrationen af foreningen i regnskabsåret 2024/25.

Ud fra vores administration og føring af bogholderi for foreningen, er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiviteter i regnskabsåret samt af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2025.

DEAS A/S

Aalborg, den 11. december 2025

Anne Bredahl Muhligh  
Ejendomsadministrator, EA

Klaus Broe Østergaard  
Teamleder

*Underskrift og datering af årsrapporten foretages elektronisk af administrator, foreningens bestyrelse og revisor ved brug af MitID/digital signatur. Underskrifterne fremgår af årsrapportens sidste side.*

### BERETNING

Vi har udarbejdet årsrapport for regnskabsåret 2024/2025 i henhold til den indgåede administrationsaftale.

Regnskabsåret udviser et underskud på kr. 3.719.601.

Foreningens egenkapital udgør inklusive eventuelle generalforsamlingsbestemte reserver pr. balancedagen kr. 2.561.802.

#### **Bemærkninger (afvigelse på mere end 1,0% i forhold til de samlede budgetteret udgifter):**

Negativt for årets resultat er:

- 'Større vedligeholdelsesarbejder' afviger med kr. 3.838.727.
- 'Finansielle udgifter' afviger med kr. 111.501.

Positivt for årets resultat er:

- 'Indtægter' afviger med kr. 28.456.
- 'Finansielle indtægter' afviger med kr. 19.801.
- 'Grundskyld og afgifter' afviger med kr. 12.187.
- 'Ejendomsdrift' afviger med kr. 26.773.
- 'Vedligeholdelse' afviger med kr. 42.627.
- 'Prioritetsafdrag' afviger med kr. 71.148.

## BESTYRELSESPÅTEGNING

---

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for året 2024/25 for A/B Farumbo I. Årsregnskabet er aflagt efter årsregnskabsloven, lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber samt foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2025 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2024 - 30. september 2025. Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig og i overensstemmelse med foreningens vedtægter og hidtidige praksis.

Vi indstiller årsrapporten til generalforsamlingens godkendelse.

### BESTYRELSEN

Farum, den 11. december 2025

Tine Hermansen  
bestyrelsesformand

Hjalte Danielsen Sørup

Thomas Sture Rasmussen

Gy Larsen

Ida Andersen

Jørn Kragh

*Foreningens bestyrelse har fået forelagt og godkendt årsrapporten.*

*Underskrift og datering af årsrapporten foretages elektronisk af administrator, foreningens bestyrelse og revisor ved brug af MitID/digital signatur. Underskrifterne fremgår af årsrapportens sidste side.*

### Til andelshaverne i A/B Farumbo I

#### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for A/B Farumbo I for regnskabsåret 1. oktober 2024 - 30. september 2025, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noterne 1-19. Årsregnskabet aflægges efter årsregnskabsloven, lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber samt foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2025 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2024 - 30. september 2025 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber samt foreningens vedtægter.

#### Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af foreningen i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisores etiske adfærd (IESBA Code) og yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler 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

Foreningen har som sammenligningstal i resultatopgørelsen medtaget generalforsamlingsgodkendt budget. Budgettet har, som det også fremgår af regnskabet, ikke været underlagt revision.

#### Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Foreningens ledelse har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven, lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber samt foreningens vedtægter. Foreningens ledelse har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som foreningens ledelse anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelse af årsregnskabet er foreningens ledelse ansvarlig for at vurdere foreningens 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 foreningens ledelse enten har til hensigt at likvidere foreningen, 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 denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men 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. Fejlinformation 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 at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af foreningens og administrators 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 foreningens evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at foreningen 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 foreningens 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.

### **Udtalelse om administrators beretning**

Administrator er ansvarlig for administrators beretning.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke administrators beretning, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om administrators beretning.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse administrators beretning og i den forbindelse overveje, om administrators beretning er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om administrators beretning indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at administrators beretning er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i administrators beretning.

Kolding, den 11. december 2025

#### **Deloitte**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 33963556

Lone Merete Hansen  
Statsautoriseret revisor  
MNE 29390

*Underskrift og datering af årsrapporten foretages elektronisk ved brug af MitID/digital signatur. Underskriften fremgår af dokumentets sidste side.*

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

---

Årsregnskabet for A/B Farumbo I for 2024/25 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse A. Som følge af foreningens karakter er der dog foretaget tilpasninger i opstillingsformen, således årsregnskabet for den enkelte andelshaver bliver mere læsevenlig. Der er endvidere af hensyn til årsregnskabet retvisende billede foretaget tilretning af anvendt regnskabspraksis på enkelte områder, som beskrevet nedenfor.

Endvidere indeholder årsregnskabet oplysninger om andelens værdi i overensstemmelse med Lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber § 5, stk. 2.

Årsregnskabet er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### **Nøgleoplysninger i henhold til bekendtgørelse om oplysningspligt ved salg af andelsboliger**

De anførte nøgleoplysninger har til formål at leve op til de krav, der følger af § 3 i bekendtgørelse nr. 336 af 20. marts 2025 fra Erhvervsstyrelsen om oplysningspligt ved salg af andelsboliger.

### **RESULTATOPGØRELSEN**

Der er i årsregnskabet medtaget boligafgift, der tidsmæssigt vedrører regnskabsåret uanset betalingstidspunkt.

Ikke indbetalt boligafgift samt forudbetalt boligafgift er medtaget i årsregnskabet, som henholdsvis tilgodehavende/forudbetalt boligafgift.

Øvrige indtægter og udgifter, der tidsmæssigt vedrører regnskabsåret, indtægtsføres respektive udgiftsføres i resultatopgørelsen.

### **BALANCEN**

#### **Materielle anlægsaktiver**

Ejendommen måles til anskaffelseskost med tillæg af værdien af foretagne forbedringer.

Der foretages en systematisk vedligeholdelse af ejendommen, der sikrer en høj vedligeholdelsesstandard, og ejendommen antages derfor ikke at være udsat for løbende værdiforringelse, hvorfor der ikke afskrives på ejendommen.

Udgifter, der er afholdt for at sætte ejendommen i bedre stand end ved foreningens køb, og som tilfører ejendommens beboere en højere brugs- og nytteværdi er i balancen optaget som forbedringer.

#### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender er optaget til nominal værdi med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

---

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter optaget under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### Gældsforpligtelser

Prioritetsgæld er optaget til pantebrevsrestgæld på statusdagen.

Gæld i øvrigt er optaget til nominel værdi.

### Andelskroneopgørelse

Beregningen af andelskronens værdi foretages i overensstemmelse med § 5 stk. 2 i "Lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber" samt foreningens vedtægter.

RESULTATOPGØRELSE	NOTE	(ej revideret)		REGNSKAB 01-10-2023 30-09-2024
		REGNSKAB 01-10-2024 30-09-2025	BUDGET 01-10-2024 30-09-2025	
<b>INDTÆGTER</b>				
Indtægter	1	784.456	756.000	756.551
Finansielle indtægter	2	19.801	0	1.053
<b>INDTÆGTER I ALT</b>		<b>804.257</b>	<b>756.000</b>	<b>757.604</b>
<b>UDGIFTER</b>				
Grundskyld og afgifter	3	214.813	227.000	213.322
Forsikringer og abonnemeter	4	81.541	82.500	80.092
Ejendomsdrift	5	28.727	55.500	33.986
Administrationshonorar, DEAS		36.826	36.000	35.466
Øvrige administrationsomkostninger	6	52.550	46.500	40.585
Vedligeholdelse	7	36.373	79.000	5.285
Større vedligeholdelsesarbejder	8	3.838.727	0	0
Finansielle udgifter	9	234.301	122.800	128.347
<b>UDGIFTER I ALT</b>		<b>4.523.858</b>	<b>649.300</b>	<b>537.083</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-3.719.601</b>	<b>106.700</b>	<b>220.521</b>
<b>RESULTATDISPONERING</b>				
Prioritetsafdrag		60.652	131.800	117.632
Overført restandel af årets resultat (egenkapital)		-3.780.253	-25.100	102.889
<b>DISPONERET I ALT</b>		<b>-3.719.601</b>	<b>106.700</b>	<b>220.521</b>

AKTIVER	NOTE	BALANCE 30-09-2025	BALANCE 30-09-2024
<b>ANLÆGSAKTIVER</b>			
<b>Materielle anlægsaktiver</b>			
Ejendommen	10	9.060.673	9.060.673
Tagprojekt 2024-2025	11	1.645.169	272.583
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>		<b>10.705.842</b>	<b>9.333.256</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER I ALT</b>		<b>10.705.842</b>	<b>9.333.256</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b>			
<b>Tilgodehavender</b>			
Tilgodehavende		1.480	0
Forudbetalte omkostninger		31.657	24.096
<b>Tilgodehavender i alt</b>		<b>33.137</b>	<b>24.096</b>
<b>Likvide beholdninger</b>	12	<b>417.596</b>	<b>201.210</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT</b>		<b>450.733</b>	<b>225.306</b>
<b>AKTIVER I ALT</b>		<b>11.156.575</b>	<b>9.558.562</b>

PASSIVER	NOTE	BALANCE 30-09-2025	BALANCE 30-09-2024
<b>EGENKAPITAL</b>			
Andelsindskud		1.750.542	1.750.542
Overført resultat mv.		811.260	4.530.861
<b>EGENKAPITAL I ALT</b>		<b>2.561.802</b>	<b>6.281.403</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER</b>			
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>			
Prioritetsgæld	13	3.105.000	3.013.082
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<b>3.105.000</b>	<b>3.013.082</b>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>			
Nordea byggekredit 9043-158810		5.325.659	0
Prioritetsgæld, kortfristet	13	0	60.652
Forudbetalt boligafgift, salg af andele m.m.		0	28.352
Kreditorer		18.016	24.998
Anden gæld	14	100.826	18.384
Varmeregnskab	15	35.017	126.617
Vandregnskab	16	10.255	5.074
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<b>5.489.773</b>	<b>264.077</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT</b>		<b>8.594.773</b>	<b>3.277.159</b>
<b>PASSIVER I ALT</b>		<b>11.156.575</b>	<b>9.558.562</b>
Eventualforpligtelser	17		
Andelsværdiberegning	18		
Nøgleoplysninger pr. 30/9 2025 i henhold til bekendtgørelse om oplysningspligt ved salg af andelsboliger	19		

**EGENKAPITALSOPGØRELSE**

**EGENKAPITAL**    **EGENKAPITAL**  
**30-09-2025**    **30-09-2024**

<b>Andelsindskud</b>		
Andelskapital primo	1.750.542	1.750.542
<b>Andelsindskud i alt</b>	<u>1.750.542</u>	<u>1.750.542</u>
<b>Overført resultat mv.</b>		
Overført resultat mv. primo	4.530.861	4.310.340
Afdrag prioritetsgæld	60.652	117.632
Overført restandel af årets resultat	-3.780.253	102.889
<b>Overført resultat mv. i alt</b>	<u>811.260</u>	<u>4.530.861</u>
<b>EGENKAPITAL FØR ANDRE RESERVER</b>	<u>2.561.802</u>	<u>6.281.403</u>
<b>EGENKAPITAL OG ANDRE RESERVER I ALT</b>	<u><u>2.561.802</u></u>	<u><u>6.281.403</u></u>

NOTER

	REGNSKAB 01-10-2024 30-09-2025	(ej revideret) BUDGET 01-10-2024 30-09-2025	REGNSKAB 01-10-2023 30-09-2024
<b>1 Indtægter</b>			
Boligafgift andelshavere	749.063	719.000	719.000
Antenneafgift	33.913	35.000	35.426
Vaskeriindtægter	1.480	2.000	2.125
<b>Indtægter i alt</b>	<b>784.456</b>	<b>756.000</b>	<b>756.551</b>
<b>2 Finansielle indtægter</b>			
Renteindtægter, bank	1.653	0	1.053
Realiserede kursgevinster	18.148	0	0
<b>Finansielle indtægter i alt</b>	<b>19.801</b>	<b>0</b>	<b>1.053</b>
<b>3 Grundskyld og afgifter</b>			
Grundskyld	158.424	170.000	159.994
El	6.325	8.000	6.389
Vand	0	4.000	3.644
Renovation	48.988	45.000	43.295
Rottebekæmpelse	653	0	0
Skorstensfejer	423	0	0
<b>Grundskyld og afgifter i alt</b>	<b>214.813</b>	<b>227.000</b>	<b>213.322</b>
<b>4 Forsikringer og abonnementer</b>			
Ejendomsforsikring	21.144	21.000	20.287
Kontingent	3.388	4.000	3.248
Service - varmeanlæg	13.249	11.000	10.315
Kabel TV	42.275	45.000	44.757
Øvrige abonnementer	1.485	1.500	1.485
<b>Forsikringer og abonnementer i alt</b>	<b>81.541</b>	<b>82.500</b>	<b>80.092</b>
<b>5 Ejendomsdrift</b>			
Snerydning/vejsalt	0	3.000	0
Materialeudgifter	0	5.500	0
Haveudvalg (Drift af fællesarealer)	1.169	10.000	889
Fælleshusudvalg	0	2.000	0
Drift af fælleshus	27.558	35.000	33.097
<b>Ejendomsdrift i alt</b>	<b>28.727</b>	<b>55.500</b>	<b>33.986</b>

NOTER

	REGNSKAB 01-10-2024 30-09-2025	(ej revideret) BUDGET 01-10-2024 30-09-2025	REGNSKAB 01-10-2023 30-09-2024
<b>6 Øvrige administrationsomkostninger</b>			
Andre honorarer	100	0	500
Revisor	24.250	18.000	20.300
Ingeniør	8.438	0	0
Forbrugsregnskaber	7.880	8.000	7.880
Gebyrer	5.020	4.000	3.600
Diverse	0	1.000	94
Festudvalg/fællesarrangementer	3.491	5.000	3.440
Mødeudgifter	7	1.000	437
Fælles arbejdsdag	1.734	8.000	2.883
Gaver og repræsentation	1.630	1.500	1.451
<b>Øvrige administrationsomkostninger i alt</b>	<b>52.550</b>	<b>46.500</b>	<b>40.585</b>
<b>7 Vedligeholdelse</b>			
<i>VVS-anlæg</i>			
Vandinstallationer	8.744	0	0
Varmeinstallationer	3.356	0	0
<i>Øvrige dele og anlæg</i>			
Indkøb af småmateriel	1.473	0	0
Belysning	0	0	720
Andet udstyr i fællesareal	0	0	4.565
Beplantning	22.800	0	0
Budgetteret vedligeholdelse	0	79.000	0
<b>Vedligeholdelse i alt</b>	<b>36.373</b>	<b>79.000</b>	<b>5.285</b>
Der foreligger ikke administrator bekendt en vedligeholdelsesplan for foreningen.			
<b>8 Større vedligeholdelsesarbejder</b>			
Tagprojekt	3.838.727	0	0
<b>Større vedligeholdelsesarbejder i alt</b>	<b>3.838.727</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>9 Finansielle udgifter</b>			
Renteudgifter, bank	3	0	0
Administrationsbidrag	12.788	14.000	14.165
Prioritetsrenter	117.549	108.800	114.182
Låneomkostninger	27.885	0	0
Realiserede kurstab	76.076	0	0
<b>Finansielle udgifter i alt</b>	<b>234.301</b>	<b>122.800</b>	<b>128.347</b>

NOTER

BALANCE  
30-09-2025

BALANCE  
30-09-2024

10 Ejendommen

Anskaffelsessum	8.752.711	8.752.711
Udskiftning af vinduer og døre 2019	113.119	113.119
Forbedring hems 1996	40.917	40.917
Forbedringer køkken fælleshus 2005	33.515	33.515
Forbedringer Vinduer 2009/10	120.411	120.411
<b>Ejendommen i alt</b>	<b>9.060.673</b>	<b>9.060.673</b>

11 Tagprojekt 2024-2025

Entreprenør, kontraktarbejder	4.068.937	0
Entreprenør, tillægsarbejder	274.719	0
Andre arbejder	106.471	17.895
Andre udgifter	6.766	0
Teknisk rådgivning, DEAS	662.500	187.500
Teknisk rådgivning, DMR	0	29.688
Byggesagsadministration	187.500	37.500
Finansieringsomkostning	177.003	0
Vedligeholdelsesdel af projekt, 70%	-3.838.727	0
<b>Tagprojekt 2024-2025 i alt</b>	<b>1.645.169</b>	<b>272.583</b>

12 Likvide beholdninger

Nykredit 8117 0002 612 075	0	201.210
Nordea Bank, konto 2216 9043179532	417.596	0
<b>Likvide beholdninger i alt</b>	<b>417.596</b>	<b>201.210</b>

13 Prioritetsgæld

Lån	Bidrag	Rente	Afdrag	Restgæld	Restgæld
Nykredit 4,8376%, 1.000.000	1.347	11.847	19.825	0	494.724
Nykredit RTL F1 3,6280%, 2.000.000	3.447	27.788	40.827	0	1.542.010
Nykredit 3%, 1.037.000	2.062	15.469	0	0	1.037.000
Nordea Kredit - 3.105.000 - 4%	5.932	62.445	0	3.105.000	0
<b>Prioritetsgæld i alt</b>	<b>12.788</b>	<b>117.549</b>	<b>60.652</b>	<b>3.105.000</b>	<b>3.073.734</b>

Specifikation af prioritetsgæld:

Kort del af gæld (under 1 år)	0	60.652
Lang del af gæld (mere end 1 år)	3.105.000	3.013.082
	<b>3.105.000</b>	<b>3.073.734</b>

**Oplysninger om realkreditlån**

- Nordea Kredit - 3.105.000 - 4% er et obligationslån med en restløbetid på 29 år og 6 måneder med en kursværdi på kr. 3.096.244.

Administrationsbidraget udgør pt. 0,38%.

Kursværdien af prioritetsgælden udgør pr. 30. september 2025 i alt kr. 3.096.244.

Foreningen betaler ikke afdrag næste år.

**Oplysninger om lån med afdragsfrihed**

- Nordea Kredit - 3.105.000 - 4%, afdragsfri til 31. marts 2035.

**14 Anden gæld**

Skyldige omkostninger

100.826 18.384

**Anden gæld i alt**

**100.826 18.384**

**15 Varmeregnskab**

Opkrævet aconto, indeværende år

-127.784 -188.067

Varmeudgifter

92.767 61.450

**Varmeregnskab i alt**

**-35.017 -126.617**

**16 Vandregnskab**

Opkrævet aconto, indeværende år

-52.922 -51.517

Vandudgift

42.667 46.443

**Vandregnskab i alt**

**-10.255 -5.074**

**17 Eventualforpligtelser****Sikkerhedsstilling**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter på kr. 3.105.000 er der afgivet pant i ejendommen, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2025 udgør kr. 9.060.673.

Der er i ejendommen tinglyst ejerpantebrev på kr. 10.600.000 til sikkerhed for gæld til Nordea.

**Oplysning om modtaget støtte fra stat eller kommune**

I henhold til Andelsboliglovens §5, stk. 12 om modtaget støtte fra stat eller kommune til etablering af andelsboligforening, har foreningen modtaget kr. 17.988.730, der efter § 160 k i Lov om almene boliger kan kræves tilbagebetalt ved salg af andelsboligforenings ejendom eller ved sammenlægning med en anden andelsboligforening.

## NOTER

### 18 Andelsværdiberegning

Til beregning af den størst mulige salgspris skal man, jf. lov om andelsboliger, tage udgangspunkt i et af efterfølgende 4 værdiansættelsesprincipper for ejendommen:

a) Anskaffelsessummen	9.060.673
b) Handelsværdi som udlejningsejendom	Ej vurderet
c) Offentlig vurdering 1/10 2012	16.800.000
d) Den senest ansatte ejendomsværdi reguleret med nettoprisindeks 1/10 2024	20.512.424

Den senest ansatte ejendomsværdi er reguleret med nettoprisindeks fra oktober 2012 til oktober 2024 efter lovændring pr. 15. april 2024, til brug for fastsættelse af andelsværdierne i henhold til ABL § 5, stk. 2, litra d. Beregning af regulering med nettoprisindeks:  $16.800.000 / 98,2 \times 119,9 = 20.512.424$

#### Opgørelse af andelsværdi i henhold til lov om andelsboligforeninger, §5, stk.2, litra a:

Bogført egenkapital pr. 30. september 2025	2.561.802
Hensat til fremtidig vedligeholdelse, kursudsving og fald i ejendomsværdi	-4.576.805
Foreningens formue pr. 30. september 2025	<u>-2.015.003</u>
Andelsværdi pr. andelskrone:	$\frac{-2.015.003}{1.750.542} = \underline{\underline{-1,1510}}$

#### Opgørelse af andelsværdi i henhold til lov om andelsboligforeninger, §5, stk.2, litra c:

Bogført egenkapital pr. 30. september 2025	2.561.802
Ejendommens værdi reguleres således	
<i>Værdi jf. punkt c ovenfor</i>	16.800.000
<i>Udskiftning vinduer og døre 2019</i>	113.119
<i>Tagprojekt 2025</i>	1.645.169
<i>Bogført værdi</i>	<u>-9.060.673</u>
	9.497.615
Prioritetsgæld	
<i>Kursværdi</i>	-3.096.244
<i>Bogført værdi</i>	<u>3.105.000</u>
	8.756
Hensat til fremtidig vedligeholdelse, kursudsving og fald i ejendomsværdi	-4.576.805
Foreningens formue pr. 30. september 2025	<u>7.491.368</u>
Andelsværdi pr. andelskrone:	$\frac{7.491.368}{1.750.542} = \underline{\underline{4,2794}}$

## NOTER

---

### Opgørelse af andelsværdi i henhold til lov om andelsboligforeninger, §5, stk.2, litra d:

Bogført egenkapital pr. 30. september 2025			2.561.802
Ejendommens værdi reguleres således			
<i>Værdi jf. punkt d ovenfor</i>	20.512.424		
<i>Udskiftning vinduer og døre 2019</i>	113.119		
<i>Tagprojekt 2025</i>	1.645.169		
<i>Bogført værdi</i>	<u>-9.060.673</u>		13.210.039
Prioritetsgæld			
<i>Kursværdi</i>	-3.096.244		
<i>Bogført værdi</i>	<u>3.105.000</u>		8.756
Hensat til fremtidig vedligeholdelse, kursudsving og fald i ejendomsværdi			<u>-4.576.805</u>
Foreningens formue pr. 30. september 2025			<u>11.203.792</u>
Andelsværdi pr. andelskrone:	<u>11.203.792</u>	=	<u>6,4001</u>
	<u>1.750.542</u>		

Bestyrelsen indstiller, at andelskronen udgør kr. 6,4001.

## NOTER

### 18 Specifikation af ændret andelsværdi (opgjort ud fra oprindeligt indskud)

Forslag til ny andelskrone: 6,4001

Senest godkendte andelskrone: 6,4001

Kundenr.	Adresse	Type	Areal (m <sup>2</sup> )	Oprindeligt indskud (kr.)	Senest godkendte andelsværdi (kr.)	Forslag til ny andelsværdi (kr.)
107-42-1	Fuglsangpark 1	Andelsboliger	64	99.257	635.264	635.264
107-42-2	Fuglsangpark 2	Andelsboliger	77	122.317	782.853	782.853
107-42-3	Fuglsangpark 3	Andelsboliger	82	130.338	834.189	834.189
107-42-4	Fuglsangpark 4	Andelsboliger	77	122.317	782.853	782.853
107-42-5	Fuglsangpark 5	Andelsboliger	82	130.338	834.189	834.189
107-42-6	Fuglsangpark 6	Andelsboliger	66	105.474	675.054	675.054
107-42-7	Fuglsangpark 7	Andelsboliger	93	147.181	941.987	941.987
107-42-8	Fuglsangpark 8	Andelsboliger	88	130.338	834.189	834.189
107-42-9	Fuglsangpark 9	Andelsboliger	88	130.338	834.189	834.189
107-42-10	Fuglsangpark 10	Andelsboliger	100	145.377	930.441	930.441
107-42-11	Fuglsangpark 11	Andelsboliger	110	155.403	994.610	994.610
107-42-12	Fuglsangpark 12	Andelsboliger	61	93.242	596.767	596.767
107-42-13	Fuglsangpark 13	Andelsboliger	61	93.242	596.767	596.767
107-42-14	Fuglsangpark 14	Andelsboliger	100	145.377	930.441	930.441
<b>I alt</b>			<b>1.149</b>	<b>1.750.539</b>	<b>11.203.792</b>	<b>11.203.792</b>

## NOTER

### 19 Nøgleoplysninger pr. 30/9 2025 i henhold til bekendtgørelse om oplysningspligt ved salg af andelsboliger

1. GRUNDLÆGGENDE OPLYSNINGER OM ANDELSBOLIGFORENINGEN					
		<b>Antal</b>	<b>BBR areal</b>		
B1	Andelsboliger	14	1.149,0 m <sup>2</sup>		
B2	Erhvervsandele	0	0,0 m <sup>2</sup>		
B3	Boliglejemål	0	0,0 m <sup>2</sup>		
B4	Erhvervslejemål	0	0,0 m <sup>2</sup>		
B5	Øvrige lejemål (kældre, garager m.v.)	0	0,0 m <sup>2</sup>		
B6	I alt	14	1.149,0 m <sup>2</sup>		
		<b>Boligernes areal (BBR)</b>	<b>Boligernes areal (anden kilde)</b>	<b>Det oprindelige indskud</b>	<b>Andet</b>
C1	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af andelsværdien?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
C2	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af boligafgiften?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
C3	Hvis andet, beskrives fordelingsnøglen her:				
D1	Foreningens stiftelsesår:				1982
D2	Ejendommens opførelsesår:				1982
E1	Hæfter den enkelte andelshaver for mere, end deres indskud?				<input type="checkbox"/> Nej
E2	Hvis Ja, beskriv hvilken hæftelse, der er i foreningen:				
		<b>Anskaffelsesprisen</b>	<b>Valuarvurdering</b>	<b>Offentlig vurdering</b>	<b>Indekseret off. vurdering</b>
F1	Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
F1b	Tidspunkt for værdianættelse:	1. oktober 2024			
F1a	Er vurderingen fastholdt fra før 1. juli 2020				<input type="checkbox"/> Nej
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip:	20.512.424 kr.		17.852 gns.kr./m <sup>2</sup>	
F2b	- Heraf forbedringer, jf. andelsboliglovens § 5, stk. 4:	1.758.288 kr.		1.530 gns.kr./m <sup>2</sup>	
F2c	Hvis det ikke er muligt at oplyse værdien af eventuelle forbedringer, anføres årsagen her:				
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver:	4.576.805 kr.		3.983 gns.kr./m <sup>2</sup>	
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi:	22,31%			

## NOTER

### 19 Nøgleoplysninger pr. 30/9 2025 i henhold til bekendtgørelse om oplysningspligt ved salg af andelsboliger

G1	Har foreningens modtaget offentlige tilskud, som skal tilbagebetales ved foreningens opløsning?						<input type="text" value="Ja"/>
G2	Er foreningens ejendom pålagt tilskudsbestemmelser, jf. lov om frigørelse for visse tilskudsbestemmelser m.v.?						<input type="text" value="Nej"/>
G3	Er der tinglyst en tilbagekøbsklausul (hjemfaldspligt) på foreningens ejendom?						<input type="text" value="Nej"/>
<b>2. ANDELSBOLIGFORENINGENS DRIFT, HERUNDER UDLEJNINGSVIRKSOMHED</b>							
H1	Boligafgift:	67.433 kr./mdr.	x	12	/	1.149,0 m <sup>2</sup>	= 704 kr./m <sup>2</sup>
H2	Erhvervslejeindtægter:	0 kr./mdr.	x	12	/	1.149,0 m <sup>2</sup>	= 0 kr./m <sup>2</sup>
H3	Boliglejeindtægter:	0 kr./mdr.	x	12	/	1.149,0 m <sup>2</sup>	= 0 kr./m <sup>2</sup>
				<b>2022/23</b>		<b>2023/24</b>	<b>2024/25</b>
J	Årets resultat pr. andelsareal:			-25 kr./m <sup>2</sup>		192 kr./m <sup>2</sup>	-3.237 kr./m <sup>2</sup>
K1	Andelsværdi:					9.751 gns. kr./andels-m <sup>2</sup>	
K2	Gæld - omsætningsaktiver:					7.088 gns. kr./andels-m <sup>2</sup>	
K3	Teknisk andelsværdi:					<u>16.839 gns. kr./andels-m<sup>2</sup></u>	
<b>3. BYGGTEKNIK OG VEDLIGEHOLDELSE</b>							
				<b>2022/23</b>		<b>2023/24</b>	<b>2024/25</b>
M1	Vedligeholdelse, løbende:			109 kr./m <sup>2</sup>		5 kr./m <sup>2</sup>	32 kr./m <sup>2</sup>
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering:			0 kr./m <sup>2</sup>		0 kr./m <sup>2</sup>	3.341 kr./m <sup>2</sup>
M3	Vedligeholdelse i alt:			<u>109 kr./m<sup>2</sup></u>		<u>5 kr./m<sup>2</sup></u>	<u>3.373 kr./m<sup>2</sup></u>
<b>4. FINANSIELLE FORHOLD</b>							
				<b>2022/23</b>		<b>2023/24</b>	<b>2024/25</b>
R	Årets afdrag pr. andelsareal:			111 kr./m <sup>2</sup>		102 kr./m <sup>2</sup>	53 kr./m <sup>2</sup>

# 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.”

## Klaus Broe Østergaard

DEAS A/S CVR: 20283416

Regnskabschef

På vegne af: DEAS A/S

Serienummer: fd86e3bf-ec1d-4a64-8a0b-819dacbf369

IP: 64.224.xxx.xxx

2025-12-11 14:06:10 UTC



## Anne Bredahl Muhlig

DEAS A/S CVR: 20283416

Administrator

På vegne af: DEAS A/S

Serienummer: e1007b5d-c716-4835-8095-44b899bf71b1

IP: 89.150.xxx.xxx

2025-12-11 14:06:34 UTC



## Ida Andersen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Farumbo I

Serienummer: 117c430f-85cb-4fd3-9310-3255fc22f7b0

IP: 87.49.xxx.xxx

2025-12-11 23:12:33 UTC



## Hjalte Jomo Danielsen Sørup

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Farumbo I

Serienummer: 58d56e5d-ad10-435a-8495-859969346144

IP: 130.225.xxx.xxx

2025-12-12 10:33:01 UTC



## Jørn Kragh

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Farumbo I

Serienummer: 9b4e9f87-294d-467f-af55-578280b7b561

IP: 109.59.xxx.xxx

2025-12-15 14:45:05 UTC



## Thomas Sture Rasmussen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Farumbo I

Serienummer: ac091e03-f271-416a-bad0-edcd1ca2659e

IP: 172.225.xxx.xxx

2025-12-19 14:40:59 UTC



Penneo dokumentnøgle: JP0GZ-8N1G0-SC085-0WNOG-Y7C8Y-7RQCV

Dette dokument er underskrevet digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De underskrevne data er valideret vha. den matematiske hashværdi af det originale dokument. Alle kryptografiske beviser er indlejret i denne PDF for validering i fremtiden.

Dette dokument er forseglet med et kvalificeret elektronisk segl. For mere information om Penneos kvalificerede tillidstjenester, se <https://eutl.penneo.com>.

### Sådan kan du verificere, at dokumentet er originalt

Når du åbner dokumentet i Adobe Reader, kan du se, at det er certificeret af **Penneo A/S**. Dette beviser, at indholdet af dokumentet er uændret siden underskriftstidspunktet. Bevis for de individuelle underskrivers digitale underskrifter er vedhæftet dokumentet.

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

# PENNEO

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

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

## Kirsten Gyrethe Larsen

### Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Farumbo I

Serienummer: 922dbd4b-1f4d-4492-821e-b22bd2f546ce

IP: 80.62.xxx.xxx

2025-12-21 14:46:31 UTC



## Tine Marianne Hermansen

### Formand

På vegne af: A/B Farumbo I

Serienummer: 0486efc6-774d-4090-8c16-44f33b10de49

IP: 83.94.xxx.xxx

2026-01-02 09:05:49 UTC



## Lone Merete Hansen

### DELOITTE STATS-AUTORISERET REVISIONSPARTNERSELSKAB

CVR: 33963556

### Underskrivende revisor

På vegne af: Deloitte Statsautoriseret Revisionspart...

Serienummer: 65b5fb9d-3fd8-4b28-a712-11419db99bf0

IP: 163.116.xxx.xxx

2026-01-05 07:55:16 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.