

TEL. : +45 3945 0200  
FAX : +45 3945 0202  
CVR : 18 9679 01

BHA STATSATORISERET REVISION A/S  
TUBORGVEJ 32, DK-2900 HELLERUP  
BHA-REVISION.DK

**BHA** :  
REVISION

**Andelsboligforeningen Snebærhaven II**

-----  
**Årsrapport for 2025**

-----  
**(33. regnskabsår)**  
-----

Administrator:

Qvortrup Administration A/S  
Lyngbyvej 28, 2.tv.  
2100 København Ø  
Telefon: 35 35 43 00

## INDHOLDSFORTEGNELSE

|                                                  | <u>Side</u> |
|--------------------------------------------------|-------------|
| Oplysninger om ejendommen .....                  | 1           |
| Ledelsespåtegning og administratoreklæring ..... | 2           |
| Revisionspåtegning .....                         | 3 - 4       |
| Anvendt regnskabspraksis .....                   | 5 - 7       |
| Resultatopgørelse .....                          | 8           |
| Balance .....                                    | 9 - 10      |
| Noter .....                                      | 11 - 17     |
| Værdiansættelse af andele .....                  | 18 - 21     |

## OPLYSNINGER OM EJENDOMMEN

|                          |                                                                                                        |
|--------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>MATR. NR.</b>         | : 9ma Herstedøster by, Herstedøster                                                                    |
| <b>BELIGGENHED</b>       | : Snebærhaven 33-45, 97-113 og 157-163                                                                 |
| <b>ANTAL LEJLIGHEDER</b> | : 20 andelsboliger i alt 1.632 m <sup>2</sup> .                                                        |
| <b>OPFØRELSESÅR</b>      | : 1992                                                                                                 |
| <b>REVISOR</b>           | : BHA Statsautoriseret Revision A/S<br>Tuborgvej 32<br>2900 Hellerup                                   |
| <b>ADMINISTRATOR</b>     | : Qvortrup Ejendomsadministration A/S<br>Lyngbyvej 28, 2.tv.<br>2100 København Ø<br>Telf.: 35 35 43 00 |
| <b>VEDTÆGTER</b>         | : De seneste vedtægter er vedtaget den 24. april 2024.                                                 |

## LEDELSESPÅTEGNING

I forbindelse med aflæggelse af årsrapporten for 2025 for Andelsboligforeningen Snebærhaven II skal vi efter bedste overbevisning bekræfte:

- At årsrapporten giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver, finansielle stilling samt resultatet.
- At alle for os kendte gældsforpligtelser, eventualforpligtelser samt pantsætninger er oplyst i årsrapporten.
- At årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med Årsregnskabsloven, foreningens vedtægter samt lov om andelsboliger.
- At der ikke i tiden efter regnskabsperiodens udløb er indtruffet begivenheder, som i væsentlig grad påvirker foreningens økonomiske stilling, som der ikke allerede er taget hensyn til ved udarbejdelse af årsrapporten.
- At vi anerkender vores ansvar for udformning, implementering og vedligeholdelse af interne kontroller for at forebygge og opdage besvigelser, herunder at der er den nødvendige funktionsadskillelse vedrørende betalinger fra foreningens konto.
- Vi har indhentet valuarvurdering og har kontrolleret stamdata heri. Vi har gennemgået valuarvurderingen og kontrolleret, at vurderingen opfylder de ufravigelige krav til valuarvurderinger, der fremgår af bekendtgørelse om vurdering af ejendomme tilhørende private andelsboligforeninger ved valuar.

Bestyrelsen indstiller årsrapporten med den foreslåede andelsværdi på kr. 31.193.391 (kurs 8,90) til generalforsamlingens godkendelse. Andelsværdien vil være gældende indtil næste generalforsamling.

København, den 23. februar 2026

I bestyrelsen:

---

Steen Hyttel  
formand

---

Jens Kjellmann

---

John Jacobsen

---

Ole Langer-Wordolff

## ADMINISTRATORERKLÆRING

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.

København, den 23. februar 2026

Administrator:

---

Qvortrup Ejendomsadministration A/S

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til medlemmerne i Andelsboligforeningen Snebærhaven II

### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Snebærhaven II for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2025, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven, andelsboligloven og foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2025 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2025 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligloven og foreningens vedtægter.

### Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit ”Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet”. Vi er uafhængige af 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

Årsregnskabet indeholder i overensstemmelse med sædvanlig praksis for andelsboligforeninger budgettal for resultatopgørelse og noter. Budgettallene, som fremgår i en særskilt kolonne, har ikke været underlagt revision.

### Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligloven og foreningens vedtægter. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere andelsboligforeningens evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere andelsboligforeningen, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

### Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes.

Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af andelsboligforeningens interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om andelsboligforeningens evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er 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.

Hellerup, den 23. februar 2026  
BHA Statsautoriseret Revision A/S  
CVR-nr. 18 96 79 01

Jeppe Winding  
statsautoriseret revisor  
mne41343

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### GENERELT

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Snebærhaven II 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.

Den anvendte regnskabspraksis er ændret, idet prioritetsgæld er optaget til kursværdi mod tidligere til restgæld.

Udover ovennævnte er den anvendte regnskabspraksis uændret i forhold til sidste år.

### RESULTATOPGØRELSEN

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.

Resultatopgørelsens poster er periodiseret og indeholder således de indtægter og udgifter, som vedrører regnskabsåret.

#### Indtægter

Boligafgift fra andelshavere og lejeindtægt vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Indtægter fra vaskeri, 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 omkostninger består af rentekomkostninger og bidrag vedrørende prioritetsgæld, renter af bankgæld og kreditter samt negative renter af bankindestående.

#### Likviditetsresultat

Opgørelsen af likviditetsresultatet viser årets resultat korrigeret for ikke-likvide transaktioner og med fradrag af årets betalte prioritetsafdrag. Opgørelsen illustrerer om den opkrævede boligafgift er tilstrækkelig til at dække foreningens betalte prioritetsafdrag.

.

## **ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS – fortsat**

### **BALANCEN**

#### **Ejendomme**

Foreningens ejendom værdiansættes til dagsværdi på balancedagen. Opskrivninger til dagsværdi føres direkte på forenings egenkapital på en særskilt opskrivningsreserve.

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.

Andelsboligforeningen anvender en ekstern valuar til brug for opgørelse af ejendommens dagsværdi.

Der afskrives ikke på foreningens ejendom

#### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender er indregnet i årsrapporten efter en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

#### **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 ejendomme (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. Endvidere indeholder posten tillægsværdi ved nyudstedelse af andele, ændringer i finansielle sikringsinstrumenter (renteswap) og kursregulering af prioritetsgæld. I posten fragår beløb, der er overført til andre reserver, herunder reserverede beløb til imødegåelse af værdiforringelse af foreningens ejendom mv. Posten kan også indeholde beløb, som er overført fra andre reserver.

#### **Prioritetsgæld**

Prioritetsgæld indregnes ved låneoptagelsen til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Låneomkostninger ved låneoptagelsen indregnes i resultatopgørelsen. I efterfølgende periode værdiansættes prioritetsgælden til kursværdien, som er oplyst af realkreditinstituttet. Regulering af prioritetsgældens kursværdi indregnes direkte på egenkapitalen under posten ”Overført resultat”

#### **Øvrige gældsforpligtelser**

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



**ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS – fortsat****Nøgleoplysninger**

Nøgleoplysningerne, der fremgår af note 9, er opgjort i henhold til bekendtgørelsen om oplysningspligt ved salg af andelsboliger m.v.

**Andelsværdi**

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af side 20.

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

**RESULTATOPGØRELSE FOR 2025**

|                                        |             | Budget                 | Realiseret             | Realiseret            |
|----------------------------------------|-------------|------------------------|------------------------|-----------------------|
|                                        |             | (ej revideret)         | 2025                   | 2024                  |
|                                        |             | 2025                   | 2025                   | 2024                  |
| <u>INDTÆGTER</u>                       | <u>Note</u> | <u>kr.</u>             | <u>kr.</u>             | <u>kr.</u>            |
| Boligafgift.....                       |             | 1.090.371              | 1.090.371              | 1.090.371             |
| Bidrag til fællesudgifter.....         |             | 240.480                | 240.480                | 240.480               |
| Ventelistegebyrer .....                |             | 3.700                  | 3.000                  | 3.700                 |
| Bøder vedrørende havedage .....        |             | 5.000                  | 12.000                 | 15.000                |
| Øvrige indtægter .....                 |             | 0                      | 98                     | 57                    |
|                                        |             | <u>1.339.551</u>       | <u>1.345.949</u>       | <u>1.349.608</u>      |
| <u>UDGIFTER</u>                        |             |                        |                        |                       |
| Ejendomsskatter og afgifter.....       | 1           | 327.545                | 327.249                | 316.230               |
| Forsikringer.....                      |             | 35.000                 | 32.179                 | 31.163                |
| Bidrag til GF/Skovengen .....          |             | 142.000                | 160.941                | 107.063               |
| Administrationshonorar .....           |             | 41.600                 | 41.510                 | 40.956                |
| Revision.....                          |             | 24.000                 | 25.700                 | 23.500                |
| Andre driftsudgifter.....              | 2           | 26.500                 | 26.794                 | 28.366                |
| Valuarvurdering .....                  |             | 0                      | 15.000                 | 14.750                |
| Vedligeholdelse.....                   | 3           | 326.000                | 290.067                | 2.774                 |
| Hensat til vedlige.fond .....          |             | <u>163.000</u>         | <u>163.000</u>         | <u>200.000</u>        |
|                                        |             | <u>1.085.645</u>       | <u>1.082.440</u>       | <u>764.802</u>        |
| RES. FØR FINAN. POSTER I ALT .....     |             | <u>253.906</u>         | <u>263.509</u>         | <u>584.806</u>        |
| Prioritetsrenter.....                  |             | -165.000               | -161.952               | -167.920              |
| Renteindtægter .....                   |             | <u>0</u>               | <u>1.252</u>           | <u>2.706</u>          |
| FINANSIELLE POSTER, NETTO .....        |             | <u>-165.000</u>        | <u>-160.700</u>        | <u>-165.214</u>       |
| <b>ÅRETS RESULTAT.....</b>             |             | <u><u>88.906</u></u>   | <u><u>102.809</u></u>  | <u><u>419.592</u></u> |
| <b>LIKVIDITETS RESULTAT</b>            |             |                        |                        |                       |
| Årets resultat.....                    |             | 88.906                 | 102.809                | 419.592               |
| Betalte prioritetsafdrag .....         |             | -499.000               | -499.824               | -496.095              |
| Hensat til vedlige.fond .....          |             | <u>163.000</u>         | <u>163.000</u>         | <u>200.000</u>        |
| <b>LIKVIDITETSRESULTAT I ALT .....</b> |             | <u><u>-247.094</u></u> | <u><u>-234.015</u></u> | <u><u>123.497</u></u> |

**BALANCE PR. 31. DECEMBER 2025**

|                                  |                    | <b>2025</b>              | <b>2024</b>              |
|----------------------------------|--------------------|--------------------------|--------------------------|
| <b><u>AKTIVER</u></b>            | <b><u>Note</u></b> | <b><u>kr.</u></b>        | <b><u>kr.</u></b>        |
| <u>Materielle anlægsaktiver</u>  |                    |                          |                          |
| Ejendommen .....                 |                    | 39.506.000               | 33.785.100               |
| Fælleshuset.....                 |                    | <u>700.000</u>           | <u>700.000</u>           |
| ANLÆGSAKTIVER I ALT .....        | 4                  | <u>40.206.000</u>        | <u>34.485.100</u>        |
| <br><u>OMSÆTNINGSAKTIVER</u>     |                    |                          |                          |
| Restance .....                   |                    | 0                        | 600                      |
| Antenneregnskab .....            |                    | 8.376                    | 7.647                    |
| Forudbetalte omkostninger.....   |                    | <u>23.638</u>            | <u>26.328</u>            |
| TILGODERHAVENDER I ALT .....     |                    | <u>32.014</u>            | <u>34.575</u>            |
| <br>LIKVIDE BEHOLDNINGER .....   | 5                  | <u>2.514.987</u>         | <u>1.071.726</u>         |
| <br>OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT..... |                    | <u>2.547.001</u>         | <u>1.106.301</u>         |
| <br><b>AKTIVER I ALT.....</b>    |                    | <u><u>42.753.001</u></u> | <u><u>35.591.401</u></u> |

**BALANCE PR. 31. DECEMBER 2025**

| <b><u>PASSIVER</u></b>                | <b><u>Note</u></b> | <b><u>2025</u></b><br><b><u>kr.</u></b> | <b><u>2024</u></b><br><b><u>kr.</u></b> |
|---------------------------------------|--------------------|-----------------------------------------|-----------------------------------------|
| EGENKAPITAL .....                     | 6                  | <u>31.193.391</u>                       | <u>24.848.407</u>                       |
| Prioritetsgæld.....                   | 8                  | <u>9.343.328</u>                        | <u>10.205.184</u>                       |
| LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT |                    | <u>9.343.328</u>                        | <u>10.205.184</u>                       |
| Prioritetsgæld .....                  | 8                  | 503.581                                 | 499.824                                 |
| Forudbetalt husleje .....             |                    | 0                                       | 12.611                                  |
| Mellemregning andelssalg .....        |                    | 1.673.001                               | 0                                       |
| Skyldige omkostninger.....            | 7                  | <u>39.700</u>                           | <u>25.375</u>                           |
| KORTFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT |                    | <u>2.216.282</u>                        | <u>537.810</u>                          |
| GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT .....        |                    | <u>11.559.610</u>                       | <u>10.742.994</u>                       |
| <b>PASSIVER I ALT.....</b>            |                    | <u><u>42.753.001</u></u>                | <u><u>35.591.401</u></u>                |

**NOTER**

|                                                       | <b>Budget</b>  |                   |                   |
|-------------------------------------------------------|----------------|-------------------|-------------------|
|                                                       | (ej revideret) | <b>Realiseret</b> | <b>Realiseret</b> |
|                                                       | <b>2025</b>    | <b>2025</b>       | <b>2024</b>       |
|                                                       | <b>kr.</b>     | <b>kr.</b>        | <b>kr.</b>        |
| <b><u>Note 1 - Ejendomsskatter og afgifter</u></b>    |                |                   |                   |
| Ejendomsskat .....                                    | 230.000        | 229.706           | 240.115           |
| Renovation og forbrændingsafgift.....                 | 96.960         | 96.960            | 75.520            |
| Rottebekæmpelse.....                                  | 585            | 583               | 595               |
|                                                       | <u>327.545</u> | <u>327.249</u>    | <u>316.230</u>    |
| <b><u>Note 2 - Andre driftsudgifter</u></b>           |                |                   |                   |
| Telefon- og administrationsgørelse, bestyrelsen ..... | 7.000          | 6.500             | 6.500             |
| Kontingent ABF.....                                   | 5.500          | 5.293             | 5.447             |
| PBS og gebyrer.....                                   | 8.000          | 7.666             | 12.003            |
| EDB, webhotel .....                                   | 3.000          | 3.228             | 2.690             |
| Arbejdsdag .....                                      | 0              | 3.697             | 0                 |
| Generalforsamlinger og bestyrelsesmøder .....         | 3.000          | 410               | 1.726             |
|                                                       | <u>26.500</u>  | <u>26.794</u>     | <u>28.366</u>     |
| <b><u>Note 3 - Vedligeholdelse</u></b>                |                |                   |                   |
| Tømrer og snedker .....                               |                | 281.900           | 899               |
| Blikkenslager .....                                   |                | 8.167             | 0                 |
| Gård, vej og have .....                               |                | 0                 | 1.875             |
| Budget ufordelt .....                                 | 326.000        | 0                 | 0                 |
| Vedligeholdelse ordinær .....                         | <u>326.000</u> | <u>290.067</u>    | <u>2.774</u>      |
| Vedligeholdelse i alt .....                           | <u>326.000</u> | <u>290.067</u>    | <u>2.774</u>      |

**NOTE R - fortsat**

|                                                 |                  | <b>2025</b>              | <b>2024</b>              |
|-------------------------------------------------|------------------|--------------------------|--------------------------|
| <b><u>Note 4 - Ejendommen</u></b>               |                  | <b><u>kr.</u></b>        | <b><u>kr.</u></b>        |
| Anskaffelsessum primo .....                     |                  | 17.848.003               | 17.848.003               |
| Opskrivning til valuarvurdering primo.....      | 18.749.997       |                          |                          |
| Årets værdiregulering .....                     | <u>2.908.000</u> | <u>21.657.997</u>        | <u>18.749.997</u>        |
| Bestyrelsens forslag til hensættelse vedrørende |                  | 39.506.000               | 36.598.000               |
| beregning af andelskursen .....                 |                  | <u>0</u>                 | <u>- 2.812.900</u>       |
|                                                 |                  | <u><u>39.506.000</u></u> | <u><u>33.785.100</u></u> |

Den offentlige ejendomsvurdering 1. oktober 2020 udgør kr. 24.400.000.

Ejendommen er optaget til mæglervurdering pr. 31. december 2025.

**Fælleshus (ejerandel 20/53), matr.nr. 9 mb**

|                             |          |                       |                       |
|-----------------------------|----------|-----------------------|-----------------------|
| Anskaffelsessum primo ..... |          | 0                     | 0                     |
| Opskrivning primo .....     | 700.000  |                       |                       |
| Årets værdiregulering ..... | <u>0</u> | <u>700.000</u>        | <u>700.000</u>        |
|                             |          | <u><u>700.000</u></u> | <u><u>700.000</u></u> |

Den offentlige ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2020 udgør kr. 1.750.000 for hele fælleshuset.

AB Snebærhaven II's andel udgør 20/53 heraf, svarende til kr. 660.377.

Fælleshuset er optaget til mæglervurdering pr. 31. december 2025.

Foreningens ejendom er værdiansat til dagsværdi pr. 31. december 2025 i henhold til vurderingsrapport foretaget af valuar Peter Ryaa, VALUAREN, den 31. december 2025. Ejendommens kontar handelsværdi som udlejningsejendom udgør ifølge valuarrapporten kr. 40.206.000 baseret på DCF-model med en diskonteringsfaktor på, 7,00% incl. inflation.

**Følsomhedsberegning i valuarvurderingen**

Valuarrapportens følsomhedsberegning viser, at hvis diskonteringsfaktoren stiger med 1,00%, så vil ejendommens dagsværdi falde med ca. kr. 6,9 mio, og eller hvis lejeindtægten falder fra kr. 1.600 til kr. 1.500 vil ejendommens dagsværdi falde med ca. kr. 3,4 mio.

**NOTE R - fortsat****Note 4 - Ejendommen - fortsat**

Dagsværdien er følsom overfor rente- og konjunkturudsving, da værdien bestemmes af markedsudviklingen på ejendomsmarkedet, der påvirkes af rente- og konjunkturudsving som følge af samfundsøkonomiens generelle udvikling.

|                                             | <b>2025</b>      | <b>2024</b>      |
|---------------------------------------------|------------------|------------------|
|                                             | <b>kr.</b>       | <b>kr.</b>       |
| <b><u>Note 5 - Likvide beholdninger</u></b> |                  |                  |
| Danske Bank .....                           | 2.514.987        | 1.071.726        |
|                                             | <u>2.514.987</u> | <u>1.071.726</u> |

|                                      | Saldi             | Årets            | Saldi             |
|--------------------------------------|-------------------|------------------|-------------------|
|                                      | primo             | bevægelser       | ultimo            |
| <b><u>Note 6 - Egenkapital</u></b>   |                   |                  |                   |
| Andelsindskud .....                  | 3.503.266         | 0                | 3.503.266         |
| Opskrivning af ejendommen .....      | 16.637.097        | 5.720.900        | 22.357.997        |
| Overført resultat .....              | 925.391           | 102.809          | 1.028.200         |
| Kursregulering, prioritetsgæld ..... | 2.982.653         | 358.275          | 3.340.928         |
| Hensættelse .....                    | <u>800.000</u>    | <u>163.000</u>   | <u>963.000</u>    |
| Egenkapital i alt .....              | <u>24.848.407</u> | <u>6.344.984</u> | <u>31.193.391</u> |

**Note 7 - Skyldige omkostninger**

|                                              |               |               |
|----------------------------------------------|---------------|---------------|
| Revision og regnskabsmæssig assistance ..... | 24.700        | 22.500        |
| Øvrige skyldige omkostninger .....           | <u>15.000</u> | <u>2.875</u>  |
|                                              | <u>39.700</u> | <u>25.375</u> |

**Note 8 - Prioritetsgæld**

| <u>Lånetype</u>                          | <u>Rentesats</u> | <u>Rest-løbetid</u> | <u>Renter og bidrag 2025 kr.</u> | <u>Betalte afdrag 2025 kr.</u> | <u>Nominel restgæld 31/12 2025 kr.</u> | <u>Afdrag 2025 kr.</u> | <u>Kursværdi 31/12 2025 kr.</u> |
|------------------------------------------|------------------|---------------------|----------------------------------|--------------------------------|----------------------------------------|------------------------|---------------------------------|
| Realkr. Danmark, kontant opr. 16.134.000 | 0,5              | 24                  | 0                                | 499.824                        | 13.187.837                             | 499.824                | 9.846.909                       |
|                                          |                  |                     | 0                                | 499.824                        | 13.187.837                             | 499.824                | 9.846.909                       |
|                                          |                  |                     |                                  |                                | Forfalden u/1 år                       | Forfalden 1 - 5 år     | Forfalden e/5 år                |
| Realkreditinstitutter .....              |                  |                     |                                  |                                | 503.581                                | 2.052.465              | 10.631.791                      |
|                                          |                  |                     |                                  |                                | 503.581                                | 2.052.465              | 10.631.791                      |



**Note 9 - Nøgleoplysninger**

|    |               | <b>31.12.2025</b> |                                    |
|----|---------------|-------------------|------------------------------------|
|    | <b>Antal</b>  | <b>Antal</b>      | <b>BBR Areal<br/>m<sup>2</sup></b> |
| B1 | Andelsboliger | 20                | 1.632                              |
| B6 | <b>I alt</b>  | 20                | <b>1.632</b>                       |

|    | <b>Sæt kryds</b>                                               | <b>Boligernes<br/>areal (BBR)</b> | <b>Boligernes<br/>areal (anden<br/>kilde)</b> | <b>Det<br/>oprindelige<br/>indskud</b> | <b>Andet</b> |
|----|----------------------------------------------------------------|-----------------------------------|-----------------------------------------------|----------------------------------------|--------------|
| C1 | Hvilke fordelingstal benyttes ved opgørelsen af andelsværdien? |                                   |                                               | <b>X</b>                               |              |
| C2 | Hvilke fordelingstal benyttes ved opgørelsen af boligafgiften? |                                   |                                               | <b>X</b>                               |              |
| C3 | <i>Hvis andet, beskrives fordelingsnøglen her</i>              | <i>Ikke relevant</i>              |                                               |                                        |              |

|    |                          | <b>År</b> |
|----|--------------------------|-----------|
| D1 | Foreningens stiftelsesår | 1994      |
| D2 | Ejendommens opførelsesår | 1992      |

|    | <b>Sæt kryds</b>                                                                                                                                                     | <b>Ja</b> | <b>Nej</b> |
|----|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|------------|
| E1 | Hæfter den enkelte andelshaver for mere, end der er betalt for andelen?                                                                                              |           | <b>X</b>   |
| E2 | Foreningens medlemmer hæfter for foreningens forpligtelser med deres indskud. Herudover hæfter andelshaverne personligt og pro rata for kassekredit i pengeinstitut. |           |            |

|     | <b>Sæt kryds</b>                                         | <b>Anskaffel-<br/>sespris</b> | <b>Valuar-<br/>vurdering</b> | <b>Offentlig<br/>vurdering</b> | <b>Indekseret<br/>offentlig<br/>vurdering</b> |
|-----|----------------------------------------------------------|-------------------------------|------------------------------|--------------------------------|-----------------------------------------------|
| F1  | Anvendt vurderingsprincip ved beregning af andelsværdien |                               | <b>X</b>                     |                                |                                               |
| F1b | Tidspunkt for værdiansættelse                            | 31. december 2025             |                              |                                |                                               |

|     | <b>Sæt kryds</b>                        | <b>Ja</b> | <b>Nej</b> |
|-----|-----------------------------------------|-----------|------------|
| F1a | Er vurdering fastholdt pr. 1. juli 2020 |           | <b>x</b>   |

**Note 9 - Nøgleoplysninger - fortsat**

|    | <b>Forklaring på udregning</b>                       | <b>Anvendt værdi pr.<br/>31.12.2025</b> | Ejendomsværdi<br>(F2) divideret med<br>m <sup>2</sup> ultimo året i alt<br>(B6) kr. pr m <sup>2</sup> |
|----|------------------------------------------------------|-----------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| F2 | Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip | 40.206.000                              | 24.636                                                                                                |

|    | <b>Forklaring på udregning</b>      | <b>Anvendt værdi pr.<br/>31.12.2025</b> | Andre reserver (F3)<br>divideret med m <sup>2</sup><br>ultimo året i alt<br>(B6) kr. pr m <sup>2</sup> |
|----|-------------------------------------|-----------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| F3 | Generalforsamlingsbestemte reserver | 0                                       | 0                                                                                                      |

|    | <b>Forklaring på udregning</b>      | Andre reserver (F3) divideret med<br>ejendomsværdi (F2) ganget med 100 |
|----|-------------------------------------|------------------------------------------------------------------------|
| F4 | Reserver i procent af ejendomsværdi | 0%                                                                     |

|    | <b>Sæt kryds</b>                                                                                                                                             | 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   |

|    | <b>Forklaring på udregning</b> | Ultimomånedens indtægt (uden fradrag for tomgang, tab m.v.) ganget med 12 og divideret med andelsboligernes areal på balancedagen (B1+B2) |     |        | <b>kr. pr. m<sup>2</sup></b> |
|----|--------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|--------|------------------------------|
| H1 | Boligafgift                    | 90.864                                                                                                                                    | x12 | /1.632 | 668                          |
| H5 | Bidrag til fællesudgifter      | 20.040                                                                                                                                    | x12 | /1.632 | 147                          |

**Note 9 - Nøgleoplysninger - fortsat**

|   | <b>Forklaring på udregning</b>                                               | Årets resultat divideret med andelsboligernes areal på balancedagen (B1+B2) |                                  |                                  |
|---|------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|
|   |                                                                              | <b>2023 kr. pr m<sup>2</sup></b>                                            | <b>2024 kr. pr m<sup>2</sup></b> | <b>2025 kr. pr m<sup>2</sup></b> |
| J | Årets overskud (før afdrag), gns. pr. andels-m <sup>2</sup> de sidste tre år | 202                                                                         | 257                              | 63                               |

|    |                          | <b>kr. pr. m<sup>2</sup></b> | <b>Forklaring på udregning</b>                                                                                                  |
|----|--------------------------|------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| K1 | Andelsværdi              | 19.114                       | Andelsværdi på balancedagen divideret med andelsboligernes areal på balancedagen (B1)                                           |
| K2 | Gæld - omsætningsaktiver | 5.522                        | (Gældsforpligtelser jf. balancen minus omsætningsaktiver jf balancen) divideret med andelsboligernes areal på balancedagen (B1) |
| K3 | Teknisk andelsværdi      | 24.636                       | K1 plus K2                                                                                                                      |

|    | <b>Forklaring på udregning</b>              | Vedligehold (hhv. løbende og genopretning og renovering) jf. resultatopgørelsen divideret med den samlede areal ultimo året (B6) |                       |                       |
|----|---------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
|    |                                             | <b>2023 kr. pr m2</b>                                                                                                            | <b>2024 kr. pr m2</b> | <b>2025 kr. pr m2</b> |
| M1 | Vedligeholdelse, løbende                    | 10                                                                                                                               | 2                     | 178                   |
| M2 | Vedligeholdelse, genopretning og renovering | 0                                                                                                                                | 0                     | 0                     |
| M3 | Vedligeholdelse i alt                       | 10                                                                                                                               | 2                     | 178                   |

|   | <b>Forklaring på udregning</b>                          | Årets afdrag divideret med andelsboligernes areal på balancedagen (B1) |                       |                       |
|---|---------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
|   |                                                         | <b>2023 kr. pr m2</b>                                                  | <b>2024 kr. pr m2</b> | <b>2025 kr. pr m2</b> |
| R | Årets afdrag pr. andels-m <sup>2</sup> de sidste tre år | 302                                                                    | 304                   | 306                   |

## **VÆRDIAANSÆTTELSE AF ANDELENE**

Andelenes værdi kan i henhold til lovgivningen maksimalt værdiansættes til den højeste værdi beregnet udfra en af følgende tre metoder.

### **Metode 1 - "Anskaffelsespris"**

Ejendommen måles til anskaffelsesprisen med tillæg af efterfølgende forbedringer, og prioritetsgælden måles til pantebrevsrestgæld.

### **Metode 2 - "Mæglervurdering"**

Ejendommen måles til "handelsværdi", som opgjort af en uafhængig ejendomsmægler (valuar), og prioritetsgælden måles til kursværdien af obligationsrestgælden. Ved overdragelse af en andel må vurderingen ikke være mere end 42 måneder gammel.

### **Metode 3 - "Ejendomsvurdering"**

Ejendommen måles til den seneste offentlige ejendomsvurdering med tillæg af forbedringer udført efter vurderingen, og prioritetsgælden måles til kursværdien af obligationsrestgælden.

Anvendt på foreningens forhold kan andelenes værdi opgøres på følgende måder

### **Metode 4 - "Nettoprisindeksregulering af offentlige ejendomsvurderinger"**

Ejendommens offentlige ejendomsvurdering pr. 1/10 2012 nettoprisindekseres udfra nettoprisindekset pr. 1/10 2012. Nettoprisindekset indekseres udfra nettoprisindekset pr. 1/10 2012 og frem til nettoprisindekset i oktober i året før årsafslutningsdatoen med tillæg af forbedringer udført efter vurderingen. Forbedringer udført efter 1/10 2012 vil IKKE kunne indekseres.

Prioritetsgælden måles til kursværdien af obligationsrestgælden.

Foreningen kan frit vælge mellem disse metoder.

**VÆRDIAANSÆTTELSE AF ANDELENE**

Anvendt på foreningens forhold kan andelenes værdi opgøres på følgende måder:

|                                               | <b><u>Anskaffel-<br/>sespris</u></b> | <b><u>Mægler<br/>vurdering</u></b> | <b><u>Ejendoms-<br/>vurdering</u></b> | <b><u>Nettopris-<br/>indeksering</u></b> |
|-----------------------------------------------|--------------------------------------|------------------------------------|---------------------------------------|------------------------------------------|
| Egenkapital ifølge balance.....               | 31.193.391                           | 31.193.391                         | 31.193.391                            | 31.193.391                               |
| Ejendommens bogførte værdi .....              | - 40.206.000                         | - 40.206.000                       | - 40.206.000                          | - 40.206.000                             |
| Anskaffelsessum ejendom .....                 | 17.848.003                           |                                    |                                       |                                          |
| Valuarvurdering den 31. december 2025 .....   |                                      | 40.206.000                         |                                       |                                          |
| Ejendomsværdi pr. 1. oktober 2020 .....       |                                      |                                    | 25.060.377                            | 25.060.377                               |
| Nettoprisindeksering .....                    |                                      |                                    |                                       | 6.226.815                                |
| Bogført gæld til realkredit. tilbageført..... |                                      | 9.846.909                          | 9.846.909                             | 9.846.909                                |
| Gæld til realkredit. til kursværdi .....      |                                      | - 9.846.909                        | - 9.846.909                           | - 9.846.909                              |
| <b>ANDELENES VÆRDI .....</b>                  | <b><u>8.835.394</u></b>              | <b><u>31.193.391</u></b>           | <b><u>16.047.768</u></b>              | <b><u>22.274.583</u></b>                 |
| <b>ANDELSKAPITAL .....</b>                    | <b><u>3.503.266</u></b>              | <b><u>3.503.266</u></b>            | <b><u>3.503.266</u></b>               | <b><u>3.503.266</u></b>                  |
| <b>BEREGNET ANDELSKURS .....</b>              | <b><u>2,52</u></b>                   | <b><u>8,90</u></b>                 | <b><u>4,58</u></b>                    | <b><u>6,36</u></b>                       |
| Nettoprisindeks pr. 1/10 2012 .....           | 98,20                                |                                    |                                       |                                          |
| Nettoprisindeks pr. 1/10 2025 .....           | 122,60                               |                                    |                                       |                                          |

Det skal bemærkes at værdiansættelsen af ejendommen i mæglervurderingen pr. 31. december 2025 er beregnet ud fra Discounted Cash Flow med en budgetperiode fra 2026 til 2036, afkastkrav på 7,00% (7,15% i 2023) og under forudsætning om løbende modernisering af ejendommen for at optimere ejendommens årlige cashflow.

**VÆRDIANSÆTTELSE AF ANDELENE****Bestyrelsen foreslår følgende  
andelsværdi pr. 31. december 2025**

|                                                                                                                                         |                   |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|
| Andelenes maksimale værdi på 31.december 2025 .....                                                                                     | 31.193.391        |
| De af bestyrelsen skønnede fornødne midler, der bør reserveres til<br>vedligeholdelsesopgaver for at undgå uregelmæssige udsving udgør: |                   |
| Primo.....                                                                                                                              | 0                 |
| Årets regulering.....                                                                                                                   | 0                 |
|                                                                                                                                         | <u>0</u>          |
| ANDELSVÆRDI FOR 2025 .....                                                                                                              | <u>31.193.391</u> |
| Hvilket giver en beregnet værdi pr. indskudt andelskrone.....                                                                           | <u>8,90</u>       |

## Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning:

|                                                                                     |      |
|-------------------------------------------------------------------------------------|------|
| Værdi pr indskudt andelskrone vedtaget på generalforsamlingen 23. april 2025 .....  | 7,90 |
| Værdi pr indskudt andelskrone vedtaget på generalforsamlingen 24. april 2024 .....  | 7,00 |
| Værdi pr indskudt andelskrone vedtaget på generalforsamlingen 26. april 2023 .....  | 7,00 |
| Værdi pr indskudt andelskrone vedtaget på generalforsamlingen 19. april 2022 .....  | 6,81 |
| Værdi pr indskudt andelskrone vedtaget på generalforsamlingen 18. august 2021 ..... | 6,72 |

## Fordeling af andelsværdien på typer af andele:

|                       | Gns. bidrag<br>til bolig-<br>afgifter<br>pr. måned | Gns. bidrag<br>til fælles-<br>afgifter<br>pr. måned | Andelsværdi<br>pr. lejlighed<br>inkl. indskud | Antal     | Andelsværdi<br>i alt inkl.<br>indskud |
|-----------------------|----------------------------------------------------|-----------------------------------------------------|-----------------------------------------------|-----------|---------------------------------------|
| Indskud 157.768 ..... | 4.092                                              | 1.002                                               | 1.404.780                                     | 7         | 9.833.462                             |
| Indskud 179.438 ..... | 4.654                                              | 1.002                                               | 1.597.732                                     | 9         | 14.379.587                            |
| Indskud 195.987 ..... | 5.083                                              | 1.002                                               | 1.745.086                                     | 4         | 6.980.342                             |
|                       |                                                    |                                                     |                                               | <u>20</u> | <u>31.193.391</u>                     |

**VÆRDIANSÆTTELSE AF ANDELENE - fortsat**

Fordeling af andelsværdien på andele:

|                                 | Indskud          | Andelsværdi<br>i alt inkl.<br>indskud |
|---------------------------------|------------------|---------------------------------------|
| Bolig 1, Snebærhaven 33 .....   | 195.987          | 1.745.086                             |
| Bolig 2, Snebærhaven 35 .....   | 157.768          | 1.404.780                             |
| Bolig 3, Snebærhaven 37 .....   | 195.987          | 1.745.086                             |
| Bolig 4, Snebærhaven 39 .....   | 157.768          | 1.404.780                             |
| Bolig 5, Snebærhaven 41 .....   | 195.987          | 1.745.086                             |
| Bolig 6, Snebærhaven 43 .....   | 157.768          | 1.404.780                             |
| Bolig 7, Snebærhaven 45 .....   | 195.987          | 1.745.086                             |
| Bolig 8, Snebærhaven 97 .....   | 179.438          | 1.597.732                             |
| Bolig 9, Snebærhaven 99 .....   | 179.438          | 1.597.732                             |
| Bolig 10, Snebærhaven 101 ..... | 179.438          | 1.597.732                             |
| Bolig 11, Snebærhaven 103 ..... | 179.438          | 1.597.732                             |
| Bolig 12, Snebærhaven 105 ..... | 179.438          | 1.597.732                             |
| Bolig 13, Snebærhaven 107 ..... | 179.438          | 1.597.732                             |
| Bolig 14, Snebærhaven 109 ..... | 179.438          | 1.597.732                             |
| Bolig 15, Snebærhaven 111 ..... | 179.438          | 1.597.732                             |
| Bolig 16, Snebærhaven 113 ..... | 179.438          | 1.597.732                             |
| Bolig 17, Snebærhaven 157 ..... | 157.768          | 1.404.780                             |
| Bolig 18, Snebærhaven 159 ..... | 157.768          | 1.404.780                             |
| Bolig 19, Snebærhaven 161 ..... | 157.768          | 1.404.780                             |
| Bolig 20, Snebærhaven 163 ..... | 157.768          | 1.404.780                             |
|                                 | <u>3.503.266</u> | <u>31.193.391</u>                     |