

Andelsboligforeningen Vilhelmsro Syd II
Vilhelmsro 648-962
3480 Fredensborg

CVR-nr. 32758762

Årsrapport for 2025

Godkendt på foreningens generalforsamling den



Dirigent

Indholdsfortegnelse

Ledelsespåtegning	3
Administratoreklæring	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	5
Virksomhedsoplysninger	7
Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Egenkapitalopgørelse	13
Noter	14

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2025 – 31. december 2025 for Andelsboligforeningen Vilhelmsro Syd II.

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.

Fredensborg, den 17. marts 2026

Bestyrelse

Vibeke Jensby
formand

Sarah Bonde Holmegaard Hansen

Lisa Hougaard

Dan Pedersen

Steen Jürgensen

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.

Fredensborg, den 17. marts 2026

Administrator

WTC Advokaterne A/S

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til medlemmerne i Andelsboligforeningen Vilhelmsro Syd II

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Vilhelmsro Syd II for regnskabsåret 1. januar 2025 - 31. december 2025, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. 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 2025 - 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 revisoreres 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 forståelse af revisionen

Andelsboligforeningen har i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens vejledning om årsregnskaber for andelsboligforeninger, der aflægger årsregnskab efter årsregnskabsloven, medtaget budgettal som sammenligningstal i resultatopgørelsen og noter. Disse budgettal har, som det fremgår af resultatopgørelsen og noter, 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

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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.

Helsingør, den 17. marts 2026

Kallermann Revision A/S - statsautoriseret revisionsfirma

CVR-nr. 30195264

Morten Bjerregaard
statsautoriseret revisor
mne34299

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	Andelsboligforeningen Vilhelmsro Syd II Vilhelmsro 648-962 3480 Fredensborg Telefon 44345050 E-mail formand.vilhelmsrosyd2@gmail.com CVR-nr. 32758762 Regnskabsår 1. januar 2025 - 31. december 2025
Bestyrelse	Vibeke Jensby Sarah Bonde Holmegaard Hansen Lisa Hougaard Dan Pedersen Steen Jürgensen
Administrator	WTC Advokaterne A/S Stengade 37 3000 Helsingør lmf@wtc.dk
Revisor	Kallermann Revision A/S - statsautoriseret revisionsfirma Stationspladsen 1 og 3 3000 Helsingør CVR-nr. 30195264

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Vilhelmsro Syd II for 1. januar 2025 - 31. december 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 andelens værdi og oplysninger om tilbagebetalingspligt vedrørende modtaget støtte.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere 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.

Indtægter

Boligafgift fra andelshavere og lejeindtægt vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Indtægter fra ventelistegebyrer og overdragelse samt gebyrer fra ikke-fremmøde til havedage mv. 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 mv.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsperioden.

Finansielle omkostninger består af rentekomkostninger af bankindestående.

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.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Foreningens ejendom (grund og bygning) værdiansættes til dagsværdi på balancedagen. Opskrivninger til dagsværdi føres direkte på foreningens 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 værdiansættes til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af tab.

Anvendt regnskabspraksis

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 mv." indeholder akkumuleret resultat fra tidligere år samt den restandel af årets resultat, der ikke er disponeret til andre formål (fx reserve til vedligeholdelse) mv.

Øvrige gældsforpligtelser

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

Andelsværdi

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 15. Vedtægterne bestemmer i § 14, 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.

Resultatopgørelse

	Note	Realiseret 2025 kr.	Budget 2025 (ej revideret) kr.	Realiseret 2024 kr.
Boligafgift		890.280	890.280	890.280
Øvrige indtægter	1	5.839	5.300	6.309
Indtægter i alt		896.119	895.580	896.589
Ejendomsskat og forsikringer	2	-350.234	-341.000	-326.913
Forbrugsafgifter	3	-115.657	-120.500	-129.185
Vedligeholdelse, løbende	4	-82.090	-217.580	-99.402
Administrations- og foreningsomkostninger	5	-91.186	-96.000	-297.074
Øvrige foreningsomkostninger	6	-67.600	-39.000	-45.631
Omkostninger i alt		-706.767	-814.080	-898.205
Bruttoresultat		189.352	81.500	-1.616
Finansielle indtægter	7	9.492	4.000	9.125
Finansielle omkostninger	8	-70.025	0	0
Finansielle poster, netto		-60.533	4.000	9.125
Årets resultat		128.819	85.500	7.509
Resultatdisponering				
Overført restandel af årets resultat til egenkapital		43.319	0	-77.991
Overført til reserve, vedligeholdelse af ejendommen		85.500	85.500	85.500
Resultatdisponering		128.819	85.500	7.509

Balance 31. december 2025

	Note	2025 kr.	2024 kr.
Aktiver			
Ejendommens værdi	9	42.123.000	35.940.000
Materielle anlægsaktiver		42.123.000	35.940.000
Anlægsaktiver		42.123.000	35.940.000
Antenneregnskab	10	15.035	16.103
Andre tilgodehavender		0	53.398
Mellemregning med andelshavere		11.716	0
Periodeafgrænsningsposter		43.153	33.745
Tilgodehavender		69.904	103.246
Likvide beholdninger	11	1.001.081	992.786
Omsætningsaktiver		1.070.985	1.096.032
Aktiver		43.193.985	37.036.032

Balance 31. december 2025

	Note	2025 kr.	2024 kr.
Passiver			
Andelsindskud		3.267.100	3.267.100
Reserve for opskrivning af ejendommen		21.637.701	19.604.699
Overført resultat		13.987.116	13.943.797
Egenkapital før andre reserver		38.891.917	36.815.596
Reserve for vedligeholdelse af ejendommen		231.000	145.500
Andre reserver		231.000	145.500
Egenkapital		39.122.917	36.961.096
Gæld til banker		4.028.343	0
Langfristede gældsforpligtelser		4.028.343	0
Vandregnskab	12	0	7.993
Leverandører af varer og tjenesteydelser		42.725	59.543
Mellemregning andelshavere, overdragelse af andele		0	7.400
Kortfristede gældsforpligtelser		42.725	74.936
Gældsforpligtelser		4.071.068	74.936
Passiver		43.193.985	37.036.032
Eventualforpligtelser, sikkerhedsstillelser mv.	13		
Nøgleoplysninger	14		
Beregning af andelsværdi	15		

Egenkapitalopgørelse

	2025	2024
	kr.	kr.
Andelsindskud		
Primo	3.267.100	3.267.100
Ultimo	3.267.100	3.267.100
Reserve for opskrivning af ejendommen		
Primo	19.604.699	20.153.699
Årets tilgang	2.033.002	-549.000
Ultimo	21.637.701	19.604.699
Overført resultat		
Primo	13.943.797	14.021.788
Årets restandel	43.319	-77.991
Ultimo	13.987.116	13.943.797
Egenkapital før andre reserver	38.891.917	36.815.596
Reserve til vedligeholdelse af ejendom		
Primo	145.500	60.000
Årets tilgang	85.500	85.500
Ultimo	231.000	145.500
Andre reserver i alt	231.000	145.500
Egenkapital	39.122.917	36.961.096

Noter

	2025	Budget 2025 (ej revideret)	2024
	kr.	kr.	kr.
1. Øvrige indtægter			
Renovation, opkrævet	384	0	384
Øvrige indtægter, ejendom	0	0	4.500
Ventelistegebyr	5.455	5.300	1.425
	5.839	5.300	6.309
2. Ejendomsskat og forsikringer			
Ejendomsskatter	307.308	295.000	291.854
Ejendomsforsikring	42.926	46.000	35.059
	350.234	341.000	326.913
3. Forbrugsafgifter			
Vand - varmemeforbrug ej fordelbart	29	0	174
Renovation	105.980	104.500	116.681
Container/storskrald	1.606	0	2.531
Rottebekæmpelse	744	1.000	829
Elforbrug	7.298	15.000	6.984
Diverse omkostninger, ejendom	0	0	1.986
	115.657	120.500	129.185
4. Vedligeholdelse, løbende			
Vedligeholdelsesbudget	0	127.580	0
Gårdanlæg og udenomsarealer	26.383	50.000	1.046
Container/bortkørsel af affald	2.544	0	0
Snerydning	23.421	20.000	3.857
Snedker og tømrer	0	0	3.713
VVS	0	0	6.831
Varme/vandanlæg	17.786	20.000	19.697
Fugtskade, arbejder	0	0	4.400
Materialekøb	1.775	0	2.634
Drift af maskiner	0	0	98
Haveredskaber	0	0	20.024
Småanskaffelser	10.181	0	27.482
Elektriker	0	0	9.620
	82.090	217.580	99.402

Noter

	2025	Budget 2025	2024
	kr.	kr. (ej revideret)	kr.
5. Administrations- og foreningsomkostninger			
Kørselsgodtgørelse	0	0	71
Repræsentation, gaver og blomster	0	1.000	1.450
Porto	33	0	113
Kontorartikler	321	1.500	0
Bestyrelsesudgifter	9.407	10.000	9.570
Administrationshonorar	50.000	50.000	48.250
Anden administrationshonorar	1.650	1.000	1.100
Revision	23.625	22.500	22.000
Rådgiverhonorar, vedligeholdelsesplan	-3.750	0	206.087
Gebyrer PBS/nets	9.900	10.000	8.433
	91.186	96.000	297.074
6. Øvrige foreningsomkostninger			
Andre forsikringer	0	0	9.898
Andre abonnementer	4.730	4.000	2.270
Tab/indtægt - boende og fraflyttere	0	0	1.612
Rådgivning, Energirapport	16.695	0	0
Kørselsgodtgørelse, bestyrelsen	0	0	303
Hjemmeside/web-portal	7.904	8.000	7.829
Generalforsamlinger og møder	2.513	3.000	2.694
Arrangementer	2.945	3.000	131
Drift, IT	142	0	140
Valuar	26.875	15.500	15.188
Kontingenter	5.796	5.500	5.566
	67.600	39.000	45.631
7. Finansielle indtægter			
Renteindtægter, bank	9.492	4.000	9.125
	9.492	4.000	9.125
8. Finansielle omkostninger			
Låneomkostninger	70.025	0	0
	70.025	0	0

Noter

	2025 kr.	2024 kr.
9. Ejendommens værdi		
Kostpris primo	16.335.301	16.335.301
Tilgang i årets løb, herunder forbedringer	4.149.998	0
Kostpris ultimo	20.485.299	16.335.301
Opskrivninger primo	19.604.699	20.153.699
Årets opskrivninger	2.033.002	-549.000
Opskrivninger ultimo	21.637.701	19.604.699
Regnskabsmæssig værdi ultimo	42.123.000	35.940.000
Valuarvurdering pr. 31. december 2025 i henhold til valuarrapport af 31. december 2025	<u>42.123.000</u>	

Foreningens ejendom er værdiansat til dagsværdi pr. 31. december 2025 i henhold til vurderingsrapport foretaget af valuar Peter Ryaa, Valuaren International ApS, den 31. december 2025. Ejendommens kontante handelsværdi som udlejningsejendom udgør ifølge valuarrapporten 42.123.000 kr. baseret på DCF-model med en diskonteringsfaktor på 7,50% inkl. inflation.

Dagsværdien er følsom over for rente- og konjunkturudsving, da værdien bestemmes af markedsudviklingen på ejendomsmarkedet, der påvirkes af rente- og konjunkturudsving som følge af samfundsøkonomiens generelle udvikling. Hvis ejendommen ikke var opskrevet til dagsværdi, ville den regnskabsmæssige værdi i balancen have udgjort 20.485.299 kr.

	2025 kr.	2024 kr.
10. Antenneregnskab		
Antenneregnskab, udgifter	169.925	101.051
Aconto antennebidrag	-154.890	-84.948
	15.035	16.103
11. Likvide beholdninger		
Nordea, kto.nr. 2276 0274 429 690	149.607	292.786
Aftalekonto, kto.nr. 9040 902 586	0	700.000
Nordea, kto. nr. 9045 542 383	851.474	0
	1.001.081	992.786
12. Vandregnskab		
Vandkøb	0	-62.549
Vand aconto indbetalt	0	70.542
	0	7.993

Noter

13. Eventualforpligtelser

Hæftelsesforhold

Foreningens medlemmer hæfter alene for foreningens forpligtelser med deres indskud. Hæftelsesforholdene er ligeledes oplyst i noten om nøgleoplysninger, feltnr. E1 og E2.

Afgivne garantier

Der er ikke stillet garanti for andelshaverne.

Noter

14. Nøgleoplysninger

Nøgletallene viser centrale dele af foreningens økonomi og er primært udregnet på baggrund af arealer. I Andelsboligforeningen Vilhelmsro Syd II anvendes andelsindskuddene som fordelingsnøgle, og de arealbaserede nøgletal for andelsværdi og boligafgift svarer derfor ikke til de, der konkret gælder for den enkelte andelshaver.

Lovkrævede nøgleoplysninger

I bilag 1 til bekendtgørelse nr. 336 af 20. marts 2025 er opregnet en række nøgleoplysninger om foreningens økonomi, der skal optages som noter til årsregnskabet. Disse nøgleoplysninger følger her:

		2025	2025	2024	2023
		Antal	BBR areal m2	BBR areal m2	BBR areal m2
B1	Andelsboliger	23	2.055	2.055	2.055
B2	Erhvervsandele	0	0	0	0
B3	Boliglejemål	0	0	0	0
B4	Erhvervslejemål	0	0	0	0
B5	Øvrige lejemål	0	0	0	0
B6	I alt	23	2.055	2.055	2.055

C1	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelsen af andelsværdien?	Det oprindelige indskud
C2	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af boligafgiften?	Det oprindelige indskud
C3	Hvis andet, beskriv fordelingsnøglen her	Ikke relevant

		År
D1	Foreningens stiftelsesår	1985
D2	Ejendommens opførelsesår	1986
E1	Hæfter andelshaverne for mere end deres indskud?	Nej
E2	Foreningens medlemmer hæfter for foreningens forpligtelser med deres indskud.	
F1	Anvendt vurderingsprincip ved beregning af andelsværdien	Valuarvurdering
F1a	Er vurderingen fastholdt fra før 1. juli 2020?	Nej
F2	Anvendt ejendomsværdi ultimo Ejendomsværdi kr. pr. m2 (F2/B6)	42.123.000 20.498
F3	Anvendt værdi af generalforsamlingsbestemte reserver ultimo Generalforsamlingsbestemte reserver kr. pr. m2 (F3/B6)	231.000 112
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi (F3/F2)	0,55
G1	Har foreningen modtaget offentlige tilskud, som skal tilbagebetales ved foreningens opløsning?	Ja
G2	Er foreningens ejendom pålagt tilskudsbestemmelser, jf. lov om frigørelse for visse tilskudsbestemmelser mv. (lovbekendt. nr. 978 af 19. okt. 2009)?	Nej

Noter

G3 Er der tinglyst en tilbagekøbsklausul (hjemfaldspligt) på foreningens ejendom Nej

Ultimomånedens indtægt (uden fradrag for tomgang, tab mv.) ganget med 12 og divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)

	Indtægt	Antal mdr.	Areal	kr. pr. m2
H1 Boligafgift	74.190	12	2.055	433
H2 Erhvervslejeindtægter	0	12	0	0
H3 Boliglejeindtægter	0	12	0	0

Årets resultat divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)

	2025	2024	2023
	kr. pr. m2	kr. pr. m2	kr. pr. m2
J Årets resultat pr. andels-m2 de sidste 3 år	63	4	17
K1 Andelsværdi (Andelsværdi/samlede andele)			18.926
K2 Gæld - omsætningsaktiver			1.460
K3 Teknisk andelsværdi (K1+K2)			20.386

Vedligehold hhv. løbende og genopretning og renovering (jf. resultatgørelsen) divideret med det samlede areal ultimo året (B6)

	2025	2024	2023
	kr. pr. m2	kr. pr. m2	kr. pr. m2
M1 Vedligeholdelse, løbende	40	48	145
M2 Vedligeholdelse, genopretning og renovering	0	0	0
M3 Vedligeholdelse i alt	40	48	145

Gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi. 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 90

Årets afdrag divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)

	2025	2024	2023
	kr. pr. m2	kr. pr. m2	kr. pr. m2
R Årets afdrag pr. andels-m2 de sidste 3 år	0	0	0

NOTER

15. BEREGNING AF ANDELSVÆRDIEN

Bestyrelsen foreslår følgende værdiansættelse i henhold til andelsboligforeningslovens § 5, stk. 2 litra b (valuarvurdering) samt vedtægternes § 14:

		2025
		kr.
Foreningens egenkapital før generalforsamlingsbestemte reserver		<u>38.891.917</u>
Ejendommens værdi ifølge note 8		-42.123.000
Valuarvurdering af 31.12.2025		<u>42.123.000</u>
		38.891.917
Andelsindskud		3.267.100
	<u>38.891.917</u>	
Værdi pr. indskudt andelskrone	3.267.100	11,90
Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning (vedtaget på generalforsamlingen den 22. april 2025 og gældende på balancedagen)		11,27

<u>Antal andele</u>	<u>Indskud pr. andelstype</u>	<u>Indskud i alt</u>	<u>Andelsværdi pr. andelstype 2025 kr.</u>	<u>Andelsværdi inkl. indskud 2025 kr.</u>
5 (64 m2)	106.557	532.785	1.268.466	6.342.331
5 (77 m2)	126.557	632.785	1.506.548	7.532.742
5 (94 m2)	148.858	744.290	1.772.022	8.860.110
8 (110 m2)	169.655	1.357.240	2.019.592	16.156.734
		<u>3.267.100</u>		<u>38.891.917</u>

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.”

Ken Torpe Christoffersen

Administrator

På vegne af: WTC Advokaterne

Serienummer: ecb590cc-3cb9-48a6-b8ca-d7987d098cab

IP: 80.63.xxx.xxx

2026-03-23 13:36:35 UTC



Lisa Hougaard

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: AB Vilhelmsro Syd II

Serienummer: 16351e0f-7a72-43ce-98e8-eec361b12bce

IP: 80.198.xxx.xxx

2026-03-23 14:10:03 UTC



Vibeke Jensby

Bestyrelsesformand

På vegne af: AB Vilhelmsro Syd II

Serienummer: 68c14495-4189-4a77-801e-7e23bc2c1f43

IP: 87.52.xxx.xxx

2026-03-23 14:26:45 UTC



Leon Dan Pedersen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: AB Vilhelmsro Syd II

Serienummer: bb904a66-50af-419e-ba16-1b2fef2908b9

IP: 62.198.xxx.xxx

2026-03-23 16:40:38 UTC



Sarah Bonde Holmegaard Hansen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: AB Vilhelmsro Syd II

Serienummer: 7b3d21ee-157d-4ff6-a28e-f1c4940221bc

IP: 62.198.xxx.xxx

2026-03-23 18:38:57 UTC



Steen Jes Jürgensen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: AB Vilhelmsro Syd II

Serienummer: 222130b1-c1ec-4283-a9d1-201b13036d77

IP: 2.108.xxx.xxx

2026-03-24 13:25:03 UTC



Penneo dokumentnøgle: 0C3EV-X5LKQ-6MKR3-TKVM0-SQ8L7-AA3A6

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://euti.penneo.com>.

Sådan kan du verificere, at dokumentet er originalt

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

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

PENNEO

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

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

Morten Bo Bjerregaard

KALLERMANN REVISION A/S STATS-AUTORISERET

REVISIONSFIRMA CVR: 30195264

Statsautoriseret revisor

På vegne af: Kallermann Revision A/S

Serienummer: b4ae3cc4-8f61-4401-bc42-7c5041802713

IP: 109.70.xxx.xxx

2026-03-24 14:07:17 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 underskrivernes digitale underskrifter er vedhæftet dokumentet.

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