

Ejerforeningen Ørbækgård Område 4

CVR. nr. 34 68 64 08

Ørbækgårds Allé 409 - 411

2970 Hørsholm

Matr.nr. 173gg og 173gh Usserød by, Hørsholm

Årsrapport 2025

(23. regnskabsår)

og

Budget 2026

Fremlagt på ordinær generalforsamling

den / 2026

dirigent

Indholdsfortegnelse

Bestyrelsens påtegning	1
Bestyrelsens regnskabsberetning	2
Anvendt regnskabspraksis	3
Resultatopgørelse for året	4
Balance pr. 31.december	5
Noter	6
Ejerforeningskontingent	7
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	8
Specifikationer	10

Bestyrelsens påtegning

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2025 - 31. december 2025 for Ejerforeningen Ørbækgård Område 4.

Årsrapporten er i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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

Bestyrelsens beretning indeholder efter vores opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hørsholm, den 25. marts 2026

Kirsten Herbild
Formand

Hans Peder Lange
Næstformand

Lars Guillaume Gammelgaard
Sekretær

Bestyrelsens regnskabsberetning

Regnskab 2025

Der er realiseret et underskud på 52.089 kr.

Ved årets udgang udgør ejerforeningens hensættelser til fremtidige vedligeholdelse og opretninger 103.000 kr. og egenkapitalen 214.334 kr.

Budget 2026

Ejerforeningsbidraget er budgetteret til 204,00 kr. pr. fordelingstal pr. år, hvilket er uændret i forhold til regnskabet for 2025.

Budgettet omfatter ikke glatførebekæmpelse og pleje af belægninger og grønne fællesarealer, idet udgift hertil opkræves af Grundejerforeningen for Storparcel 4, som ejerforeningens medlemmer jævnfør vedtægterne er medlem af.

Budgettet er baseret på, at al administration og drift er udliciteret.

Budgettet omfatter ud over sædvanlige løbende aftaler og forbrug et budget på 120.000 kr. til ordinære vedligeholdelseopgaver samt 61.500 kr. til ekstern assistance til drift og administration af foreningens ejendom.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse A-virksomheder samt foreningens vedtægter.

Formålet med årsrapporten er at give et retvisende billede af foreningens aktiviteter for regnskabsperioden, og vise, om det budgetterede og hos medlemmerne opkrævede ejerforeningsbidrag er tilstrækkelig.

Anvendt regnskabspraksis er uændret fra sidste år.

Om den anvendte regnskabspraksis kan i øvrigt oplyses følgende:

Resultatopgørelsen:

Indtægter og udgifter resultatføres i det regnskabsår, som de vedrører, uanset betalingstidspunktet.

Balancen:

Tilgodehavender:

Tilgodehavender er optaget til nominel værdi med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventet tab.

Periodeafgrænsningsposter:

Periodeafgrænsningsposter er indregnet i balancen og omfatter afholdte indtægter og udgifter vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Skyldige omkostninger:

Skyldige omkostninger, der vedrører regnskabsåret, er indregnet i balancen.

Hensættelser:

Der hensættes til større periodiske vedligeholdelsesarbejder for at udligne opkrævningen af ejerforeningsbidrag mellem de enkelte år. Endvidere kan der hensættes til specifikke opgaver.

Resultatopgørelse 1/1 - 31/12

		Regnskab	Rev. budget	Regnskab	Budget
<u>Noter/</u>	<u>Spec. Beløb i kr.</u>	<u>2024</u>	<u>2025</u> (ej revideret)	<u>2025</u>	<u>2026</u> (ej revideret)
EJERFORENINGSKONTINGENT og fællesindtægter					
	Ejerforeningskontingent	362.920	362.920	362.920	362.920
	Kontingent grundejerforening	0	0	54.500	63.000
	Erstatninger	0	0	0	0
	Lejeindtægt depotrum	6.000	6.000	6.000	6.000
S1	Finansielle poster, netto	1.708	0	1.104	0
	INDTÆGTER I ALT	370.628	368.920	424.524	431.920
FÆLLESUDGIFTER					
Lovpligtige udgifter og abonnementer					
S2	Forsikring	26.856	34.000	31.290	34.000
	Energimærkning (hvert 10. år)	0	0	0	16.000
S3	Elevatorservice	11.843	15.000	27.629	15.500
	Faldsikring	2.625	2.800	2.625	2.800
	Ventilatorer	0	0	0	3.600
Forbrug og afgifter					
	Kontingent, grundejerforening	0	0	63.000	63.000
	Kontingent, grundejerforening periodiseret	0	0	-8.500	0
S4	Renovation	79.435	80.000	72.953	46.500
	El	27.070	29.000	27.365	25.000
	Fjernvarme og vand	12.914	15.000	13.574	15.500
S5	Viceværtsservice	26.293	28.000	28.294	29.000
S6	Administrative udgifter	8.233	10.000	7.011	9.000
S7	Ekstern bistand	56.555	60.000	58.910	61.500
Vedligeholdelse					
S8	Vedligeholdelse og reparationer	66.019	100.000	152.464	100.000
S9	Opretninger og forbedringer	0	20.000	0	20.000
	FÆLLESUDGIFTER I ALT	317.842	393.800	476.614	441.400
ÅRETS RESULTAT		52.786	-24.880	-52.089	-9.480
Forslag til resultatdisponering:					
	Overført til næste år	34.355	-24.880	-52.089	-9.480
N1	Hensættelse, vedligeholdelse	18.431	0	0	0
	Hensættelse, tag og murværk	0	0	0	0
		52.786	-24.880	-52.089	-9.480

Balance pr. 31/12

		Regnskab	Rev. budget	Regnskab	Budget
<u>Noter/</u>					
<u>Spec.</u>	<u>Beløb i kr.</u>	<u>2024</u>	<u>2025</u>	<u>2025</u>	<u>2026</u>
	AKTIVER		(ej revideret)		(ej revideret)
	Periodiseringer:				
	Forudbetalt telefonabonnement	1.033	1.200	1.257	1.300
	Tilgodehavende I/S Norfors	4.695	0	141	0
	Forudbetaling YY Service ApS	1.086	0	0	0
	Forudbetaling Elecom Elevatorer ApS	0	0	3.687	0
	For lidt opkrævet kontingent til grundejerforening	0	0	8.500	0
	Likvider:				
	Arbejdernes Landsbank, løbende konto	37.823	30.000	39.758	30.000
	Arbejdernes Landsbank, opsparingskonto	351.087	337.844	280.156	284.054
	AKTIVER I ALT	395.725	369.044	333.498	315.354
	PASSIVER				
	EGENKAPITAL				
	Saldo pr. 1. januar	232.069	266.424	266.424	214.334
	Overført resultat	34.355	-24.880	-52.089	-9.480
	Saldo pr. 31. december	266.424	241.544	214.334	204.854
	HENSÆTTELSE				
N1	Hensat til vedligeholdelse m.v.	120.000	120.000	103.000	103.000
	Hensættelser i alt	120.000	120.000	103.000	103.000
	GÆLD				
	Skyldige omkostninger:				
S10	Kreditorer	9.301	0	16.163	0
	Afsat revision	0	7.500	0	7.500
	Kortfristet gæld i alt	9.301	7.500	16.163	7.500
	PASSIVER I ALT	395.725	369.044	333.498	315.354
N2	Sikkerhedsstillelse				

Noter

<u>Beløb i kr.</u>	<u>Regnskab</u> <u>2024</u>	<u>Rev. budget</u> <u>2025</u> (ej revideret)	<u>Regnskab</u> <u>2025</u>	<u>Budget</u> <u>2026</u> (ej revideret)
1 Hensat til vedligeholdelse mv.				
Hensat pr. 1. januar	101.569	120.000	120.000	103.000
Overført	18.431	0	0	0
Anvendt i perioden	0	0	-17.000	0
Periodens nettobevægelse	18.431	0	-17.000	0
Hensat pr. 31. december	120.000	120.000	103.000	103.000

2 Sikkerhedsstillelse

Til sikkerhed for ejernes mellemværende med ejerforeningen er vedtægterne tinglyst pantstiftende for 20.000 kr. pr. lejlighed i alt 360.000 kr.

Pantstiftelsen respekterer med oprykkende panteret alene de panthæftelser, servitutter og byrder, der hviler på de enkelte lejligheder på tidspunktet for tinglysning af pantstiftelsen.

Pantstiftelsen tjener ejerforeningen til sikkerhed for den til enhver tid værende gæld til ejerforeningen vedrørende de enkelte ejerlejligheder, uanset om nuværende eller tidligere lejlighedsejer måtte hæfte personligt herfor. Ved overdragelse af en ejerlejlighed indtræder erhververen uden videre i samtlige forpligtelser i henhold til pantstiftelsen.

Ejerforeningskontingent i 2026

Beløb i kr.

Antal		BBR-areal m2	Forde- lings- tal	Ejer- forenings kontingent 1. - 2. kvartal	Ejer- forenings kontingent 3. - 4. kvartal	Ejer- forenings- kontingent 2026	Grundejer- forenings- kontingent 2026*	Samlet udgift 2026
3	Lejlighedsstørrelse	95	83	4.233	4.233	16.932	3.500	20.432
9	Lejlighedsstørrelse	97	85	4.335	4.335	17.340	3.500	20.840
3	Lejlighedsstørrelse	126	113	5.763	5.763	23.052	3.500	26.552
3	Lejlighedsstørrelse	155	142	7.242	7.242	28.968	3.500	32.468
18		2.001	1.779	90.730	90.730	362.920	63.000	425.920
Pr. fordelingstal				204	204			
Leje af ekstra depotrum				2.400	3.600	6.000		

Kvartalsopkrævningerne finder sted i januar, april, juli og oktober og fortsætter i det følgende år indtil nyt budget vedtages. Sidste betalingsfrist er den 1. hverdag i kvartalet.

* Bidrag til grundejerforening fastsættes af G/F Storparcel 4 af Ørbækgård. Der foreligger endnu ikke budget for 2026.

* Der er blevet opkrævet kr. 8.500 for lidt til grundejerforening i 2025. Dette beløb opkræves sammen med ordinært grundejerforeningskontingent i 3. og 4. kvartal 2026.

Kontingentet til grundejerforeningen opkræves af Ejerforeningen.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til medlemmerne i Ejerforeningen Ørbækgård Område 4

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Ejerforeningen Ørbækgård Område 4 for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabslovens bestemmelser for klasse A-virksomheder med de tilpasninger, der følger af ejerforeningens aktiviteter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2024 - 31. december 2025 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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 internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vor opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Fremhævelse af forhold vedrørende revisionen

Årsregnskabet indeholder i overensstemmelse med ejerforeningens sædvanlige praksis det af bestyrelsen godkendte resultatbudget for 2025 og 2026. Budgettallene, som fremgår i særskilte kolonner i tilknytning til resultatopgørelsen og balancen, 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. 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 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 ledelsen 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, at 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. Herunder:

- 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 foreningens 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 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.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vor konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vor revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen 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 ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

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

Hørsholm, den 25. marts 2026

HARBOE CONSULT ApS

Godkendt Revisionsvirksomhed
CVR-nr. 35 64 94 17

Michael Harboe
registreret revisor
mne661

Specifikationer

	Regnskab <u>2024</u>	Rev. budget <u>2025</u> (ej revideret)	Regnskab <u>2025</u>	Budget <u>2026</u> (ej revideret)
<u>Beløb i kr.</u>				
1 Finansielle poster, netto				
Renteindtægt, opsparings konto	1.710	0	1.104	0
Renteudgift, løbende konto	-2	0	0	0
	<u>1.708</u>	<u>0</u>	<u>1.104</u>	<u>0</u>
2 Forsikring				
Bygning	23.769	31.000	23.333	25.000
Skadedyr	0	0	5.333	6.000
Bestyrelsesansvar	3.087	3.000	2.624	3.000
	<u>26.856</u>	<u>34.000</u>	<u>31.290</u>	<u>34.000</u>
3 Elevatorservice				
Periodevis service	8.625	12.000	23.161	10.000
TDC-abonnement	3.218	3.000	4.468	5.500
	<u>11.843</u>	<u>15.000</u>	<u>27.629</u>	<u>15.500</u>
4 Renovation				
Tømning af containere, 770 ltr.	2.342	0	0	0
Tømning af containere, 660 ltr.	16.879	13.000	11.239	3.000
Tømning af containere, 400 ltr.	5.486	5.000	3.440	2.000
Tømning af containere, 240 ltr.	5.841	5.000	3.104	1.500
Tømning af containere, 140 ltr.	-2.161	0	0	0
Fast afgift, 18 hustande	51.048	57.000	55.170	40.000
	<u>79.435</u>	<u>80.000</u>	<u>72.953</u>	<u>46.500</u>
5 Viceværtsservice				
Rengøring, trappeopgange	20.768	24.000	22.294	23.000
Polering, ruder og balustre	5.525	4.000	6.000	6.000
	<u>26.293</u>	<u>28.000</u>	<u>28.294</u>	<u>29.000</u>

Specifikationer

<u>Beløb i kr.</u>	<u>Regnskab</u> <u>2024</u>	<u>Rev. budget</u> <u>2025</u> (ej revideret)	<u>Regnskab</u> <u>2025</u>	<u>Budget</u> <u>2026</u> (ej revideret)
6 Administrative udgifter				
Hjemmeside	2.181	2.500	1.024	1.500
Gaver og blomster	884	1.000	865	1.000
Drikkevarer møder	167	500	268	500
Betalingsservice	3.145	4.000	3.448	4.000
Bankgebyrer	1.856	2.000	1.406	2.000
	<u>8.233</u>	<u>10.000</u>	<u>7.011</u>	<u>9.000</u>
7 Ekstern bistand				
Revision, afsat	6.250	7.500	6.250	7.500
Regnskabsmæssig assistance	15.625	17.500	17.500	17.500
Driftsansvarlig, alm. vedligeholdelse	34.680	35.000	35.160	36.500
	<u>56.555</u>	<u>60.000</u>	<u>58.910</u>	<u>61.500</u>
8 Vedligeholdelse og reparationer				
Renovering af tag og murværk	0	3.500	0	0
Oliering af vinduer og døre	31.359	60.000	45.734	0
Vinduer og døre, udvendig vedligeholdelse	0	15.000	0	0
Tømrer	10.969	0	0	0
Fuger, terrassemure og vinduer/døre	0	2.000	0	8.000
Døre og vinduer, oliering af mahognitræ	11.250	0	0	50.000
Elevatore, fejlfinding og reparation	3.528	0	83.088	40.000
El-arbejde og -artikler, belysning	1.200	0	12.292	0
VVS-arbejde	2.088	0	0	0
Beplantning	5.625	0	8.499	0
Øvrig vedligeholdelse uden spec.	0	19.500	2.850	2.000
	<u>66.019</u>	<u>100.000</u>	<u>152.464</u>	<u>100.000</u>
9 Opretninger og forbedringer				
Materiel til ejendommen/forbrugsartikler	0	20.000	0	20.000
	<u>0</u>	<u>20.000</u>	<u>0</u>	<u>20.000</u>
10 Kreditorer				
Weibel Installation A/S	0	0	8.342	0
Ewii A/S	5.319	0	5.244	0
Elecom Elevator ApS	3.528	0	0	0
Mastercard Payment Services	355	0	404	0
YY Service ApS	0	0	1.773	0
Diverse	100	0	400	0
	<u>9.301</u>	<u>0</u>	<u>16.163</u>	<u>0</u>

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet med Addo Sign sikker digital underskrift.
Underskrivers identitet er fysisk registreret i det elektroniske PDF dokument og vist herunder.
Alle tider er angivet i Universaltid (UTC).

Underskrivere

  Lars Guillaume Gammelgaard Bestyrelsesmedlem f7907348-29e3-40df-b729-750fa2551dfa 2026-04-23 06:57:58Z	  Michael Harboe Registreret revisor b5110826-271c-4218-9d86-636568d48ba3 2026-04-23 07:21:42Z
  Kirsten Herbild Formand 3ae519a1-4149-421e-a88f-d86cfd5fcc15 2026-04-25 09:28:48Z	  Hans Peder Lange Bestyrelsesmedlem e4f3918d-aeac-4099-ab06-11ccd8ca3332 2026-05-06 13:41:12Z

Dokumenter i transaktionen

Årsregnskab 2025.pdf	SHA256: 68b2b78e9f50209bcc34971516fa6a765225501554acc4cfe1e39c8f225d5409
----------------------	--



Dokumentet er underskrevet digitalt med Addo Sign sikker signeringsservice. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempelt med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i PDF dokumentet, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan verificeres dokumentets ægthed
Dokumentet er beskyttet med Adobe CDS certifikat. Når dokumentet åbnes i Adobe Reader, vil det fremstå som være underskrevet med Addo Sign signeringsservice.

Addo Sign identifikationsnummer: 37826555c-7d70-435c-86d6-c20fd538bb03