

**Ejerlauget Ermelundshusene
Ved Ermelunden/Ibstrupvej
2820 Gentofte**

Årsregnskab for 2025

Resultatopgørelse for perioden 1. maj 2025 - 31. december 2025

Balance pr. 31. december 2025

Foreningens administrator:

**Cobblestone A/S
Gammel Køge Landevej 57,3
2500 Valby**

CVR nr. 43 01 09 13

Årsregnskabet er fremlagt og godkendt på ejerlaugets
ordinære generalforsamling den
25. marts 2026

Dirigent

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt regnskabet indeholdende resultatopgørelse, balance og noter for regnskabsåret 1. maj 2025 - 31. december 2025 for Ejerlauget Ermelundshusene.

Foreningen er ikke omfattet af årsregnskabslovens bestemmelser, og regnskabet er derfor opstillet i overensstemmelse med dansk regnskabspraksis for foreninger, der ikke er omfattet af årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig og i overensstemmelse med foreningens vedtægter og hidtidige praksis.

Årsregnskabet indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Gentofte, den 25. marts 2026

Bestyrelsen

Charlotte Mackeprang
Forperson

Mikkel Harloff-Helleberg
Kasserer

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med dansk regnskabspraksis for foreninger, der ikke er omfattet af årsregnskabsloven.

Som følge af omlægning af regnskabsåret dækker årsregnskabet for 2025 en periode på 8 måneder. Sammenligningstal er derfor ikke direkte sammenlignelige.

Resultatopgørelse

Nettoomsætning

Fællesbidrag og andre indtægter indregnes i det år, indtægterne vedrører.

Eksterne omkostninger

Eksterne omkostninger omfatter omkostninger til renholdelse af ejerlaugets fællesarealer, herunder vedligeholdelse, administration m.v.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger.

Balance

Anlægsaktiver

Investeringsejendomme optages til den seneste kendte offentlige ejendomsvurdering. Løbende værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen. Der afskrives ikke på investeringsejendomme.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen, omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen og omkostninger til klargøring af aktivet indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Tilgodehavender

Tilgodehavender er værdiansat under hensyntagen til en individuel vurdering af eventuel tabsrisiko.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte udgifter vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Skatter

Foreningen er skattepligtig af den del af overskuddet, der kan henføres til udlejning og salg af hhv. antenneplads og ejendom. Der er ikke indregnet udskudt skat.

Gældsforpligtelser

Andre gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

RESULTATOPGØRELSE

		Budget	Realiseret	Realiseret
		2026	2025	2024/25
		(12 mdr.)	(8 mdr.)	(12 mdr.)
Indtægter				
Ejerlaugsbidrag	1	-	-	148.893
Udlejning af antennepladsareal	2	-	-	90.077
Gevinst/tab fra salg af aktiver	3	-	-	- 1.036.500
Indtægter i alt		-	-	- 797.530
Udgifter				
Vand, vandafgift og kloakafgift		-	-	343
Renovation		- 2.000	-	48
Elforbrug		- 20.000	- 14.205	- 25.430
Ejendomsskat mv.	4	- 27.000	- 17.902	- 29.386
Forsikringer	5	- 5.000	3.849	- 11.393
Gartnerydelse mv.	6	- 450.000	- 275.731	- 460.965
Vedligeholdelse	7	- 329.000	- 646.328	- 252.614
Administrationshonorar		- 32.000	- 30.691	- 63.976
Øvrige administrationsomkostninger	8	- 35.000	- 71.819	- 26.215
Udgifter relateret til salg af aktiver	9	-	- 875	- 299.575
Udgifter i alt		- 900.000	- 1.053.700	- 1.169.258
Resultat før finansielle poster		- 900.000	- 1.053.700	- 1.966.789
Renteindtægter		-	4.919	3.420
Investeringsafkast		-	-	-
Renteudgifter, realkreditlån		-	-	- 11.235
Kurstab mv., realkreditlån	10	-	-	- 17.547
Finansielle poster, netto		-	4.919	- 25.362
Resultat før skat		- 900.000	- 1.048.781	- 1.992.150
Skat	11	-	47.129	- 332.856
Driftsresultat		- 900.000	- 1.001.652	- 2.325.007
Resultatdisponering				
Reserve for værdiregulering af ejendom		-	-	- 5.861.300
Overført resultat		- 900.000	- 1.001.652	3.536.293
		- 900.000	- 1.001.652	- 2.325.007
<i>Årlig driftsudgift pr. hus (36 i alt)</i>		25.000	43.904	32.479

BALANCE

AKTIVER		Dec. 2025	Apr. 2025
Anlægsaktiver			
Investerings ejendom	12	-	-
Materielle anlægsaktiver i alt		-	-
Anlægsaktiver i alt		-	-
Omsætningsaktiver			
Elbils laug mellemregning	14	-	5.000
Tilgodehavende selskabsskat	15	-	1.333.854
Forudbetalte omkostninger	13	-	19.290
Aftaleindlån (forrentningskonto)		4.000.000	-
Likvide beholdninger		1.158.915	4.614.131
Omsætningsaktiver i alt		5.158.915	5.972.275
Aktiver i alt		5.158.915	5.972.275
PASSIVER		Dec. 2025	Apr. 2025
Egenkapital			
Egenkapital primo E/F		2.954.766	2.226.687
Reserve for værdiregulering af ejendom		-	-
Overført resultat		1.806.561	3.536.293
Egenkapital i alt		4.761.328	5.762.980
Langfristet gæld			
Deposita		25.234	25.234
Skyldig selskabsskat	15	-	-
Langfristet gæld i alt		25.234	25.234
Kortfristet gæld			
Skyldige omkostninger		84.678	83.137
Skyldig selskabsskat	15	272.676	40.403
Elbils laug mellemregning	14	15.000	-
Mellemværende, ejerlaugsmedlemmer		-	4.200
Skyldige indtægter, antennepladsudleje		-	56.321
Kortfristet gæld i alt		372.354	184.061
Passiver i alt		5.158.915	5.972.275

Noter	Budget	Realiseret	Realiseret
	2026	2025	2024/25
1. Ejerlaugsbidrag			
Ejerlaugsbidrag	-	-	147.000
Ejerlaugsbidrag, IB67 (refusionsopgørelse)	-	-	1.893
	-	-	148.893

For 2024/25 indgår ejerlaugsbidrag (månedligt 1.050 kr.) for perioden maj-august 2024.

2. Udlejning af antennepladsareal

TDC netværk	-	-	27.850
TT netværk	-	-	62.226
	-	-	90.077

For 2024/25 ophørte indtægterne fra antennepladsarealet pr. 30. september 2024 ifm. salg af IB67.

3. Gevinst/tab fra salg af aktiver

Salg af bordtennisbord	-	-	1.500
IB67 salgssum	-	-	7.500.000
IB67 kostpris	-	-	- 2.676.700
IB67 værdiregulering i tidligere år	-	-	- 5.861.300
	-	-	- 1.036.500

4. Ejendomsskat mv.

Investerings ejendom (Ibstrupvej 67)	-	-	-	465
Inv.ejendom (Ibstrupvej 67), regulering ændret vurdering	-	-	-	10.318
Fællesarealer (Ibstrupvej 55-69)	- 27.000	- 17.902	-	18.602
	- 27.000	- 17.902	-	29.386

2026 budget-udvikling i forhold til 2025 afspejler længere regnskabsperiode.

5. Forsikringer

Bygningsforsikring	-	8.278	-	10.476
Erhvervsforsikring	- 5.000	- 4.429	-	961
Ansvarsforsikring	-	-	-	44
	- 5.000	3.849	-	11.393

6. Gartnerydelser mv.

Vedligehold af grønnearealer mv.	- 350.000	- 199.219	-	366.642
Haveaffald	- 15.000	- 7.543	-	15.666
Snerydning	- 60.000	- 46.369	-	56.714
Tagrenderensning	- 25.000	- 22.600	-	21.943
	- 450.000	- 275.731	-	460.965

2026 budget-udvikling i forhold til 2025 afspejler længere regnskabsperiode.

Noter	Budget	Realiseret	Realiseret
	2026	2025	2024/25
7. Vedligeholdelse			
Plæneklippere benzin og reparation	- 2.000	- 200	- 1.870
Nye kabler til arealbelysning mv.	-	-	- 119.651
Flytning af elbilsladere mv.	-	-	- 49.275
Vedligehold af kloakker og brønde	- 10.000	- 9.031	- 80.653
Haveredskaber	-	-	- 518
Skilte med "legende børn"	-	-	- 647
Elinstallation fejlretning mv.	-	- 12.447	-
LED pærer til udendørs lamper	-	- 594	-
Omlægning af trapper	-	- 180.000	-
Opretning af fliser/klinker på fællesarealer	- 200.000	- 1.500	-
Asfalt	-	- 12.325	-
Skur ved materielplads, belægning, hegn mv.	-	- 95.000	-
Tillægsarbejder skur (udvidelse, beklædning mv.)	-	- 81.906	-
Belægning ved skur/ladeplads mv.	-	- 76.700	-
Raftehegn ved skur/ladeplads mv.	-	- 50.950	-
Omlægning af trappe (Ibstrupvej 60-62)	-	- 31.200	-
Beskæring af hængepil og stengærdet	-	- 58.750	-
Lugning/sprøjtning	-	- 23.400	-
Plantning af potentilla mv.	-	- 6.806	-
Beskæring af bedet langs Ved Ermelunden	- 42.000	-	-
Beskæring af diverse bevaringsværdige træer	- 75.000	- 5.519	-
	- 329.000	- 646.328	- 252.614
8. Øvrige administrationsomkostninger			
Generalforsamling, forplejning	- 2.000	- 1.532	- 1.685
Bestyrelses honorar (årlig middag)	- 10.000	- 9.525	- 5.888
Ejerlaugsarrangementer	- 15.000	- 3.130	- 11.984
Bank- og administrationsgebyrer	- 5.000	- 4.382	- 6.390
Skattegebyr	-	-	- 487
Fjernvarme	-	-	- 476
Bernstorff-Jægersborg Grundejerfor.	- 500	- 4.950	-
Juridisk assistance, Schæffergården	-	- 48.300	-
Diverse	- 2.500	-	- 258
	- 35.000	- 71.819	- 26.215

Noter	Budget	Realiseret	
	2026	2025	2024/25
9. Udgifter relateret til salg af aktiver			
Ejendomsmægler	-	-	- 165.981
Skatterådgivning vedr. provenu-udlodning	-	-	- 13.125
Skatterådgivning vedr. ejendomsbeskatning mv.	-	- 875	- 36.000
Ejerlaugets andel af ejerskifteforsikring	-	-	- 12.446
Tilstands- og el-eftersynsrapport + energimærke	-	-	- 13.095
Sælgeransvarsforsikring (10 år)	-	-	- 1.850
Bankomkostninger vedr. førtidig indfrielse af lån	-	-	- 8.000
Tinglysningsafgifter	-	-	- 31.200
Advokatbistand tinglysningsrids	-	-	- 4.800
Container til opbevaring	-	-	- 13.079
	-	- 875	- 299.575
10. Kurstab, obligationslån			
Kurstab ifm. indfrielse af prioritetslån	-	-	- 16.597
Gebyr indfrielse	-	-	- 750
Øvrige gebyrer	-	-	- 200
	-	-	- 17.547
11. Skat			
Årets aktuelle skat, skattepligtige aktiviteter	-	-	- 6.641
Årets aktuelle skat, ejendomsavance	-	-	- 293.178
Skatterenter	-	51.170	-
Korrektion, selvangivne indkomst tidl. år	-	- 4.041	- 3.649
Reguleringer til tidligere år	-	-	- 36.686
	-	47.129	- 332.856

Selvangivelsen for 2024/25 har først indberetningsfrist den 30. juni 2026.

Noter**Realiseret Realiseret****2025 2024/25****12. Investerings ejendomme**

Kostpris 1. maj	-	2.676.700
Afgang	-	- 2.676.700
Kostpris 30. april	-	-

Værdireguleringer 1. maj	-	5.861.300
Årets værdireguleringer	-	- 5.861.300
Værdireguleringer 30. april	-	-

Regnskabsmæssig værdi 30. april	-	-
---------------------------------	---	---

13. Forudbetalte omkostninger

Administrationshonorar	-	16.199
Bygningsforsikring	-	2.309
Erhvervsforsikring	-	248
Ansvarsforsikring	-	535
	-	19.290

14. Elbilslaug mellemregning

Installation af elbilsopladning	36.000	36.000
Tilslutningsbidrag elbilslaug (deposita)	- 50.000	- 30.000
Reduktion af tilslutningsbidrags-deposita ifm. udmelding	- 1.000	- 1.000
	- 15.000	5.000

15. Tilgodehavende/skyldig selskabsskat

Årets aktuelle skat (langfristet)	-	- 299.819
Sidste års aktuelle skat (kortfristet)	- 303.855	- 60.151
Forrige års aktuelle skat (kortfristet)	7.179	1.748
Acontoskatter foregående år	24.000	18.000
Acontoskatter indeværende år	-	1.633.673
	- 272.676	1.293.451

Kortfristet	- 272.676	- 40.403
Langfristet	-	1.333.854
	- 272.676	1.293.451

Skat vedr. regnskabsåret 2024/25 forfalder den 20. november 2026.