

E/F Trægården II

Ro's Torv 1 2, 4000 Roskilde
CVR-nr. 33 28 78 44

Årsrapport for 2025

Foreningsoplysninger m.v.	3
Ledelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	5 - 7
Resultatopgørelse	8
Balance	9 - 10
Noter	11 - 13

Foreningen

E/F Trægården II
c/o Real Administration A/S
Ro's Torv 1 2
4000 Roskilde
Hjemsted: Roskilde
CVR-nr.: 33 28 78 44
Regnskabsår: 01.01 - 31.12

Administrator

Real Administration A/S

Bestyrelse

Søs Astradsson
Nicole Hummel
Tina Madsen
Bo Christiansen

Revision

Beierholm
Godkendt Revisionspartnerselskab

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.25 - 31.12.25 for E/F Trægården II.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med vedtægterne og årsregnskabsloven, hvor lovens bestemmelser findes anvendelige.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.25 og resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.25 - 31.12.25.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Roskilde, den 4. marts 2026

Administrator

Real Administration A/S

Bestyrelsen

Søs Astradsson

Nicole Hummel

Tina Madsen

Bo Christiansen

Til medlemmet i E/F Trægården II**Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for E/F Trægården II for regnskabsåret 01.01.25 - 31.12.25, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder oplysning om anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter vedtægterne og årsregnskabsloven, hvor lovens bestemmelser findes anvendelige.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.25 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.25 - 31.12.25 i overensstemmelse med vedtægterne og årsregnskabsloven, hvor lovens bestemmelser findes anvendelige.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af foreningen i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for 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

Foreningen har valgt at medtage årets budget som sammenligningstal til resultatopgørelsen for regnskabsåret. Disse budgettal er ikke omfattet af revisionen.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med vedtægterne og årsregnskabsloven, hvor lovens bestemmelser findes anvendelige. 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, 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 regnskabsbrugere 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 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

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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 betydeligheder 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.

Roskilde, den 4. marts 2026

Beierholm

Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 89 54 68

Kenneth Brøndum

Statsaut. revisor

Note	2025	Ikke revideret budget 2025	2024
	DKK	DKK	DKK
Ejerforeningsbidrag	726.641	726.641	726.641
Vaskerimønter	27.560	20.000	29.684
Bidrag til vand	164.160	164.160	152.640
Antennebidrag	128.978	136.080	135.981
Øvrige indtægter, ejendom	0	0	2.500
Indtægter i alt	1.047.339	1.046.881	1.047.446
1 Forbrugsafgifter og forsikringer	-268.792	-266.000	-236.660
2 Renholdelse	-361.836	-350.000	-330.841
4 Vedligeholdelse	-310.541	-148.000	-100.121
3 Administrationsomkostninger	-139.532	-160.500	-135.222
Antenne, YouSee	-128.978	-136.080	-135.981
Omkostninger i alt	-1.209.679	-1.060.580	-938.825
Årets resultat	-162.340	-13.699	108.621
Forslag til resultatdisponering			
Hensættelse til branddøre og røgalarmer	-11.800	-40.000	40.000
Grundfond	-71.731	0	0
Overført resultat	-78.809	26.301	68.621
I alt	-162.340	-13.699	108.621

AKTIVER		31.12.25	31.12.24
Note		DKK	DKK
Periodeafgrænsningsposter		72.313	70.650
Tilgodehavender i alt		72.313	70.650
Indestående i pengeinstitutter		745.880	899.664
Likvide beholdninger i alt		745.880	899.664
Omsætningsaktiver i alt		818.193	970.314
Aktiver i alt		818.193	970.314

		31.12.25	31.12.24
		DKK	DKK
PASSIVER			
Note			
	Hensættelse til branddøre og røgalarmer	28.200	40.000
	Grundfond	0	71.731
	Overført resultat	665.299	744.107
	Egenkapital i alt	693.499	855.838
5	Anden gæld	124.694	114.476
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	124.694	114.476
	Gældsforpligtelser i alt	124.694	114.476
	Passiver i alt	818.193	970.314

	2025	Ikke revideret budget 2025	2024
	DKK	DKK	DKK

1. Forbrugsafgifter og forsikringer

Elektricitet	35.574	50.000	36.355
Vand	181.562	162.000	150.348
Forsikring	51.656	54.000	49.957
I alt	268.792	266.000	236.660

2. Renholdelse

Container	9.170	0	0
Renovation	120.613	130.000	126.886
Snerydning	29.497	40.000	34.759
Ejendomsservice	164.093	165.000	160.078
Diverse vicevært	38.463	15.000	9.118
I alt	361.836	350.000	330.841

3. Administrationsomkostninger

Administration	85.958	86.000	84.821
Revisor	17.875	18.000	16.500
Generalforsamling og møder	7.000	7.500	6.450
Varmeregnskabshonorar	19.130	19.000	18.606
Rådgiverhonorar	0	20.000	0
Gebyrer og porto	9.348	9.000	8.625
Hjemmeside	221	1.000	220
I alt	139.532	160.500	135.222

	2025	Ikke revideret budget 2025	2024
	DKK	DKK	DKK

4. Vedligeholdelse

Varmeanlæg	24.345	13.000	14.397
VVS	57.298	10.000	15.970
Etablering af dørtelefonanlæg	149.762	0	0
Røgalarmer	0	15.000	0
Parkeringsplads	0	0	33.688
Kloakarbejde	50.978	13.000	0
Selvrisiko forsikringsskader	5.288	0	0
Branddøre	11.800	25.000	0
Afrensning af facadeplader	8.500	0	8.500
Vaskeri	0	10.000	2.744
Låseservice	0	2.000	0
Snedker/tømrer	0	0	3.769
Diverse vedligehold	2.570	60.000	533
Brandinspektion	0	0	15.000
Ventilatorer	0	0	5.520
I alt	310.541	148.000	100.121

5. Anden gæld

Varmeregnskaber		-199	41.200
Øvrig anden gæld		124.893	73.276
I alt		124.694	114.476

6. Anvendt regnskabspraksis

GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med vedtægterne og årsregnskabsloven, hvor lovens bestemmelser findes anvendelige.

RESULTATOPGØRELSE

Indtægter

Fællesbidrag og andre indtægter, der vedrører regnskabsperioden er indtægtsført i resultatopgørelsen.

Omkostninger

Omkostninger, der vedrører regnskabsperioden er udgiftsført i resultatopgørelsen.

Andre finansielle poster

Under andre finansielle poster indregnes renteindtægter og renteomkostninger m.v.

BALANCE

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, der er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser er målt til nomimel værdi.

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.”

Maibritt Andersen

REAL ADMINISTRATION A/S CVR: 31892872

Administrator

På vegne af: Real Administration A/S

Serienummer: e134956d-3af2-42ab-90cb-172aa79f2ca8

IP: 91.215.xxx.xxx

2026-03-05 09:07:35 UTC



Kenneth Brøndum

Beierholm Godkendt Revisionspartnerselskab CVR: 32895468

Statsautoriseret revisor

På vegne af: Beierholm Statsautoriseret Revisionspar...

Serienummer: b24ad23f-2ca7-4329-839c-342aa2675810

IP: 212.98.xxx.xxx

2026-03-05 09:39:57 UTC



Tina Madsen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 4b2b7887-97c4-4de2-a79e-756b29be932a

IP: 77.241.xxx.xxx

2026-03-05 10:25:45 UTC



Søs Astradsson

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: a6125a7b-8933-4296-baa4-80609a273b28

IP: 94.147.xxx.xxx

2026-03-06 07:53:34 UTC



Bo Christiansen

Bestyrelsesformand

Serienummer: 314769e2-a5d0-4ff3-98df-477e071db859

IP: 2.128.xxx.xxx

2026-03-07 14:21:06 UTC



Nicole Rabæk Hummel

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 77a3f910-746b-43f8-8276-849944953235

IP: 109.59.xxx.xxx

2026-03-09 06:58:54 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 underskrivers digitale underskrifter er vedhæftet dokumentet.

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