

Ejerlejlighedsforeningen Koldkær

CVR-nr.:
31118794

ÅRSRAPPORT
FOR
1/1 2025 - 31/12 2025

Administrator:
ProDomus
Boulevarden 11, 1.
9000 Aalborg

ADMINISTRATOR- OG BESTYRELSESPÅTEGNING

Foranstående regnskab er opstillet i henhold til administrationsaftalen.

Årsrapporten udarbejdes i overensstemmelse med foreningens vedtægter og god regnskabsskik for ejerforeninger som præciseret i afsnittet om anvendt regnskabspraksis.

Aalborg, den 20. april 2026

Administrator:

ProDomus
Boulevarden 11, 1.
9000 Aalborg

Malene Aarup-Kristensen

Bestyrelsen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1/1 2025 - 31/12 2025 for Ejerlejlighedsforeningen Koldkær

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med foreningens vedtægter.

Den valgte regnskabspraksis anses for hensigtsmæssig, således årsrapporten giver et retvisende billede af foreningens aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultat.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hals, den 20. april 2026

Bestyrelsen

Niels Brund
formand

Henrik Løcke
bestyrelsesmedlem

John Ertmann
bestyrelsesmedlem

Kim Lodberg
bestyrelsesmedlem

Berit Vivian Prægler Enggrob
bestyrelsesmedlem

INTERN REVISORS ERKLÆRING

Til ejerne i Ejerforeningen Ejerlejlighedsforeningen Koldkær

Påtegning på årsregnskabet

Jeg har gennemgået årsregnskabet for Ejerlejlighedsforeningen Koldkær for regnskabsåret 1/1 2025 - 31/12 2025.

Jeg har ikke fundet noget at bemærke.

Ligeledes har jeg konstateret at saldo på kontoudtog pr. 31. december 2025 stemmer med det, der står i regnskabet.

Hals, den 20. april 2026

Intern revisor

Kjeld Svendsen

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsregnskabet udarbejdes i overensstemmelse med foreningens vedtægter og god regnskabsskik for ejerforeninger.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år og aflægges i danske kroner.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde foreningen, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå foreningen, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som vedrører forhold, der eksisterede på balancedagen.

Resultatopgørelsen

Opstillingsform

Resultatopgørelsen er opstillet, så denne bedst viser foreningens aktivitet i det forløbne regnskabsår.

De i resultatopgørelsen anførte, ureviderede budgettal for regnskabsåret er medtaget for at vise afvigelser i forhold til realiserede tal, og dermed hvorvidt de opkrævede afgifter i henhold til budget har været tilstrækkelige til at dække omkostningerne forbundet med de realiserede aktiviteter.

RESULTATOPGØRELSEN

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes.

I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

BALANCEN

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til pålydende værdi.

Skyldige omkostninger

Skyldige omkostninger der vedrører regnskabsåret er indregnet i balancen og måles til pålydende værdi.

RESULTATOPGØRELSE FOR ÅRET 2025

Note	Regnskab 2025	Budget 2025	Regnskab 2024
Indtægter			
Fællesudgifter	594.591	613.200	594.591
Rykkergebyr, opkrævet	0	0	200
Leje Fælleslokale	500	0	0
Indtægter i alt	595.091	613.200	594.791
Udgifter			
1 Driftsudgifter	282.299	300.400	274.552
2 Vedligeholdelsesudgifter	48.522	82.500	176.633
3 Administrationsomkostninger	117.516	119.910	115.030
Udgifter i alt	448.336	502.810	566.215
Resultat før renter mv	146.755	110.390	28.577
4 Finansielle indtægter	12.001	20.000	42.417
5 Afskrivninger	71.981	71.980	71.981
ÅRETS RESULTAT	86.775	58.410	-988
Forslag til resultatdisponering			
Ovf. til egenkapital	86.775	58.410	-988
	86.775	58.410	-988

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2025

AKTIVER

	31/12-2025	31/12-2024
Udskiftning af vinduer 2015	1.539.610	1.539.610
Ovf. fra hensættelse	-413.780	-413.780
Akk. afskrivninger primo	-665.945	-593.874
Årets afskrivninger	-71.891	-71.981
Anlægsaktiver	<u>387.994</u>	<u>459.975</u>
Sparekassen DK 9070-6301568175	520.499	289.094
Sparekassen DK garantbevis	10.000	10.000
Sparekassen DK depotkonto	1.109.579	14.640
Sparekassen DK 9070-1641514906 Højrente	352.139	351.050
Værdipapirer i depot	0	1.084.528
AKTIVER I ALT	<u><u>2.380.211</u></u>	<u><u>2.209.287</u></u>

PASSIVER

	31/12-2025	31/12-2024
Egenkapital primo	579.380	580.367
Årets resultat	86.775	-988
Egenkapital ultimo	<u>753.846</u>	<u>579.380</u>
Hensættelse bygningsrenovering	1.610.674	1.610.674
Grundfond ultimo	<u>1.610.674</u>	<u>1.610.674</u>
Mellemregning ejere	0	250
Anden gæld	15.691	18.983
Kortfristet gæld i alt	<u>15.691</u>	<u>19.233</u>
PASSIVER I ALT	<u><u>2.380.211</u></u>	<u><u>2.209.287</u></u>

NOTER

	Regnskab 2025	Budget 2025	Regnskab 2024
1 Driftsudgifter			
Grundskyld	608	400	376
Vand, vandafgift og kloakafgift	36.100	50.000	32.409
Renovation	67.889	60.000	60.256
Elforbrug	14.175	20.000	18.110
Ejendomsforsikring	93.911	95.000	92.416
Ejerlauget Centerbygningen, fællesrum	21.882	20.000	17.472
Signalforsyning	1.721	0	18.143
Småanskaffelser	9.262	0	10.859
Ejendomsservice	19.375	18.000	17.500
Fællesarealer, vedligehold	17.377	37.000	7.012
Driftsudgifter i alt	282.299	300.400	274.552
2 Vedligeholdelsesudgifter			
Maler	3.347		13.563
Murer	8.882		0
Tømrer	0		1.310
VVS	681		1.106
Elektriker	0		144.510
Øvr. vedligehold og materialer	24.251		3.097
Drift af maskiner	6.974		0
Teknisk rådgivning	0		3.906
Haveredskaber	0		8.642
Reparation af vaskeri	4.387		0
Låseservice	0		500
Uspecificeret vedligeholdelse	0	82.500	0
Vedligeholdelsesudgifter i alt	48.522	82.500	176.633
3 Administrationsomkostninger			
Repræsentation gaver m.v.	0	500	242
Porto	0	100	88
Gebyr Penneo	184	300	225
Generalforsamlinger og møder	40.884	42.000	41.798
Kontingenter	2.560	2.560	2.520
Administrationshonorar	59.676	59.700	57.938
Gebyrer	7.174	6.000	5.381
Forsikringer	3.948	3.750	3.638
Øvrige administrationsomkostninger	3.090	5.000	3.200
Administrationsomkostninger i alt	117.516	119.910	115.030

NOTER

4 Finansielle indtægter

Renteindtægter, bank	0	0	2.060
Rentetilskrivning, depot	12.001	20.000	44.036
Kursregulering værdipapirer	0	0	3.680
Finansielle omkostninger i alt	12.001	20.000	42.417

5 Afskrivninger

Afskrivninger vinduer	71.981	71.980	71.981
Afskrivninger i alt	71.981	71.980	71.981

FORDELING AF OMKOSTNINGER

Fordeling af udgifter pr. fordelingstal

Omkostningsarter der fordeles	Beløb	A På alle lejligheder inkl. lejlighed nr. 1-2	B På alle lejligheder ekskl. lejlighed nr. 1-2	C 20%/35% af udgiften Lejlighed 1
Driftsomkostninger				
Ejendomsskatter	608		608	
Vand, vandaftag og kloakafgift	36.100		36.100	
Renovation	67.889		54.311	13.578
Elforbrug	14.175	14.175		
Ejendomsforsikring	93.911		61.042	32.869
Signalforsyning	1.721		1.376	344
Fællesrum	21.882		17.506	4.376
Ejendomsservice	19.375	19.375		
Fællesarealer, vedligehold	17.377	17.377		
Småanskaffelser	9.262	9.262		
Vedligeholdelsesudgifter i alt	48.522	0	48.522	
Administrationsomkostninger i alt	117.516	117.516		
Afskrivninger	71.981		71.981	
Rente og ekstraordinære poster	-12.001		-12.001	
Til fordeling	508.316	177.705	279.444	51.167

Lejlighed nr.	FT	A drifts- kostninger	FT	B drifts- kostninger	FT	C drifts- kostninger	FT	opkræv. fælles- udgifter	Øvrige indtægter	Resultat 2025
1 E/F Centerbygningen	10	32.310	0	0	10	51.167	10	35.000	91	48.386
2 JG Ejendomsinvest ApS	5	16.155	0	0	0	0	5	16.500	45	-390
3 Joan Skov	1	3.231	1	6.986	0	0	1	13.577	9	-3.369
4 Marianne Mertz	1	3.231	1	6.986	0	0	1	13.577	9	-3.369
5 Vicky Andersen	1	3.231	1	6.986	0	0	1	13.577	9	-3.369
6 Esther Friis Østergaard	1	3.231	1	6.986	0	0	1	13.577	9	-3.369
7 Jane Hedeman	1	3.231	1	6.986	0	0	1	13.577	9	-3.369
8 Benedikte Lentz	1	3.231	1	6.986	0	0	1	13.577	9	-3.369
9 Susanne Lentz	1	3.231	1	6.986	0	0	1	13.577	9	-3.369
10 Lone Jørgensen Lodberg	1	3.231	1	6.986	0	0	1	13.577	9	-3.369
11 Stine Kragh Thorhauge	1	3.231	1	6.986	0	0	1	13.577	9	-3.369
12 Berit Vivian Prægler Enggrob	1	3.231	1	6.986	0	0	1	13.577	9	-3.369
13 Jette Svendsen	1	3.231	1	6.986	0	0	1	13.577	9	-3.369
14 Helle Carlsen	1	3.231	1	6.986	0	0	1	13.577	9	-3.369
15 Charlotte Leth	1	3.231	1	6.986	0	0	1	13.577	9	-3.369
16 Ulrik Eriksen	1	3.231	1	6.986	0	0	1	13.577	9	-3.369
17 Sys Løcke	1	3.231	1	6.986	0	0	1	13.577	9	-3.369
18 Nina Klausholm	1	3.231	1	6.986	0	0	1	13.577	9	-3.369
19 Lise Thorn	1	3.231	1	6.986	0	0	1	13.577	9	-3.369
20 Camilla E. Mikkelsen	1	3.231	1	6.986	0	0	1	13.577	9	-3.369
21 Trine Holmhus Ibsgaard	1	3.231	1	6.986	0	0	1	13.577	9	-3.369
22 Lissi Braae Kristensen	1	3.231	1	6.986	0	0	1	13.577	9	-3.369
23 Jannie Nørby	1	3.231	1	6.986	0	0	1	13.577	9	-3.369
24 Charlotte Hegelskov	1	3.231	1	6.986	0	0	1	13.577	9	-3.369
25 Charlotte Hegelskov	1	3.231	1	6.986	0	0	1	13.577	9	-3.369
26 Holger Sørensen	1	3.231	1	6.986	0	0	1	13.577	9	-3.369
27 Helle Skov	1	3.231	1	6.986	0	0	1	13.577	9	-3.369
28 Kim Lindgaard Johansen	1	3.231	1	6.986	0	0	1	13.577	9	-3.369
29 Karen Zaco Nielsen	1	3.231	1	6.986	0	0	1	13.577	9	-3.369
30 Karen Zaco Nielsen	1	3.231	1	6.986	0	0	1	13.577	9	-3.369
31 Christian Olesen	1	3.231	1	6.986	0	0	1	13.577	9	-3.369
32 Maybritt Skak Pedersen	1	3.231	1	6.986	0	0	1	13.577	9	-3.369
33 Nina Klausholm	1	3.231	1	6.986	0	0	1	13.577	9	-3.369
34 Jan Oscar	1	3.231	1	6.986	0	0	1	13.577	9	-3.369
35 Mia Sonne Kaa Sunesen	1	3.231	1	6.986	0	0	1	13.577	9	-3.369
36 Gerda Breum Andersen	1	3.231	1	6.986	0	0	1	13.577	9	-3.369
37 Karin Ertmann	1	3.231	1	6.986	0	0	1	13.577	9	-3.369
38 Kjeld Berthelsen	1	3.231	1	6.986	0	0	1	13.577	9	-3.369
39 Liss Jakobsen	1	3.231	1	6.986	0	0	1	13.577	9	-3.369
40 Elsebeth Steen Mikkelsen Klok	1	3.231	1	6.986	0	0	1	13.577	9	-3.369
41 Dorte Kallestrup	1	3.231	1	6.986	0	0	1	13.577	9	-3.369
42 Mona Pedersen	1	3.231	1	6.986	0	0	1	13.577	9	-3.369
Fordelingstalssum og beløb til fordeling	55	177.705	40	279.444	10	51.167	55	594.591	500	-86.775

Øreafrundinger kan forekomme.

Til afregning hos lejl. 1 48.386

Til afregning hos lejl. 2 -390

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.”

Malene Aarup-Kristensen

ProDomus CVR: 16548928

Administrator (prodomus)

På vegne af: ProDomus

Serienummer: e0a8b95a-8545-4197-a2f0-5f245fc7637f

IP: 217.116.xxx.xxx

2026-04-21 06:55:41 UTC



Keld Bo Svendsen

Revisor

På vegne af: E/F Koldkær

Serienummer: a7ee675a-a84b-44ae-bc99-8afdfd941ea5

IP: 212.10.xxx.xxx

2026-04-22 17:27:54 UTC



John Ertmann

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: E/F Koldkær

Serienummer: f82bf4ab-a424-485c-9df3-36ecbc5a02a7

IP: 212.10.xxx.xxx

2026-04-22 21:16:48 UTC



Niels Jørgen Kabel Brund

Formand

På vegne af: E/F Koldkær

Serienummer: e8603836-f4e8-4b9b-9156-b4a654eb6189

IP: 87.49.xxx.xxx

2026-04-23 06:02:32 UTC



Kim Lodberg

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: E/F Koldkær

Serienummer: f5aac44d-7dfd-457c-80b2-a4f07ddc91a4

IP: 109.57.xxx.xxx

2026-04-23 08:22:42 UTC



Berit Vivian Enggrob

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: E/F Koldkær

Serienummer: dac47bbb-9f33-4b16-9193-0ad14d15ed43

IP: 80.196.xxx.xxx

2026-04-23 14:02:49 UTC



Penneo dokumentnøgle: XHZGJ-EZBFW-DKXBT-SVJWI-FAUA-E8EEI

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.

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."

Henrik Løcke

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: E/F Koldkær



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.