

**Ejerforeningen
Solstriben III**

Årsrapport for 2025

Foreningsoplysninger

| | | |
|----------------------|--|---------------------------------|
| Navn | Ejerforeningen Solstriben III | |
| Beliggenhed | Digevej 16, 26 og 38 2300 København S | |
| Oplysninger | CVR nr. | 31 83 36 20 |
| | Matr. nr.: | 361, 362 og 363 Eksercerpladsen |
| | Hjemsted: | København |
| | Regnskabsår: | 1. januar - 31. december |
| | Ejere: | 24 |
| Bestyrelse | Signe Odgaard Hansen | (formand) |
| | Kasper Norus | |
| | Heine Mortensen | |
| | Mogens Hansen | |
| Administrator | ADVODAN Glostrup Torv 6-10 2600 Glostrup | |
| Revision | Redmark Godkendt Revisionspartnerselskab Dirch Passers Allé 76 2000 Frederiksberg | |

Bestyrelses- og administratorpåtegning

Bestyrelsens påtegning:

Undertegnede har aflagt årsrapport for Ejerforeningen Solstriben III.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A 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 resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025.

Samtlige aktiver, der tilhører foreningen, er indregnet i balancen og forsvarligt værdiansat. Foreningens aktiver er ikke pantsat eller behæftet med ejendomsforbehold udover de i årsrapporten anførte, og der påhviler ikke foreningen eventualforpligtelser, som ikke fremgår af årsrapporten.

Der er ikke indtil underskriftstidspunktet konstateret besvigelser eller formodning om besvigelser mod foreningen. Der er ligeledes ikke i perioden fra regnskabsårets udløb indtil dato indtruffet ekstraordinære forhold eller opstået tab eller tabsrisici af væsentlig betydning for bedømmelsen af foreningens indtjening eller finansielle stilling.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 16. marts 2026

Dette dokument underskrives digitalt. Underskrifterne fremgår af sidste side.

Administrators påtegning:

Som administrator i Ejerforeningen Solstriben III skal vi hermed erklære, at vi har forestået administrationen af foreningen i regnskabsåret 2025. Ud fra vores administration og føring af bogholderi for foreningen er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiviteter i regnskabsåret samt af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2025.

København, den 16. marts 2026

Dette dokument underskrives digitalt. Underskrifterne fremgår af sidste side.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til medlemmerne i Ejerforeningen Solstriben III

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Ejerforeningen Solstriben III for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven 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 resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025 i overensstemmelse med årsregnskabsloven 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 foreningen 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 revisionen

Foreningen har som sammenligningstal i resultatopgørelsen medtaget generalforsamlingsgodkendt budget. Budget i resultatopgørelsen har, som det også fremgår af regnskabet, ikke været underlagt revision.

Bestyrelsens ansvar for årsregnskabet

Bestyrelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven og foreningens vedtægter. Bestyrelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som bestyrelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er bestyrelsen 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 bestyrelsen 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 regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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 bestyrelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som bestyrelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om bestyrelsens 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 bestyrelsen 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.

København, den 16. marts 2026
Redmark
Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr.: 29 44 27 89

Jørn Munch
statsautoriseret revisor
MNE-nr.: 30156

Dette dokument underskrives digitalt. Underskrifterne fremgår af sidste side.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for 2025 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse A-virksomheder samt foreningens vedtægter.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

Om den anvendte regnskabspraksis kan i øvrigt oplyses følgende:

Resultatopgørelsen:

Omkostninger:

Udgiftsføres i det regnskabsår de vedrører uanset betalingstidspunktet.

Fællesbidrag:

Indtægtsføres i det regnskabsår de vedrører uanset betalingstidspunktet.

Balancen:

Finansielle anlægsaktiver:

Tilgodehavender indregnes til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af tab.

Tilgodehavender:

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

Periodeafgrænsningsposter:

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

Reserver:

Der hensættes iht. generalforsamlingsbeslutning til fremtidig større vedligeholdelse.

Banklån:

Banklån indregnes ved lånoptagelse til gældens nominelle hovedstol. I efterfølgende perioder værdisættes banklån til den nominelle restgæld.

Renteudgifter vedrørende banklån/fælleslån indregnes direkte på banklån med modpost på tilgodehavende hos ejere og er uvedkommende for foreningens løbende drift. Renteudgifter fordeles forholdsmæssigt ud på de ejere som deltager i fælleslån.

Skyldige omkostninger:

Skyldige omkostninger der vedrører regnskabsåret er indregnet i balancen.

Resultatopgørelse for perioden

1. januar - 31. december

| <u>Note</u> | <u>2025</u> <u>Regnskab</u> | <u>2025</u> <u>Budget</u> <small>(ej revideret)</small> | <u>2024</u> <u>Regnskab</u> |
|-----------------------------|--------------------------------|---|--------------------------------|
| INDTÆGTER: | | | |
| | 520.715 | 520.716 | 477.721 |
| | 6 | 0 | 0 |
| | 32.400 | 0 | 0 |
| | <u>553.121</u> | <u>520.716</u> | <u>477.721</u> |
| OMKOSTNINGER: | | | |
| | 88.320 | 88.320 | 94.182 |
| | 56.636 | 60.000 | 56.671 |
| | 79.682 | 80.732 | 80.492 |
| | 23.839 | 25.000 | 23.691 |
| | 6.748 | 8.000 | 6.685 |
| | 5.628 | 5.070 | 0 |
| | 9.459 | 9.200 | 9.010 |
| 1 | 93.021 | 124.535 | 94.978 |
| | 50.984 | 50.984 | 50.470 |
| | 15.500 | 15.500 | 14.500 |
| 2 | 11.324 | 3.225 | 3.225 |
| | 18.000 | 18.000 | 15.800 |
| | 4.950 | 6.150 | 5.369 |
| | 5.599 | 5.500 | 4.875 |
| | 7.743 | 3.500 | 5.604 |
| | <u>477.433</u> | <u>503.716</u> | <u>465.552</u> |
| | <u>75.688</u> | <u>17.000</u> | <u>12.169</u> |
| Resultatdisponering: | | | |
| | 17.000 | 17.000 | 0 |
| | 58.688 | 0 | 12.169 |
| | <u>75.688</u> | <u>17.000</u> | <u>12.169</u> |

Balance pr. 31. december

| Aktiver | | 2025 | 2024 |
|----------------|--|------------------|------------------|
| <u>Note</u> | | kr. | kr. |
| | Tilgodehavende fælleslån facaderenovering | 1.334.542 | 0 |
| | Finansielle anlægsaktiver i alt | 1.334.542 | 0 |
| | Igangværende byggesag | 0 | 6.249.616 |
| | Forudbetalt fællesbidrag m.v. | 0 | 2.788 |
| | Forudbetalt måtteservice | 1.185 | 1.052 |
| | Mellemregning med grundejerforening, G/F Solstriben II | 19.884 | 14.168 |
| | Varmeregnskab: | | |
| | Afholdte udgifter | 43.340 | |
| | A conto indbetalinger | -50.204 | 152 |
| | Vandregnskab: | | |
| | Afholdte udgifter | 30.076 | |
| | A conto indbetalinger | -25.800 | 5.283 |
| | Tilgodehavender | 18.481 | 6.273.059 |
| | Nordea, driftskonto | 981.943 | 426.566 |
| | Likvide beholdninger | 981.943 | 426.566 |
| | Omsætningsaktiver i alt | 2.334.966 | 6.699.625 |
| | Aktiver i alt | 2.334.966 | 6.699.625 |

Balance pr. 31. december

| | | Passiver | |
|------|--|------------------|------------------|
| Note | | 2025 kr. | 2024 kr. |
| | Saldo 1. januar | 429.556 | 417.387 |
| | Årets overførte resultat | 58.688 | 12.169 |
| | Egenkapital | 488.244 | 429.556 |
| | Saldo 1. januar | 122.077 | 122.077 |
| | Reserveret til større vedligeholdelse | 17.000 | 0 |
| | Reserver i alt | 139.077 | 122.077 |
| | Egenkapital inkl. reserver | 627.321 | 551.633 |
| | Nordea, anlægslån facaderenovering | 1.334.542 | 0 |
| | | 1.334.542 | 0 |
| | Kort del af langfristet gæld | -113.100 | 0 |
| | Langfristede gældsforpligtelser | 1.221.442 | 0 |
| | Kort del af langfristet gæld | 113.100 | 0 |
| | Nordea, byggekonto | 0 | 6.083.078 |
| | Skyldig fællesbidrag m.v. | 89 | 70 |
| 3 | Skyldige omkostninger | 373.014 | 64.844 |
| | Kortfristede gældsforpligtelser | 486.203 | 6.147.992 |
| | Gældsforpligtelser | 1.707.645 | 6.147.992 |
| | Passiver i alt | 2.334.966 | 6.699.625 |
| 4 | Sikkerhedsstillelser m.v. | | |

Noter

| | 2025 kr. | 2024 kr. |
|--|----------------|---------------|
| Note 1 - Reparation og vedligeholdelse: | | |
| Elektriker, køb af lyskilder m.v. | 0 | 890 |
| Elevator reparationer og ud kald | 45.166 | 24.963 |
| Elevator, service | 11.946 | 25.989 |
| Elevator, telefonlinjer | 6.192 | 7.674 |
| Låsesmed | 7.245 | 4.020 |
| Materialer og småanskaffelser, arbejdsdag | 2.864 | 2.440 |
| Tømrer, montering af PN sikring m.v. | 1.020 | 0 |
| Ventilation, rens og udskiftning af motor | 18.588 | 17.090 |
| VVS, service | 0 | 11.912 |
| | <u>93.021</u> | <u>94.978</u> |
| Note 2 - Andre honorarer: | | |
| Brunata, online systemer | 3.534 | 3.225 |
| Domutech, energimærke | 7.790 | 0 |
| | <u>11.324</u> | <u>3.225</u> |
| Note 3 - Skyldige omkostninger: | | |
| De Forenede Damvaskerier A/S | 0 | 1.577 |
| Arne Pedersen A/S | 233.542 | 0 |
| Advodan | 83.600 | 0 |
| Schødt A/S | 3.461 | 0 |
| Skyldige renter, byggekonto | 7.999 | 0 |
| Willis Towers Watson I/S | 5.000 | 0 |
| Indbetaling vedr. arbejdsdag | 0 | 20.400 |
| Rengørings Agenterne | 9.933 | 9.933 |
| Revision og regnskabsudarbejdelse | 15.500 | 14.500 |
| Textilia Group A/S | 1.777 | 0 |
| Ørsted Salg og Service A/S | 12.202 | 18.434 |
| | <u>373.014</u> | <u>64.844</u> |

Note 4 - Sikkerhedsstillelser m.v.:

Ejernes sikkerhedsstillelse:

Jfr. vedtægternes § 18 stk. 1 hæfter medlemmerne principalt pro rata, subsidiært solidarisk for ejerforeningens forpligtelser over for tredjemand.

Til sikkerhed for ejernes mellemværende med ejerforeningen er vedtægterne tinglyst pantstiftende for kr. 40.000 pr. lejlighed.

Til sikkerhed for ejerforeningens betaling (af ejernes) medlemsbidrag til Grundejerforeningen Solstriben II tillægges grundejerforeningen sekundær panteret indenfor det ovenfor fastsatte beløb.