

Grundejerforeningen Amsterdamhusene

CVR-nummer 33993900

Årsrapport 2025

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på foreningens ordinære generalforsamling
den 19. maj 2026

Dirigent

Indholdsfortegnelse

Foreningsoplysninger	2
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	3
Administratørerklæring	4
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet	5
Årsregnskab	
Resultatopgørelse	7
Aktiver	8
Passiver	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	16

Foreningsoplysninger

Foreningsoplysninger

Grundejerforeningen Amsterdamhusene
Amsterdamhusene 12
3600 Frederikssund

CVR-nummer: 33993900
Regnskabsperiode: 1. januar 2025 - 31. december 2025

Bestyrelse

Bo Udsen, formand
Kristian Lolk-Hansen
Inge Bjerager
Mikkel Hessner
Tonny Nissen

Administrator

Real Administration A/S
Ro's Torv 1, 2.
4000 Roskilde

Revisor

Dansk Revision Frederikssund
godkendt revisionsanpartsselskab
Havnegade 2-4
3600 Frederikssund

Ledelsespåtegning

Undertegnede har i dag behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar 2025 - 31. december 2025 for Grundejerforeningen Amsterdamhusene.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A samt foreningens vedtægter.

Det er vor 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 2025 - 31. december 2025.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Frederikssund, 12. februar 2026

Bestyrelsen:

Bo Udsen

Kristian Lolk-Hansen

Inge Bjerager

Mikkel Hessner

Tonny Nissen

Administratørerklæring

Som administrator for grundejerforeningen har vi forestået administrationen af foreningen i regnskabsåret 2025.

Ud fra vores administration og føring af bogholderi for foreningen er det vores opfattelse, at årsregnskabet er opstillet i overensstemmelse med bogføringen.

Roskilde, 12. februar 2026

Administrator:

Vinnie Bruun Bækkel

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Til medlemmerne i Grundejerforeningen Amsterdamhusene

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Grundejerforeningen Amsterdamhusene for regnskabsåret 1. januar 2025 - 31. december 2025, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det 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 2025 - 31. december 2025 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Vi er uafhængige af foreningen i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors 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 bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Fremhævelse af forhold vedrørende den udvidede gennemgang

Årsregnskabet indeholder i overensstemmelse med sædvanlig praksis for foreningen det af bestyrelsen godkendte resultatbudget for 2025. Budgettallene fremgår i en særskilt kolonne i tilknytning til resultatopgørelsen og noterne. Vi skal fremhæve, som det også fremgår af årsregnskabet, at der ikke er foretaget udvidet gennemgang af budgettallene i årsregnskabet.

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.

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i foreningen, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Frederikssund, 12. februar 2026

Dansk Revision Frederikssund

godkendt revisionsanpartsselskab, CVR-nr. 86141019

Jens Kolby

Partner, registreret revisor

mne35786

Note **Resultatopgørelse**

	Realiseret 2025 DKK	Budget 2025 DKK	Realiseret 2024 DKK
Perioden: 1. januar - 31. december		(Ej revidereret)	
Grundejerkontingent	613.600	613.600	584.100
Bidrag til grundfond	3.540	3.540	3.540
Indtægter	617.140	617.140	587.640
Snerydning	-35.559	-50.000	-42.671
El, fællesarealer	-82.187	-90.000	-82.146
Ladestandere	-12.000	-12.000	-12.000
1 Vedligeholdelse	-214.980	-241.288	-156.107
2 Småanskaffelser mv.	-725	-2.500	0
3 Administrationsomkostninger	-86.788	-99.684	-86.280
4 Øvrige foreningsomkostninger	-13.268	-22.500	-17.591
Omkostninger	-445.507	-517.972	-396.795
Resultat før finansielle poster	171.633	99.168	190.845
5 Finansielle indtægter	2.409	2.500	3.715
Årets resultat	174.042	101.668	194.560
Forslag til resultatdisponering:			
Overført til grundfond	3.540	3.540	3.540
Overført restandel af årets resultat til egenkapital	170.502	98.128	191.020
Disponeret i alt	174.042	101.668	194.560

Note **Balance, aktiver**

		2025	2024
		DKK	DKK
	Balance pr. 31. december		
	Andre tilgodehavender	0	596
6	Periodeafgrænsningsposter	36.000	48.000
	Tilgodehavender	36.000	48.596
7	Likvide beholdninger	1.058.167	959.910
	Omsætningsaktiver	1.094.167	1.008.506
	Aktiver i alt	1.094.167	1.008.506

Note **Balance, passiver**

		2025	2024
		DKK	DKK
	Balance pr. 31. december		
	Grundfond, primo	52.185	48.645
	Årets indskud	3.540	3.540
8	Grundfond	55.725	52.185
	Overført resultat, primo	113.807	-77.213
	Rest af årets resultat	170.502	191.020
	Overført resultat	284.309	113.807
9	Reserveret til vedligeholdelse af veje, anlæg mv.	371.975	371.975
	Andre reserver	371.975	371.975
	Egenkapital i alt	712.009	537.967
10	Carportregnskab	53.447	47.940
11	Leverandører af varer og tjenesteydelser	258.635	259.517
12	Varmeregnskab	19.396	109.722
13	Vandregnskab	46.722	46.595
	Gæld til ejere	3.958	6.765
	Kortfristede gældsforpligtelser	382.158	470.539
	Passiver i alt	1.094.167	1.008.506
14	Eventualforpligtelser		
15	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

Noter

		Realiseret 2025 DKK	Budget 2025 DKK (Ej revideret)	Realiseret 2024 DKK
Perioden: 1. januar - 31. december				
1	Vedligeholdelse			
	Gartner	-68.700	-95.000	-82.113
	Varmeanlæg, tilsyn og service	-49.585	-50.000	-20.116
	Elektriker	0	0	-5.860
	VVS	-23.588	-10.000	0
	Rottebekæmpelse	-192	-288	-251
	Blødvandsanlæg	-57.095	-40.000	-31.631
	P-plads, veje og anlæg	0	-1.000	-490
	Vedligeholdelse af fællesarealer	-15.820	-30.000	-15.646
	Teknisk rådgivning	0	-15.000	0
	I alt	<u>-214.980</u>	<u>-241.288</u>	<u>-156.107</u>
2	Småanskaffelser mv.			
	Småanskaffelser	<u>-725</u>	<u>-2.500</u>	<u>0</u>
	I alt	<u>-725</u>	<u>-2.500</u>	<u>0</u>
3	Administrationsomkostninger			
	Administrationshonorar	-43.435	-42.584	-42.584
	Revision og regnskabsmæssig assistance	-17.500	-21.000	-21.000
	Internet varmecentral	-1.586	-2.600	-1.588
	Vand- og varmeregnskab	-13.801	-19.000	-13.270
	Bestyrelsesansvarsforsikring	-1.359	-2.500	-1.340
	Hjemmeside	-1.350	-3.000	0
	Porto, kopi m.m.	-100	-1.500	0
	Gebyr PBS mv.	<u>-7.657</u>	<u>-7.500</u>	<u>-6.498</u>
	I alt	<u>-86.788</u>	<u>-99.684</u>	<u>-86.280</u>
4	Øvrige foreningsomkostninger			
	Generalforsamling og møder	-11.364	-16.000	-15.190
	Gaver og blomster	-660	-500	-310
	Sociale arrangementer	<u>-1.244</u>	<u>-6.000</u>	<u>-2.091</u>
	I alt	<u>-13.268</u>	<u>-22.500</u>	<u>-17.591</u>
5	Finansielle indtægter			
	Renteindtægter bank	<u>2.409</u>	<u>2.500</u>	<u>3.715</u>
	I alt	<u>2.409</u>	<u>2.500</u>	<u>3.715</u>

Noter

	2025	2024
	DKK	DKK
Balance pr. 31. december		
6 Periodeafgrænsningsposter		
Clever ladestandere, saldo primo	48.000	60.000
Årets andel, løbetid 5 år	-12.000	-12.000
I alt	<u>36.000</u>	<u>48.000</u>
7 Likvide beholdninger		
Arbejdernes Landsbank, formueflex, 5365 0505819	536.974	537.145
Arbejdernes Landsbank, driftskonto, 5314 0245707	<u>521.193</u>	<u>422.765</u>
I alt	<u>1.058.167</u>	<u>959.910</u>

Noter

8 Grundfond

Grundejernr.	Fordelingstal	Primo pr. 1/1-25	Anvendt 2025	Indskud/ indtægter 2025	Ultimo pr. 31/12-25
1	1	885	-	60	945
2	1	885	-	60	945
3	1	885	-	60	945
4	1	885	-	60	945
5	1	885	-	60	945
6	1	885	-	60	945
7	1	885	-	60	945
8	1	885	-	60	945
9	1	885	-	60	945
10	1	885	-	60	945
11	1	885	-	60	945
12	1	885	-	60	945
13	1	885	-	60	945
14	1	885	-	60	945
15	1	885	-	60	945
16	1	885	-	60	945
17	1	885	-	60	945
18	1	885	-	60	945
19	1	885	-	60	945
20	1	885	-	60	945
21	1	885	-	60	945
22	1	885	-	60	945
23	1	885	-	60	945
24	1	885	-	60	945
25	1	885	-	60	945
26	1	885	-	60	945
27	1	885	-	60	945
28	1	885	-	60	945
29	1	885	-	60	945
30	1	885	-	60	945
31	1	885	-	60	945
32	1	885	-	60	945
33	1	885	-	60	945
34	1	885	-	60	945
35	1	885	-	60	945
36	1	885	-	60	945
37	1	885	-	60	945
38	1	885	-	60	945
39	1	885	-	60	945
40	1	885	-	60	945
41	1	885	-	60	945
42	1	885	-	60	945
43	1	885	-	60	945
44	1	885	-	60	945
45	1	885	-	60	945

Noter

8 Grundfond (fortsat)

Grundejernr.	Fordelingstal	Primo pr. 1/1-25	Anvendt 2025	Indskud/ indtægter 2025	Ultimo pr. 31/12-25
46	1	885	-	60	945
47	1	885	-	60	945
48	1	885	-	60	945
49	1	885	-	60	945
50	1	885	-	60	945
51	1	885	-	60	945
52	1	885	-	60	945
53	1	885	-	60	945
54	1	885	-	60	945
55-59	5	4.422	-	300	4.477
	59	52.185	-	3.540	55.725

Noter

	2025	2024
	DKK	DKK
Balance pr. 31. december		
9 Reserveret til vedligeholdelse af veje, anlæg mv.		
Saldo primo	371.975	371.975
Årets hensættelse jf. resultatdisponering	0	0
I alt	<u>371.975</u>	<u>371.975</u>
10 Carportregnskab		
Saldo primo	47.940	42.641
Indbetalinger	16.800	15.900
Carport - ejerskifte	1.000	1.500
Forsikringer	-12.293	-12.101
I alt	<u>53.447</u>	<u>47.940</u>
11 Leverandører af varer og tjenesteydelser		
Leverandører af varer og tjenesteydelser	19.952	136.333
Skyldige omkostninger	217.683	102.184
Revisor	21.000	21.000
I alt	<u>258.635</u>	<u>259.517</u>
12 Varmeregnskab		
Indbetalt aconto (ny periode)	848.225	852.450
Fjernvarmeomkostning (ny periode)	-828.829	-742.728
I alt	<u>19.396</u>	<u>109.722</u>
13 Vandregnskab		
Indbetalt aconto (ny periode)	362.963	337.300
Vandværksomkostning (ny periode)	-316.241	-290.705
I alt	<u>46.722</u>	<u>46.595</u>

Noter

14 Eventualforpligtelser

Grundejerforeningen har følgende aftaler:

Vedligeholdelse af grønne områder:

Aftalen er opgjort til DKK 57.450 pr. år og kan opsiges med 3 måneders varsel til den 1. i måneden.

Korrotan-behandling af centralvarmeanlæg:

Aftalen er opgjort til DKK 3.000 pr. år og kan opsiges med 6 måneders varsel.

Aftale om varme- og brugsvandsregnskab:

Aftalen er opgjort til ca. DKK 15.000 pr. år og kan opsiges med 6 måneders varsel til udgangen af et regnskabsår.

Aftale om service på vandbehandlingsanlæg:

Aftalen, der er gældende i 12 måneder, er opgjort til DKK 14.595 pr. år og kan opsiges med 1 måneds varsel før periodens udløb.

Aftale om administration, drift og vedligeholdelse af varmecentral:

Aftalen er opgjort til DKK 22.490 pr. år og løber frem til 1. maj 2027, hvorefter kontrakten kan genforhandles.

Aftale om gennemgang af varmecentral:

Aftalen er opgjort til DKK 15.000 pr. år og løber frem til 1. oktober 2026, hvorefter kontrakten kan genforhandles.

Aftale om glatførebekæmpelse:

Aftalen er opgjort til DKK 1.875 for perioden 1. november 2025 til 1. april 2026. Aftalen kan opsiges med 3 måneders varsel.

15 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Ingen.

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A samt foreningens vedtægter.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Generelt om indregning og måling

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 ressourcer vil fragå foreningen, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Endvidere indregnes omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger.

Resultatopgørelsen

Indtægter

Grundejerkontingent og bidrag til grundfond vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Omkostninger

Omkostninger omfatter omkostninger til drift af foreningen, herunder forbrugsafgifter, reparation og vedligeholdelse, forsikringer samt foreningsomkostninger.

Ikke betalte omkostninger for regnskabsperioden og betalte omkostninger for efterfølgende regnskabsperioder er medtaget i årsrapporten som henholdsvis skyldige omkostninger/periodeafgrænsningsposter.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsperioden.

Finansielle poster består af renteindtægter og renteomkostninger.

Skat af årets resultat

Grundejerforeningen har ikke skattepligtige aktiviteter.

Anvendt regnskabspraksis

Balancen

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab efter en vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Periodeafgrænsningsposter

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

Grundfond

Under grundfond indregnes indbetalte bidrag til grundfonden og afholdte ekstraordinære udgifter, som ikke kan dækkes af de løbende indbetalinger fra medlemmerne.

Andre reserver

Under andre reserver indregnes beløb reserveret til fremtidig vedligeholdelse af foreningens fælles anlæg og fælles arealer.

Gældsforpligtelser

Gæld måles til amortiseret kostpris svarende til nominel 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.”

Mikkel Hessner (CPR valideret)

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: a6b43f39-a418-4943-bc69-ce0a2cfcaefb

IP: 83.164.xxx.xxx

2026-03-12 10:35:21 UTC



Tonny Nissen (CPR valideret)

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: b3d0a978-1e52-4762-8e57-103f2c6b9db2

IP: 93.161.xxx.xxx

2026-03-12 10:35:49 UTC



Kristian Erikslev Lolk-Hansen (CPR valideret)

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 86ad502e-304d-433b-94fc-0317d346fe96

IP: 131.165.xxx.xxx

2026-03-12 11:19:12 UTC



Vinnie Bruun Bækkel (CVR valideret)

REAL ADMINISTRATION A/S CVR: 31892872

Administrator

På vegne af: Real Administration A/S

Serienummer: 3330402c-5042-4f45-b238-011c2fbf5a31

IP: 91.215.xxx.xxx

2026-03-12 11:45:08 UTC



Inge Merete Bjerager (CPR valideret)

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 80f08edb-c014-4910-99ac-3f52ba14d11e

IP: 80.166.xxx.xxx

2026-03-12 13:48:37 UTC



Bo Udsen (CPR valideret)

Bestyrelsesformand

Serienummer: 01e7da6c-982a-45ca-800d-49729ac3d0bb

IP: 1.20.xxx.xxx

2026-03-16 07:43:17 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.

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."

Jens Kolby

Registreret revisor

Serienummer: 5d323fd1-7f81-47f2-92ec-6128010d4c03

IP: 188.120.xxx.xxx

2026-03-17 09:12:24 UTC



Vinnie Bruun Bækkel

Dirigent

På vegne af: Real Administration A/S



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 underskriveres digitale underskrifter er vedhæftet dokumentet.

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