



RSM

RSM Danmark

Statsautoriseret
Revisionspartnerselskab

Ved Vesterport 6, 5. sal
1612 København

T +45 33 93 22 33

CVR nr. 25 49 21 45

kobenhavn@rsm.dk
www.rsm.dk

Ejerlejlighedsforeningen Krystalgården I

Årsrapport

2024/25

Penneo dokumentnøgle: 24VZ-0BRF0-B44Z2-CJ4LY-LAUUX-18LKD

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Administrator- og bestyrelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
Ledelsesberetning	
Foreningsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Årsregnskab 1. juli 2024 - 30. juni 2025	
Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse	10
Balance	12
Noter	14

Administrator- og bestyrelsespåtegning

Bestyrelsen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 2024/25 for Ejerlejlighedsforeningen Krystalgården I.

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

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vor opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af ejerlejlighedsforeningens aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultat.

Ledelsesberetningen indeholder efter vor opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, som beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Frederiksberg, den 6. oktober 2025

Bestyrelse

Kim Christiansen
Formand

Lise Damsgaard Jørgensen

Susanne Hansen
Næstformand

Jonna Steinbock

Nicolai Espenhein

Som administrator i Ejerlejlighedsforeningen Krystalgården I skal vi hermed erklære, at vi har forestået administrationen af foreningen for regnskabsåret 1. juli 2024 - 30. juni 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. 30. juni 2025.

København, den 6. oktober 2025

Administrator

CEJ Ejendomsadministration A/S

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på ejerlejlighedsforeningens ordinære generalforsamling den 3. December 2025.

Dirigent

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til medlemmerne i Ejerlejlighedsforeningen Krystalgården I

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Ejerlejlighedsforeningen Krystalgården I for regnskabsåret 1. juli 2024 - 30. juni 2025, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af ejerlejlighedsforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2025 samt af resultatet af ejerlejlighedsforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2024 - 30. juni 2025 i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser.

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 ejerlejlighedsforeningen i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Fremhævelse af forhold vedrørende revisionen

Ejerlejlighedsforeningen Krystalgården I har som sammenligningstal i resultatopgørelsen for regnskabsåret 1. juli 2024 - 30. juni 2025 medtaget det af generalforsamlingen godkendte resultatbudget for 1. juli 2024 - 30. juni 2025. Resultatbudgettet har, som det fremgår af årsregnskabet, ikke været underlagt revision.

Bestyrelsens ansvar for årsregnskabet

Bestyrelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser. 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 ejerlejlighedsforeningens 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 ejerlejlighedsforeningen, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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 ejerlejlighedsforeningens 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, og om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om ejerlejlighedsforeningens 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 noteplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Bestyrelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen, eller om den på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

København V, den 6. oktober 2025

RSM Danmark

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 25 49 21 45

Peter Arent Benkjer
statsautoriseret revisor
mne35785

Foreningsoplysninger

Ejerlejlighedsforeningen	Ejerlejlighedsforeningen Krystalgården I Finsensvej 3- 13 Frederiksberg Regnskabsår: 1. juli - 30. juni
Bestyrelse	Kim Christiansen Lise Damgaard Jørgensen Susanne Hansen Jonna Steinbock Nicolai Espenhein
Administrator	CEJ Ejendomsadministration A/S, Meldahlsgade 5 1613 København V
Revisor	RSM Danmark Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Ved Vesterport 6, 5. sal 1612 København V
Bankforbindelse	Danske Bank A/S

Ledelsesberetning

Foreningens aktiviteter i årets løb

Årsresultatet for Ejerforeningen Krystalgården I udviser for regnskabsåret 1/7 2024 til 30/6 2025 et resultat på kr. 0,00, efter hensættelser på kr. 970.156 til fremtidige bygningsvedligeholdelse til beboelsesdelen.

Da Krystalgården er 56 år gammel, vil der løbende være behov for omfattende renoveringer, hvilket hensættelserne skal benyttes til.

Regnskabsåret 2024/25 har budt på en række planlagte vedligeholdelsesopgaver:

- ny automatisk i elevatorerne i 7C og 5A. Herefter henstår kun elevatorerne i 5B og 5C, til regnskabsåret 2025/26
- eftersyn og forbedring af dræn på overfaldebrønde og løbende vedligeholdelse af klokrør
- udbedring af skader på et større antal lyskasser.
- udskiftning af foreningens nødbatterier, De sikrer lys ude og inde, samt at vi kan komme ind i opgangene, hvis lysnettet svigter.
- absolutte mest nødvendige reparationer af vinduer
- udskiftning af alarm i elevatorerne

Herudover har der

- ifm. mangel af en varmemester været købt ekstern hjælp fra ejendomsservice firmaet Racoon (1.11.24- 31.5.25) for at dække de mest nødvendige varmemesteropgaver samt hjælp til rekruttering af en ny varmemester.
- købt af ny græsslåmaskine
- beskæring af nogle af foreningens mange træer

Investeringen i ny energibesparende opgangsbelysning i slutningen af 2022 samt faldende elpriser har ift. budget været med til at reducere de samlede el-omkostninger med ca. kr. 225.00.

Bestyrelsen har udarbejdet et nyt budget i foråret 2025, hvor de generelle omkostninger følger prisindekset, mens selve vedligeholdelsesposten er steget, da vi fremadrettet har stigende vedligeholdelsesudgifter. Samlet stigning er på 12%.

Bestyrelsen ser løbende på foreningens udgifter med henblik evt. omkostningsreduktioner, samt vurdere om en omkostning er nødvendig eller forsvarligt kan udskydes til et senere tidspunkt. I foråret 2024 opsagde bestyrelsen derfor en del mindre restaffaldscontainer hos Frederiksberg Kommune, hvilket giver en årlig besparelse på ca. kr. 32.000.

Resultatet til butiksdel er kr. 120.010

Ledelsesberetning

Fremtiden

I det kommende år vil der fortsat være fokus på alle former for vedligeholdelser med afsæt i den udarbejdede vedligeholdelsesplan og - budget.

Det største af de kommende projekter vil fortsat være renovering af ejendommens vinduer, hvor bestyrelsen afventer at få generalforsamlingens mandat til at gå videre med projektet.

Herudover er de næsten 20-årige dørtelefonerne begyndt at give problemer, og der er fokus på at opstarte i én opgang for at se, hvordan en ny løsning virker, inden der udskiftes på tur i de øvrige opgange. Opgaven udfordrer, da de eksisterende ledninger/ ledningsrør skal genbruges, og det skal sikres, at det ikke medfører ændringer indretningsmæssigt hos den enkelte ejer.

I nærmeste fremtid skal der skybrudsikres, hvilket vil ske i etaper.

Senest i 2027 skal Krystalgården have vandmålere på i alle lejligheder, og energimærket skal fornyes.

Vores tage og varmeanlæg holder heller ikke evigt, hvorfor bestyrelsen ønsker, at der påbegyndes en mere systematisk opsparing som hjælp til større projekter.

Der er fortsat et ønske om at forskønne vores bede herunder at sikre en lettere vedligeholdelse ved brug af bunddække og barkflis. Fokus er på de små blomsterkummer, da de øvrige større kummer må afvente, at et vinduesprojekt er blevet gennemført, da det forventes, at det vil gå hårdt ud over disse.

Bestyrelsen arbejder stadig med den betydelige arbejdsbyrde, der ligger i bestyrelsesarbejdet for hvert enkelt medlem. Flere opgaver er allerede lagt over til den daglige drift og vores administrator. Vi er ikke i mål med at flytte alle opgaver, hvor især de store vedligeholdelsesopgaver stadig trækker for meget på bestyrelsen, og der vil derfor fremadrettet blive arbejdet på at få mere ekstern hjælp..

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejerlejlighedsforeningen Krystalgården I er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A.

Formålet med årsrapporten er at give et retvisende billede af foreningens aktiviteter for regnskabsperioden, og vise, om den budgetterede og hos medlemmerne opkrævede driftsbidrag er tilstrækkeligt.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år, og 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.

Resultatopgørelsen

Indtægter

Driftsbidrag vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Indtægter fra vaskeri og øvrige indtægter indtægtsføres i takt med administrators modtagelse af oplysninger om indbetalte indtægter. Disse indtægter er således ikke nødvendigvis periodiseret fuldt ud i regnskabsperioden.

Omkostninger

Omkostninger vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen. Driftsudgifter omfatter omkostninger til offentlige afgifter, forsikringer, personaleomkostninger, renholdelse, administration, servicekontrakter og vedligeholdelse.

Regnskabsårets udgift vedrørende elektricitet består af afregning for perioden 01.07.2024 - 30.06.2025. Årets udgift vedrørende vand består af restafregning for perioden 01.10.2023 - 30.09.2024 samt aconto for perioden 01.10.2024 - 30.06.2025.

Balancen

Tilgodehavender

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

Anvendt regnskabspraksis

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Egenkapital

Egenkapital består af reserver fra indtægter, vaskeri.

Hensættelse til køb af traktor og maskiner, samt hensættelser til fremtidig vedligeholdelse mv.

Øvrige gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser værdiansættes til nominel værdi.

Periodeafgrænsningsposter

Under periodeafgrænsningsposter indregnes modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni

<u>Note</u>	<u>2024/25</u>	<u>Budget 2024/25</u> (ej revideret)	<u>2023/24</u>
Lejeindtægter, trådbure	31.500	10.000	27.400
1 Vaskeriindtægter, netto	95.795	50.000	66.892
Øvrige indtægter	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>188</u>
Indtægter i alt	<u>127.295</u>	<u>60.000</u>	<u>94.480</u>
Fællesudgifter			
2 Offentlige forbrugsafgifter	-1.567.937	-1.809.984	-1.428.876
3 Forsikringer	-494.292	-547.949	-478.201
4 Personaleomkostninger	-928.738	-962.750	-873.320
5 Renholdelse	-475.971	-533.256	-479.471
6 Administration	-636.861	-788.224	-699.491
Servicekontrakter			
7 Fælles for bolig- og butiklokaler	-132.958	-140.683	-154.694
8 Boligblokke	-144.111	-177.121	-138.600
9 Butiksblokke, sprinklerafgift mv.	-3.065	-5.000	-2.970
Vedligeholdelse			
10 Fælles for bolig og butiksblokke	-10.000	-70.000	-10.000
11 Beboelse	-2.561.946	-1.912.500	-2.475.181
12 Butiksblokke	<u>0</u>	<u>-50.000</u>	<u>0</u>
Omkostninger i alt	<u>-6.955.879</u>	<u>-6.997.467</u>	<u>-6.740.804</u>
Finansielle poster			
Renter, pengeinstitutter	<u>17.163</u>	<u>6.000</u>	<u>19.810</u>
Finansielle poster netto	<u>17.163</u>	<u>6.000</u>	<u>-19.810</u>
Driftsresultat	<u>-6.811.421</u>	<u>-6.931.467</u>	<u>-6.626.514</u>
Opkrævet driftsbidrag	<u>6.931.431</u>	<u>0</u>	<u>6.750.331</u>
Årets resultat	<u>120.010</u>	<u>6.931.467</u>	<u>123.817</u>

Fordeling

	Fælles	Beboelse	Butikker mv.	Total
Fordelingstal	21.000	18.706	2.294	
Lejeindtægter		-31.500		
Vaskeriindtægter, netto		-95.795		
Offentlige forbrugsafgifter	1.567.937			
Forsikringer	494.292			
Personaleomkostninger	928.738			
Renholdelse	475.971			
Administration	636.861			
Servicekontrakter	132.958	144.111	3.065	
Vedligeholdelse	10.000	2.561.946		
Finansielle poster	-17.163			
Udgifter i alt	4.229.594	2.578.762	3.065	6.811.421
Fordeling af fællesudgifter	4.229.594	3.767.561	462.033	
I alt		6.346.323	465.098	6.811.421
À conto betaling 01.07.2024-30.06.2025, svarende til 339,27 pr. fordelingstal (beboelse)		6.346.323	585.108	6.931.431
Resultat til fordeling		0	120.010	120.010

Balance 30. juni

Aktiver			
<u>Note</u>		<u>2025</u>	<u>2024</u>
Omsætningsaktiver			
13	Andre tilgodehavender	330.201	300.678
	Periodeafgrænsningsposter	559.199	528.437
	Tilgodehavender i alt	<u>889.400</u>	<u>829.115</u>
14	Likvide beholdninger	<u>3.770.145</u>	<u>2.806.684</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>4.659.545</u>	<u>3.635.799</u>
	Aktiver i alt	<u>4.659.545</u>	<u>3.635.799</u>

Balance 30. juni

Passiver			
<u>Note</u>		<u>2025</u>	<u>2024</u>
Egenkapital			
15	Reserver fra indtægter, vaskeri	123.672	123.672
16	Hensættelse til køb af traktor og maskiner, for beboelse	374.695	386.762
17	Hensættelse til køb af traktor og maskiner, for butikker mv.	48.523	47.431
18	Andre hensættelser	3.003.120	2.428.708
	Egenkapital i alt	3.550.010	2.986.573
Gældsforpligtelser			
	Mellemregning med ejerlejlighedsejere	120.010	123.817
19	Varmeregnskab	379.612	179.420
20	Anden gæld	609.913	345.989
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	1.109.535	649.226
	Gældsforpligtelser i alt	1.109.535	649.226
	Passiver i alt	4.659.545	3.635.799
21	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

Noter

	2024/25	Budget 2024/25 (ej revideret)	2023/24
1. Vaskeriindtægter, netto			
Vaskeriindtægter	95.795	90.000	106.892
Heraf reserveret til køb af vaskemaskiner	0	-40.000	-40.000
	95.795	50.000	66.892
2. Offentlige forbrugsafgifter			
Elektricitet	268.037	494.000	293.417
Vand	814.549	825.000	665.049
Dagrenovation	485.351	490.984	470.410
	1.567.937	1.809.984	1.428.876
3. Forsikringer			
Brandforsikring mv.	450.527	496.000	442.669
Glasforsikring	27.156	34.659	31.393
Arbejdsskedeforsikring	9.051	2.400	2.274
Motorkøretøjsforsikring	7.558	14.890	1.865
	494.292	547.949	478.201
4. Personaleomkostninger			
Varmemester	216.753	520.000	511.374
Ejendomsservice, medhjælp	706.016	422.750	352.052
Varmemesterservice, kontorhold inkl. telefon og internet m.v.	5.969	20.000	9.894
	928.738	962.750	873.320

Noter

	2024/25	Budget 2024/25 (ej revideret)	2023/24
5. Renholdelse			
Trappevask	419.871	425.256	414.510
Rengøringsartikler, snerydning, vejsalt m.v.	26.662	30.000	26.879
Traktordrift	8.703	45.000	26.227
Skadedyrsbekæmpelse	8.700	20.000	3.609
Diverse renholdelse, graffiti m.v.	12.035	13.000	8.246
	475.971	533.256	479.471
6. Administration			
Administrationshonorar	360.960	368.224	357.563
Driftsadministration	28.200	140.000	73.294
Revision og udarbejdelse af årsrapport	90.125	80.000	86.250
Generalforsamling og bestyrelsesmøder m.v.	63.347	50.000	131.784
Hjemmeside m.v.	803	30.000	4.106
EDB-udstyr, fotokopiering, porto PBS-gebyrer mv.	79.562	60.000	46.494
Driftsført antenneregnskab tidligere år	3.864	0	0
Tab hos ejere	0	10.000	0
Advokatombkostninger	10.000	50.000	0
	636.861	788.224	699.491
7. Fælles for bolig- og butikslokaler			
Varmtvandsbeholdere, serviceaftale	37.390	45.000	55.779
Varmeregnskabshonorar incl. kontrolmanual	80.000	80.000	83.727
Energistyring	15.568	15.683	15.188
	132.958	140.683	154.694

Noter

	2024/25	Budget 2024/25 (ej revideret)	2023/24
8. Boligblokke			
Elevatortilsyn, serviceabonnement	61.728	39.266	57.951
Elevatorialarm, serviceabonnement	12.855	12.855	12.672
Vandbehandlingsanlæg vaskeri	31.329	35.000	31.648
Teknisk bistand, variable opgaver	0	65.000	0
Teknisk anlæg, serviceabonnement	38.199	25.000	36.329
	144.111	177.121	138.600
9. Butiksblokke, sprinklerafgift mv.			
Servicekontrakter	3.065	5.000	2.970
	3.065	5.000	2.970
10. Fælles for bolig og butiksblokke			
Fællesarealer udendørs	0	60.000	0
Hensættelse til køb af traktor og maskiner	10.000	10.000	10.000
	10.000	70.000	10.000
11. Beboelse			
Facader og indgangspartier	125.612	0	0
Heraf anvendt fra tidligere års hensættelse	-125.612	0	0
Blikkenslager	192.574	0	140.218
Heraf anvendt af tidligere års hensættelse	-93.243	0	0
EL-installationer inkl. nødbatterier	276.545	0	40.782
Vedligeholdelse efter rørskader m.v.	42.782	0	38.619
Fællesarealer udendørs. nyplantning, fældning, beskæring, legepladser	82.596	0	107.664
Tage ejendomme & vaskerier	0	0	89.031
Heraf anvendt af tidligere års hensættelse	0	0	-89.031
Renovering af elevatorer 7C, 11C	0	0	666.400
Kloak, faldstammer, dræn - rensning m.v.	62.739	0	23.574
Heraf anvendt af tidligere års hensættelse	-62.739	0	0
Haveanlæg og cykelstativer	0	0	41.462
Heraf anvendt af tidligere års hensættelse	0	0	-41.462
Reparation mv. af vaskerianlæg	43.900	0	0
Heraf anvendt af tidligere års hensættelse	-43.900	0	0
Varmeanlæg	12.051	0	37.332
Elevatorene - løbende vedligeholdelse	874.424	0	70.085

Noter

	2024/25	Budget 2024/25 (ej revideret)	2023/24
Reparation af vinduer og døre - fuger	166.937	0	102.254
Heraf anvendt af tidligere års hensættelse	-70.249	0	0
Videoovervågning	0	0	12.792
Teknisk bistand	100.238	0	33.669
Småanskaffelser	385	0	979
Diverse vedligeholdelse, nye varmemålere i lejl.	6.750	0	142.223
Tilstandsrapport vinduer, marts 2024 Projekt til vinduer	0	0	332.234
Løbende vedligeholdelse, boliger	0	1.912.500	0
Hensættelse til løbende vedligeholdelse, boliger	970.156	0	726.356
	2.561.946	1.875.000	2.475.181
12. Butiksbløkke			
Diverse	0	50.000	0
	0	50.000	0

Noter

	<u>30/6 2025</u>	<u>30/6 2024</u>
13. Andre tilgodehavender		
Tilgodehavende fjernvarme	212.934	222.444
Forsikringsager	20.802	45.513
Antenneregnskab	0	8.838
Diverse tilgodehavender	96.465	23.883
	<u>330.201</u>	<u>300.678</u>
14. Likvide beholdninger		
Danske Bank, foreningskonto, vicevært	7.437	9.132
Danske Bank, foreningskonto	2.736.302	1.788.175
Danske Bank	1.026.406	1.009.377
	<u>3.770.145</u>	<u>2.806.684</u>
15. Reserver fra indtægter, vaskeri		
Overført saldo primo	123.672	91.272
Årets hensættelse	0	40.000
Årets reparationer, service og nyanskaffelser	0	-7.600
	<u>123.672</u>	<u>123.672</u>
16. Hensættelse til køb af traktor og maskiner, for beboelse		
Hensættelse primo	386.762	377.854
Årets hensættelse	8.908	8.908
Årets udgifter	-20.975	0
	<u>374.695</u>	<u>386.762</u>
17. Hensættelse til køb af traktor og maskiner, for butikker mv.		
Hensættelse primo	47.431	46.339
Årets hensættelse	1.092	1.092
	<u>48.523</u>	<u>47.431</u>

Noter

	<u>30/6 2025</u>	<u>30/6 2024</u>
18. Andre hensættelser		
Hensættelse til betonreparationer	69.757	195.369
Hensættelse til vinduer	140.713	210.963
Hensættelse til vaskerihustage/boligtage	577.876	577.876
Hensættelse til overfladebrønde, brønde m.v.	0	75.732
Hensættelse til fremtidig vedligeholdelse, boliger	2.214.774	1.368.768
	<u>3.003.120</u>	<u>2.428.708</u>
19. Varmeregnskab		
Indbetalt a conto	2.741.197	2.594.057
Fjernvarmeomkostning	-2.361.585	-2.414.107
Afregning varme 2023/2024	0	-530
	<u>379.612</u>	<u>179.420</u>
20. Anden gæld		
A-skat og arbejdsmarkedsbidrag	12.547	11.569
Skyldig ATP og andre sociale ydelser	297	1.782
Feriepenge	1.035	954
Feriepengeforpligtelse funktionærer	4.275	44.051
Revisor	80.000	80.000
Elektricitet	32.739	22.589
Varmeregnskabshonorar	80.000	64.739
Andre skyldige poster	399.020	120.305
	<u>609.913</u>	<u>345.989</u>

Noter

21. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for ejerforeningens tilgodehavende hos ejerne er vedtægterne tinglyst pantstiftende i form af en deklaration på kr. 57.000 i hver enkelt lejlighed og i samtlige lejligheder.

Deklarationerne indekseres hvert år med nettoprisindekset hvert den 30. juni med stigningen i de to foregående års nettoprisindeks for juni måned. Første gang var den 30. juni 2018.

På balancedagen er den enkelte lejligheds deklaration indekseret til kr. 68.479.

Yderligere er der til sikkerhed for ejerlejlighedsejernes forpligtelser overfor foreningen udstedt ejerpantebrev i den enkelte lejlighed. Ejerpantebrevene kan aflyses i takt med at ovenstående pantsikkerhed opnår første prioritet.

Noter

22. Mellemværende med ejerlejlighedsejere

Ejerlejl.nr.	Fordelingstal	Andel i driftsudgifter	A/C driftsbidrag	Gæld til ejere
1	391	79.273	99.729	20.456
5	92	31.213	31.213	0
6	88	29.855	29.855	0
7	64	21.713	21.713	0
8	60	20.356	20.356	0
9	75	25.445	25.445	0
10	64	21.713	21.713	0
11	60	20.356	20.356	0
12	75	25.445	25.445	0
13	64	21.713	21.713	0
14	60	20.356	20.356	0
15	75	25.445	25.445	0
16	64	21.713	21.713	0
17	60	20.356	20.356	0
18	75	25.445	25.445	0
19	64	21.713	21.713	0
20	60	20.356	20.356	0
21	75	25.445	25.445	0
22	64	21.713	21.713	0
23	60	20.356	20.356	0
24	75	25.445	25.445	0
25	66	22.392	22.392	0
26	107	36.302	36.302	0
27	88	29.855	29.855	0
28	88	29.855	29.855	0
29	114	38.676	38.676	0
30	85	28.838	28.838	0
31	114	38.676	38.676	0
33	114	38.676	38.676	0
34	85	28.838	28.838	0
35	114	38.676	38.676	0
36	85	28.838	28.838	0
37	114	38.676	38.676	0
38	85	28.838	28.838	0
39	114	38.676	38.676	0
40	85	28.838	28.838	0
41	105	35.623	35.623	0
42	79	26.802	26.802	0
43	88	29.855	29.855	0
44	92	31.213	31.213	0
45	75	25.445	25.445	0

Noter

22. Mellemværende med ejerlejlighedsejere (fortsat)

Ejerlejl.nr.	Fordelingstal	Andel i driftsudgifter	A/C driftsbidrag	Gæld til ejere
46	60	20.356	20.356	0
47	64	21.713	21.713	0
48	75	25.445	25.445	0
49	60	20.356	20.356	0
50	64	21.713	21.713	0
51	75	25.445	25.445	0
52	60	20.356	20.356	0
53	64	21.713	21.713	0
54	75	25.445	25.445	0
55	60	20.356	20.356	0
56	64	21.713	21.713	0
57	75	25.445	25.445	0
58	60	20.356	20.356	0
59	64	21.713	21.713	0
60	75	25.445	25.445	0
61	60	20.356	20.356	0
62	64	21.713	21.713	0
63	107	36.302	36.302	0
64	66	22.392	22.392	0
65	92	31.213	31.213	0
66	88	29.855	29.855	0
67	98	33.248	33.248	0
68	104	35.284	35.284	0
69	98	33.248	33.248	0
70	104	35.284	35.284	0
71	98	33.248	33.248	0
72	104	35.284	35.284	0
73	98	33.248	33.248	0
74	104	35.284	35.284	0
75	98	33.248	33.248	0
76	104	35.284	35.284	0
77	98	33.248	33.248	0
78	104	35.284	35.284	0
79	66	22.392	22.392	0
80	110	37.319	37.319	0
81	88	29.855	29.855	0
82	88	29.855	29.855	0
83	100	33.927	33.927	0
84	100	33.927	33.927	0
85	100	33.927	33.927	0

Noter

22. Mellemværende med ejerlejlighedsejere (fortsat)

Ejerlejl.nr.	Fordelingstal	Andel i driftsudgifter	A/C driftsbidrag	Gæld til ejere
86	100	33.927	33.927	0
87	100	33.927	33.927	0
88	100	33.927	33.927	0
89	100	33.927	33.927	0
90	100	33.927	33.927	0
91	100	33.927	33.927	0
92	100	33.927	33.927	0
93	100	33.927	33.927	0
94	100	33.927	33.927	0
95	92	31.213	31.213	0
96	92	31.213	31.213	0
97	88	29.855	29.855	0
98	92	31.213	31.213	0
99	118	40.033	40.033	0
100	85	28.838	28.838	0
101	118	40.033	40.033	0
102	85	28.838	28.838	0
103	118	40.033	40.033	0
105	118	40.033	40.033	0
106	85	28.838	28.838	0
107	118	40.033	40.033	0
108	85	28.838	28.838	0
109	118	40.033	40.033	0
110	85	28.838	28.838	0
111	110	37.319	37.319	0
112	66	22.392	22.392	0
115	92	31.213	31.213	0
116	88	29.855	29.855	0
117	98	33.248	33.248	0
118	105	35.623	35.623	0
119	98	33.248	33.248	0
120	105	35.623	35.623	0
121	98	33.248	33.248	0
122	105	35.623	35.623	0
123	98	33.248	33.248	0
124	105	35.623	35.623	0
125	98	33.248	33.248	0
126	105	35.623	35.623	0
127	98	33.248	33.248	0
128	105	35.623	35.623	0

Noter

22. Mellemværende med ejerlejlighedsejere (fortsat)

Ejerlejl.nr.	Fordelingstal	Andel i driftsudgifter	A/C driftsbidrag	Gæld til ejere
129	66	22.392	22.392	0
130	110	37.319	37.319	0
132	88	29.855	29.855	0
133	100	33.927	33.927	0
136	100	33.927	33.927	0
137	100	33.927	33.927	0
138	100	33.927	33.927	0
139	100	33.927	33.927	0
140	100	33.927	33.927	0
141	100	33.927	33.927	0
142	100	33.927	33.927	0
143	100	33.927	33.927	0
144	100	33.927	33.927	0
145	92	31.213	31.213	0
146	92	31.213	31.213	0
147	88	29.855	29.855	0
148	92	31.213	31.213	0
149	118	40.033	40.033	0
150	85	28.838	28.838	0
151	118	40.033	40.033	0
152	85	28.838	28.838	0
153	118	40.033	40.033	0
154	85	28.838	28.838	0
155	118	40.033	40.033	0
156	85	28.838	28.838	0
157	118	40.033	40.033	0
158	85	28.838	28.838	0
159	118	40.033	40.033	0
160	85	28.838	28.838	0
161	110	37.319	37.319	0
162	66	22.392	22.392	0
163	92	31.213	31.213	0
164	88	29.855	29.855	0
165	64	21.713	21.713	0
166	60	20.356	20.356	0
167	75	25.445	25.445	0
168	64	21.713	21.713	0
169	60	20.356	20.356	0
170	75	25.445	25.445	0
171	64	21.713	21.713	0

Noter

22. Mellemværende med ejerlejlighedsejere (fortsat)

Ejerlejl.nr.	Fordelingstal	Andel i driftsudgifter	A/C driftsbidrag	Gæld til ejere
172	60	20.356	20.356	0
173	75	25.445	25.445	0
174	64	21.713	21.713	0
175	60	20.356	20.356	0
176	75	25.445	25.445	0
177	64	21.713	21.713	0
178	60	20.356	20.356	0
179	75	25.445	25.445	0
180	64	21.713	21.713	0
181	60	20.356	20.356	0
182	75	25.445	25.445	0
183	66	22.392	22.392	0
184	107	36.302	36.302	0
185	88	29.855	29.855	0
186	88	29.855	29.855	0
187	114	38.676	38.676	0
188	85	28.838	28.838	0
189	114	38.676	38.676	0
190	85	28.838	28.838	0
191	114	38.676	38.676	0
192	85	28.838	28.838	0
193	114	38.676	38.676	0
194	85	28.838	28.838	0
195	114	38.676	38.676	0
197	114	38.676	38.676	0
198	85	28.838	28.838	0
199	105	35.623	35.623	0
200	79	26.802	26.802	0
202	92	31.213	31.213	0
203	75	25.445	25.445	0
204	60	20.356	20.356	0
205	64	21.713	21.713	0
206	75	25.445	25.445	0
207	60	20.356	20.356	0
208	64	21.713	21.713	0
209	75	25.445	25.445	0
210	60	20.356	20.356	0
211	64	21.713	21.713	0
212	75	25.445	25.445	0
213	60	20.356	20.356	0

Noter

22. Mellemværende med ejerlejlighedsejere (fortsat)

Ejerlejl.nr.	Fordelingstal	Andel i driftsudgifter	A/C driftsbidrag	Gæld til ejere
214	64	21.713	21.713	0
215	75	25.445	25.445	0
216	60	20.356	20.356	0
217	64	21.713	21.713	0
218	75	25.445	25.445	0
219	60	20.356	20.356	0
220	64	21.713	21.713	0
221	107	36.302	36.302	0
222	66	22.392	22.392	0
Ialt	18.466	6.211.523	6.232.037	20.456
Ejendommen				
Krystalgården I				
For øvrige beboelseslejligheder	631	214.014	214.014	0
For øvrige butikker mv.	1.903	385.825	485.379	99.554
Ialt	21.000	6.811.362	6.931.430	120.010
Afstemning				
Boliger	18.706	6.346.264	6.346.322	0
Butikker	2.294	465.098	585.108	120.010
	21.000	6.811.362	6.931.430	120.010

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.”

Susanne Ninna Hansen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: Ejerlejlighedsforeningen Krystalgården I
Serienummer: 304f68cf-7903-437d-9ddf-e0066d660e68
IP: 193.169.xxx.xxx
2025-10-10 08:00:43 UTC



Jonna Steinbock

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: Ejerlejlighedsforeningen Krystalgården I
Serienummer: 0d9674e3-ec23-4fa8-8a65-83984e5b3c4f
IP: 83.94.xxx.xxx
2025-10-10 10:08:48 UTC



Kim Christiansen

Bestyrelsesformand

På vegne af: Ejerlejlighedsforeningen Krystalgården I
Serienummer: 3c0027d9-e2fd-449a-9cf2-4b65b48719b8
IP: 80.62.xxx.xxx
2025-10-11 06:18:20 UTC



Nicolai Espenhein

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: Ejerlejlighedsforeningen Krystalgården I
Serienummer: 7ea21fa7-36ad-400b-8eb8-338551d4bc47
IP: 213.32.xxx.xxx
2025-10-13 17:59:56 UTC



Thomas Winters Henriksen

CEJ EJENDOMSADMINISTRATION A/S CVR: 29803250 Administrator

På vegne af: CEJ Ejendomsadministration
Serienummer: c19c4575-69e0-426e-93d2-2ec30570040b
IP: 178.72.xxx.xxx
2025-10-14 08:43:18 UTC



Lise Damsgaard Jørgensen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: Ejerlejlighedsforeningen Krystalgården I
Serienummer: 1079136e-f228-449e-8d76-3b358d8ca351
IP: 185.107.xxx.xxx
2025-10-18 14:24:55 UTC



Dette dokument er underskrevet digitalt via [Penneo.com](https://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.”

Peter Arent Benkjer

RSM DANMARK STATSAUTORISERET
REVISIONSPARTNERSELSKAB CVR: 25492145

Statsautoriseret revisor

På vegne af: RSM Danmark

Serienummer: 42f638b1-c41a-45f1-9c72-1a420714b11f

IP: 194.19.xxx.xxx

2025-10-19 12:22:43 UTC



Dette dokument er underskrevet digitalt via [Penneo.com](https://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.