

**Grant Thornton**  
Godkendt  
Revisionspartnerselskab

Lautrupsgade 11  
2100 København  
CVR-nr. 34209936

T (+45) 33 110 220

[www.grantthornton.dk](http://www.grantthornton.dk)

# **A/B N.H.**

**Sigbrits Allé 17 & Christian D. II's allé 2A, 2300 København S**

## **Årsrapport**

**1. januar - 31. december 2024**

## Indholdsfortegnelse

---

	Side
<b>Oplysninger og påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Administratørerklæring	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Foreningsoplysninger	6
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2024</b>	
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Egenkapitalopgørelse	13
Noter	14

## Ledelsespåtegning

---

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 2024 for A/B N.H..

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligloven og foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2024 samt af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024.

Ingen af andelsboligforeningens aktiver er pantsat eller behæftet med ejendomsforbehold ud over de anførte, og der påhviler ikke andelsboligforeningen eventualforpligtelser, som ikke fremgår af årsregnskabet.

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, der væsentligt vil kunne påvirke vurderingen af andelsboligforeningens finansielle stilling.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København S, den 6. marts 2025

### Bestyrelsen

Jeanette Ruskjær  
Bestyrelsesordfører

Jesper Andreasen

Maria Rønn

Mathilde Christiansen

Jesper Erland Christensen

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på andelsboligforeningens ordinære generalforsamling den 22. april 2025.

---

Dirigent

## **Administratørerklæring**

---

Som administrator i A/B N.H. har vi forestået administrationen af foreningen i regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024. Ud fra vores administration og føring af bogholderi for foreningen er det vores opfattelse, at årsregnskabet er opstillet i overensstemmelse med bogføringen.

København S, den 6. marts 2025

**Administrator**

SJELDANI Boligadministration

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

---

### Til medlemmerne i A/B N.H.

#### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for A/B N.H. for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven, andelsboligloven og foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2024 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligloven 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 andelsboligforeningen 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

A/B N.H. har i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens regnskabsvejledning for andelsboligforeninger, der aflægger årsregnskab efter årsregnskabsloven, medtaget budgettal som sammenligningstal i resultatopgørelse og noter. Disse budgettal har, som det fremgår af resultatopgørelse og noter, 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, andelsboligloven 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 andelsboligforeningens 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 andelsboligforeningen, 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 andelsboligforeningens 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 andelsboligforeningens 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 andelsboligforeningen 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 den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige pla-

## **Den uafhængige revisors revisionspåtegning**

---

cering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

København, den 6. marts 2025

### **Grant Thornton**

Godkendt Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 34 20 99 36

**Carsten Ingemann Johansen**

statsautoriseret revisor  
mne32071

## Foreningsoplysninger

---

<b>Andelsboligforeningen</b>	A/B N.H. Sigbrits Allé 17 & Christian D. II's allé 2A 2300 København S
	CVR-nr.: 30 29 32 74 Hjemsted: København Kommune Regnskabsår: 1. januar - 31. december
	Andelskapital: 324.076 Andelshavere: 20
<b>Ejendommen</b>	Matrikelnr: 25ap Sundbyvester, København
<b>Bestyrelse</b>	Jeanette Ruskjær, Bestyrelsesordfører Jesper Andreasen Maria Rønn Mathilde Christiansen Jesper Erland Christensen
<b>Administrator</b>	SJELDANI Boligadministration P. Knudsens Gade 1 2450 København SV
<b>Revisor</b>	Grant Thornton, Godkendt Revisionspartnerselskab Lautrupsgade 11 2100 København Ø

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for A/B N.H. er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, med tilvalg af enkelte bestemmelser fra regnskabsklasse B og C, andelsboligloven årsrapporten.

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

Endvidere er formålet at give krævede nøgleoplysninger, oplysning om andelenes værdi og oplysninger om tilbagebetalingspligt vedrørende modtaget støtte.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

## Resultatopgørelsen

### Indtægter

Boligafgift vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Indtægter fra udeblivelse fra pligtarbejder m.v. indtægtsføres løbende. Disse indtægter er ikke nødvendigvis periodiseret fuldt ud i regnskabsperioden.

### Omkostninger

Omkostninger vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen. Omkostninger består af ejendoms- og forbrugsafgifter, renholdelse, vedligeholdelse, administrations- og foreningsomkostninger m.v.

### Finansielle poster

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

Finansielle omkostninger består af rentekomkostninger og bidrag vedrørende prioritetsgæld, låneomkostninger og kurstab ved optagelse/indfrielse/omlægning af lån (prioritetsgæld), renter af bankgæld og kreditter samt negative renter af bankindeståender.

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Andelsboligforeningens ejendom (grund og bygning) værdiansættes til dagsværdien på balancedagen. Opskrivninger til dagsværdi føres direkte på andelsboligforeningens egenkapital på en særskilt opskrivningsreserve.

Opskrivninger tilbageføres i det omfang, ejendommens dagsværdi falder. I tilfælde hvor dagsværdien er lavere end den historiske kostpris, nedskrives ejendommen til denne lavere dagsværdi. Den del af nedskrivningen, der ikke kan rummes i opskrivningsreserven, indregnes i resultatopgørelsen.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Andelsboligforeningen anvender en ekstern valuar til brug for opgørelse af ejendommens dagsværdi.

Der afskrives ikke på andelsboligforeningens ejendom.

### Tilgodehavender

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

### Egenkapital

"Andelsindskud" fra andelsboligforeningens medlemmer indregnes direkte på andelsboligforeningens egenkapital.

"Reserve for opskrivning af ejendommen" omfatter de akkumulerede opskrivninger til dagsværdi, der er foretaget på ejendommen (og ikke senere er tilbageført).

"Overført resultat mv." indeholder akkumuleret resultat fra tidligere år samt den restandel af årets resultat, der ikke er disponeret til andre formål (fx reserve til vedligeholdelse). I posten fragår beløb, der er overført til andre reserver, herunder reserverede beløb til imødegåelse af værdiforringelse af andelsboligforeningens ejendom m.v. Posten kan også indeholde beløb, som er overført fra andre reserver.

"Andre reserver" omfatter reserverede beløb til formål, som generalforsamlingen har besluttet, herunder reserve til vedligeholdelse af andelsboligforeningens ejendom og reserve til imødegåelse af værdiforringelse m.v. De reserverede beløb indgår ikke i beregningen af andelsværdien.

Nogle reservationer foretages via resultatdisponeringen som en del af årets resultat. Andre større reservationer overføres direkte fra egenkapitalposten "overført resultat" og indgår således ikke i resultatdisponeringen.

### Eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelser

Eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelser indregnes ikke i balancen, men oplyses alene i noterne.

### Øvrige noter

#### Nøgleoplysninger

Nøgleoplysningerne, der fremgår af note 17, er opgjort i henhold til bekendtgørelsen om oplysningspligt ved salg af andelsboliger m.v.

Herudover indeholder noten visse supplerende nøgletal, der informerer om foreningens økonomi.

#### Andelsværdi

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 18. Vedtægterne bestemmer i § 14, at selvom der lovligt kan vedtages en højere andelsværdi, er det den på generalforsamlingen vedtagne andelsværdi, der er gældende.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Ved opgørelsen af andelsværdien skal der foretages en række justeringer af de beløb, der fremgår af årsregnskabet balance. Justeringerne skyldes, at andelsværdien skal opgøres efter reglerne i andelsboligloven og andelsboligforeningens vedtægter, mens årsregnskabet balance og resultatopgørelse skal opgøres efter reglerne i årsregnskabsloven. Afhængig af den valgte regnskabspraksis vil der ofte være væsentlige justeringer i værdien af andelsboligforeningens ejendom og prioritetsgælden.

"Andre reserver" i årsregnskabet balance omfatter reserve til vedligeholdelse af andelsboligforeningens ejendom samt reserve til imødegåelse af værdiforringelse af ejendommen. Disse reserver indgår ikke i beregningen af andelsværdi.

**Resultatopgørelse 1. januar - 31. december**

<u>Note</u>	<u>2024</u>	<u>Budget 2024</u> (ej revideret)	<u>2023</u>
Indtægter, andelshavere	1.103.696	1.103.697	1.103.697
Fælles pligtarbejder	1.500	0	2.500
<b>Indtægter i alt</b>	<b>1.105.196</b>	<b>1.103.697</b>	<b>1.106.197</b>
1 Ejendomsskat og forsikringer	-172.351	-172.351	-168.613
2 Forbrugsafgifter	-129.937	-131.876	-117.858
3 Renholdelse og udenomsarealer	-32.638	-48.000	-44.573
4 Vedligeholdelse, løbende	-61.269	-152.000	-21.865
5 Vedligeholdelse, genopretning og renovering	-205.625	0	0
6 Administrationsomkostninger	-110.011	-114.322	-166.478
7 Foreningsomkostninger	-58.785	-55.000	-100.806
<b>Omkostninger i alt</b>	<b>-770.616</b>	<b>-673.549</b>	<b>-620.193</b>
<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>334.580</b>	<b>430.148</b>	<b>486.004</b>
8 Finansielle indtægter	0	0	2.837.132
9 Finansielle omkostninger	-370.648	-370.648	-788.689
<b>Finansielle poster netto</b>	<b>-370.648</b>	<b>-370.648</b>	<b>2.048.443</b>
<b>Årets resultat</b>	<b>-36.068</b>	<b>59.500</b>	<b>2.534.447</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>			
Overført restandel af årets resultat til egenkapital	-36.068	59.500	2.534.447
<b>Disponeret i alt</b>	<b>-36.068</b>	<b>59.500</b>	<b>2.534.447</b>
<b>Likviditetsresultat</b>			
Årets resultat	-36.068	59.500	2.534.447
<b>Likviditetsresultat i alt</b>	<b>-36.068</b>	<b>59.500</b>	<b>2.534.447</b>

**Balance 31. december**

<b>Aktiver</b>			
<u>Note</u>		<u>2024</u>	<u>2023</u>
<b>Anlægsaktiver</b>			
10	Ejendom	42.750.000	36.800.000
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>42.750.000</b>	<b>36.800.000</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
	Restancer, andelshavere	2.000	3.750
	Antenneregnskab	0	716
11	Periodeafgrænsningsposter	4.387	3.480
	Tilgodehavender i alt	6.387	7.946
12	Likvide beholdninger	2.945.897	3.434.790
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>2.952.284</b>	<b>3.442.736</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>45.702.284</b>	<b>40.242.736</b>

**Balance 31. december**

<b>Passiver</b>		
Note	2024	2023
<b>Egenkapital</b>		
Andelsindskud	324.076	324.076
Reserve for opskrivning af ejendom	35.595.806	29.645.806
Overført resultat m.v.	-9.018.935	-3.244.128
Egenkapital før andre reserver	<u>26.900.947</u>	<u>26.725.754</u>
Reserve for imødegåelse af værdiforringelse af ejendom	8.873.822	3.135.083
Andre reserver	<u>8.873.822</u>	<u>3.135.083</u>
<b>Egenkapital i alt</b>	<b><u>35.774.769</u></b>	<b><u>29.860.837</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
13 Gæld til realkreditinstitutter	8.443.000	8.443.000
Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>8.443.000</u>	<u>8.443.000</u>
Mellemregning med andelshavere og igangværende handler	1.404.842	1.847.322
14 Varmeregnskab	44.298	53.467
15 Anden gæld	35.375	38.110
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>1.484.515</u>	<u>1.938.899</u>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>9.927.515</u></b>	<b><u>10.381.899</u></b>
<b>Passiver i alt</b>	<b><u>45.702.284</u></b>	<b><u>40.242.736</u></b>
<b>16 Eventualforpligtelser, sikkerhedsstillelser m.v.</b>		
<b>17 Nøgleoplysninger</b>		
<b>18 Beregning af andelsværdi</b>		

**Egenkapitalopgørelse 31. december**

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
<b>Andelsindskud</b>		
Andelsindskud	324.076	324.076
	<u>324.076</u>	<u>324.076</u>
<b>Reserve for opskrivning af ejendom</b>		
Reserve for opskrivning af ejendom, primo	29.645.806	31.445.806
Årets opskrivninger	5.950.000	0
Årets tilbageførsel af tidligere års opskrivninger	0	-1.800.000
	<u>35.595.806</u>	<u>29.645.806</u>
<b>Overført resultat m.v.</b>		
Overført overskud eller underskud	-3.244.128	-7.813.062
Overført til reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom og kursregulering realkreditlån	-5.738.739	0
Overført fra reserve for vedligeholdelse af ejendom	0	2.034.487
Restandel af årets resultat	-36.068	2.534.447
	<u>-9.018.935</u>	<u>-3.244.128</u>
<b>Egenkapital før andre reserver</b>	<u><b>26.900.947</b></u>	<u><b>26.725.754</b></u>
<b>Reserve for imødegåelse af værdiforringelse af ejendom</b>		
Reserve primo	3.135.083	5.169.570
Overført fra overført resultat	5.738.739	0
Anvendt i året	0	-2.034.487
	<u>8.873.822</u>	<u>3.135.083</u>
<b>Andre reserver i alt</b>	<u><b>8.873.822</b></u>	<u><b>3.135.083</b></u>
<b>Egenkapital i alt</b>	<u><b>35.774.769</b></u>	<u><b>29.860.837</b></u>

## Noter

	2024	Budget 2024 (ej revideret)	2023
<b>1. Ejendomsskat og forsikringer</b>			
Ejendomsskatter	136.003	136.003	135.493
Forsikringer	36.348	36.348	33.120
	<b>172.351</b>	<b>172.351</b>	<b>168.613</b>
<b>2. Forbrugsafgifter</b>			
Vandforbrug fællesarealer	53.929	53.000	52.319
Renovation	68.876	68.876	56.701
Elforbrug	7.132	10.000	8.838
	<b>129.937</b>	<b>131.876</b>	<b>117.858</b>
<b>3. Renholdelse og udenomsarealer</b>			
Viceværtsservice	25.462	40.000	37.685
Vinduespolering	0	3.000	2.900
Pasning af grønne arealer	2.000	0	2.000
Snerydning	5.107	5.000	1.988
Småanskaffelser rengøring	69	0	0
	<b>32.638</b>	<b>48.000</b>	<b>44.573</b>
<b>4. Vedligeholdelse, løbende</b>			
Varmeanlæg	23.087	0	5.756
Drift af maskiner	1.398	0	242
Elektriker	0	0	748
Glarmester	1.240	0	0
Murer	1.125	0	0
VVS	1.484	0	0
Dørtelefon	0	0	1.444
Have- og gårdanlæg	1.252	2.000	3.675
Byggeteknisk bistand, ingeniør, arkitekt mv.	19.297	0	10.000
Selvrisiko forsikringssager	12.386	0	0
Budgetteret vedligeholdelse	0	150.000	0
	<b>61.269</b>	<b>152.000</b>	<b>21.865</b>

## Noter

	2024	Budget 2024 (ej revideret)	2023
<b>5. Vedligeholdelse, genopretning og renovering</b>			
Tagudskiftning	205.625	0	0
	<b>205.625</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>6. Administrationsomkostninger</b>			
Administrationshonorar	33.822	33.822	32.837
Øvrig assistance administrator	12.785	15.000	73.825
Udarbejdelse og revision af årsrapport	21.500	22.000	21.500
Andelsboligens nøgletal i henhold til lovkrav	1.250	0	1.250
Varmeregnskabshonorar	500	5.000	469
Gebyrer m.v.	6.033	2.000	6.671
Kontorartikler	0	6.500	0
Bestyrelsesgodtgørelse	19.750	14.000	14.000
Generalforsamling og møder	14.371	16.000	15.926
	<b>110.011</b>	<b>114.322</b>	<b>166.478</b>
<b>7. Foreningsomkostninger</b>			
Valuarvurdering	37.500	25.000	25.000
ABF kontingent og Falck abonnement	9.280	10.000	9.074
Internet	12.005	20.000	18.554
Tab på debitorer	0	0	48.178
	<b>58.785</b>	<b>55.000</b>	<b>100.806</b>
<b>8. Finansielle indtægter</b>			
Kursgevinst lånomlægning	0	0	2.837.132
	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>2.837.132</b>
<b>9. Finansielle omkostninger</b>			
Prioritetsrenter og bidrag	370.648	370.648	331.138
Renter, pengeinstitutter	0	0	8.402
Kurstab og låneomkostninger ved låneomlægning	0	0	449.149
	<b>370.648</b>	<b>370.648</b>	<b>788.689</b>

## Noter

	<u>31/12 2024</u>	<u>31/12 2023</u>
<b>10. Ejendom</b>		
Anskaffelsessum primo	7.154.194	7.154.194
<b>Anskaffelsessum ultimo</b>	<b><u>7.154.194</u></b>	<b><u>7.154.194</u></b>
Opskrivninger primo	29.645.806	31.445.806
Årets opskrivning	5.950.000	0
Årets tilbageførsel af tidligere opskrivninger	<u>0</u>	<u>-1.800.000</u>
<b>Opskrivninger ultimo</b>	<b><u>35.595.806</u></b>	<b><u>29.645.806</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b><u>42.750.000</u></b>	<b><u>36.800.000</u></b>
Ejendomsvurdering 1. oktober 2024	<u>19.700.000</u>	<u>19.700.000</u>

Foreningens ejendom er værdiansat til dagsværdi pr. 31. december 2024 i henhold til vurderingsrapport foretaget af valuar STAD Valuar v/ Emil Egkilde den 31. december 2024. Ejendommens kontante handelsværdi som udlejningsejendom udgør ifølge valuarrapporten 42,75 mio. kr. baseret på DCF-model med en diskonteringsfaktor på 4,95 pct. inkl. inflation.

### Opsummering af væsentlige forudsætninger i valuarvurderingen

Ejendommens værdi er beregnet på baggrund af en række forudsætninger om ejendommens økonomi og markedsdata. De væsentligste forudsætninger er gengivet nedenfor:

Budgetperiode	10	år
OMK-leje pr. m <sup>2</sup>	507	kr./m <sup>2</sup>
Merlejeindtægt ved modernisering	1.500	kr./m <sup>2</sup>
Moderniseringsomkostninger	5.168	kr./m <sup>2</sup>

### Opsummering af følsomhedsberegning i valuarvurderingen

Valuarrapportens følsomhedsberegning viser, at hvis diskonteringsfaktoren stiger med 0,50 %, så vil ejendommens dagsværdi falde med ca. 7,5 mio. kr. Hvis i stedet lejeindtægten falder med 2,5 % vil ejendommens dagsværdi falde med ca. 3,7 mio. kr.

Dagsværdien er følsom overfor rente- og konjunkturudsving, da værdien bestemmes af markedsudviklingen på ejendomsmarkedet, der påvirkes af rente- og konjunkturudsving som følge af samfundsøkonomiens generelle udvikling.

Hvis ejendommen ikke var opskrevet til dagsværdi, ville den regnskabsmæssige værdi i balancen have udgjort 7.154 t.kr.

## Noter

---

	<u>31/12 2024</u>	<u>31/12 2023</u>
<b>11. Periodeafgrænsningsposter</b>		
Forudbetalt forsikring og abonnementer	<u>4.387</u>	<u>3.480</u>
	<b><u>4.387</u></b>	<b><u>3.480</u></b>
<b>12. Likvide beholdninger</b>		
Nordea drift 3491 571 046	<u>2.945.897</u>	<u>3.434.790</u>
	<b><u>2.945.897</u></b>	<b><u>3.434.790</u></b>

## Noter

---

### 13. Gæld til realkreditinstitutter

	Kurs	Restlø- betid i år	Afdrag	Renter og bidrag	Restgæld	Regnskabs- mæssig værdi	Heraf afdrag første år	Kursværdi
Nordea Obligationslån nom. 8.443.000 (4,00%)	99,875	28	0	370.648	8.443.000	8.443.000	0	8.432.446
			<b>0</b>	<b>370.648</b>	<b>8.443.000</b>	<b>8.443.000</b>	<b>0</b>	<b>8.432.446</b>

## Noter

---

### 14. Varmeregnskab

Indbetalt a conto	14.751	181.918
Fjernvarmeomkostning	-5.696	-128.451
Afregning varmeregskab tidligere år	35.243	0
	<u>44.298</u>	<u>53.467</u>

### 15. Anden gæld

Revisor	22.750	22.750
Mellemregning administrator	0	1.415
Andre skyldige poster	12.625	12.501
Leverandører af varer og tjenesteydelser	0	1.444
	<u>35.375</u>	<u>38.110</u>

### 16. Eventualforpligtelser, sikkerhedsstillelser m.v.

#### Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 8.443 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger med t.kr. 8.443. Ejendommens regnskabsmæssige værdi 31. december 2024 udgør 42.750 t.kr.

#### Eventualforpligtelser

##### Hæftelsesforhold

Andelsboligforeningens medlemmer hæfter alene for andelsboligforeningens forpligtelser med deres indskud. Ved pantsikret gæld hæfter medlemmerne kun personligt og pro rata såfremt kreditor har taget forbehold herfor.

Hæftelsesforholdene er ligeledes oplyst i note 17, Nøgleoplysninger, Feltnr. E1 og E2.

### 17. Nøgleoplysninger

Nøgletallene viser centrale dele af foreningens økonomi og er primært udregnet på baggrund af arealer registreret i BBR. I A/B N.H. anvendes tidligere opmåling i alt 1.631 kvadratmeter som fordelingsnøgle, og de arealbaserede nøgletal for andelsværdi og boligafgift svarer derfor ikke til de, der konkret gælder for den enkelte andelshaver.

## Noter

### 17. Nøgleoplysninger (fortsat)

#### Lovkrævede nøgleoplysninger

I bilag 1 til bekendtgørelse nr. 1392 af 14. juni 2021 er opregnet en række nøgleoplysninger om foreningens økonomi, der skal optages som noter til årsregnskabet. Disse nøgleoplysninger følger her:

Felt nr.	Boligtype	31/12 2022	31/12 2023	31/12 2024	
		BBR Areal m <sup>2</sup>	BBR Areal m <sup>2</sup>	Antal	BBR Areal m <sup>2</sup>
B1	Andelsboliger	1.486	1.486	18	1.486
B2	Erhvervsandele	155	155	2	155
B3	Boliglejemål	0	0	0	0
B4	Erhvervslejemål	0	0	0	0
B5	Øvrige lejemål (kældre, garager m.v.)	0	0	0	0
B6	I alt	1.641	1.641	20	1.641

  

Felt nr.	Sæt kryds	Boligernes areal (BBR)	Boligernes areal (anden kilde)	Det oprindelige indskud	Andet
C1	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af andelsværdien?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
C2	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af boligafgiften?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

  

Felt nr.		År
D1	Foreningens stiftelsesår	1983
D2	Ejendommens opførelsesår	1907

  

Felt nr.	Sæt kryds	Ja	Nej
E1	Hæfter andelshaverne for mere end deres indskud?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

  

Felt nr.	Sæt kryds	Anskaffelsesprisen	Valuarvurdering	Offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

  

Felt nr.	Sæt kryds	Ja	Nej
F1a	Er vurderingen fastholdt fra før 1. juli 2020?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

  

Felt nr.	Forklaring på udregning:	Anvendt værdi 31/12 2024 kr.	Ejendomsværdi (F2) m <sup>2</sup> ultimo året i alt (B6) kr. pr. m <sup>2</sup>
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	42.750.000	26.051

## Noter

### 17. Nøgleoplysninger (fortsat)

Felt nr.	Forklaring på udregning:	Anvendt værdi 31/12 2024 kr.	Andre reserver (F3)	
			m <sup>2</sup> ultimo året i alt (B6) kr. pr. m <sup>2</sup>	
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	8.873.822	5.408	

Felt nr.	Forklaring på udregning:	(F3 * 100) / F2 %
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	21

Felt nr.	Sæt kryds	Ja	Nej
G1	Har foreningen modtaget offentligt tilskud, som skal tilbagebetales ved foreningens opløsning?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
G2	Er foreningens ejendom pålagt tilskudsbestemmelser, jf. lov om frigørelse for visse tilskudsbestemmelser m.v. (lovbekendtgørelse nr. 978 af 19. oktober 2009)?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
G3	Er der tinglyst en tilbagekøbsklausul (hjemfaldspligt) på foreningens ejendom?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

#### Forklaring på udregning:

$$\frac{\text{Ultimo månedens indtægt (uden fradrag for tomgang, tab m.v.) * 12}}{\text{m}^2 \text{ pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)}}$$

Felt nr.				kr. pr. m <sup>2</sup>
H1	Boligafgift	91.975	* 12 /	673
H2	Erhvervslejeindtægter	0	* 12 /	0
H3	Boliglejeindtægter	0	* 12 /	0

#### Forklaring på udregning:

$$\frac{\text{Årets resultat}}{\text{m}^2 \text{ pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)}}$$

Felt nr.		År 2022 kr. pr. m <sup>2</sup>	År 2023 kr. pr. m <sup>2</sup>	År 2024 kr. pr. m <sup>2</sup>
J	Årets resultat (før afdrag), gns. kr. pr. andels m <sup>2</sup> de sidste 3 år	195	1.544	-22

#### Forklaring på udregning af K1:

$$\frac{\text{Andelsværdi pr. balancedagen}}{\text{m}^2 \text{ pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)}}$$

#### Forklaring på udregning af K2:

$$\frac{\text{(Gældsforpl. - omsætningsaktiver) pr. balancedagen}}{\text{m}^2 \text{ pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)}}$$

Felt nr.		kr. pr. m <sup>2</sup>
K1	Andelsværdi	16.399
K2	+ (Gæld - omsætningsaktiver)	4.251
K3	Teknisk andelsværdi	20.650

## Noter

### 17. Nøgleoplysninger (fortsat)

Felt nr.	Sæt kryds	Ja	Nej
L1	Er der udarbejdet en plan for vedligeholdelse/renovering	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

#### Forklaring på udregning:

Felt nr.		Vedligeholdelse pr. år m <sup>2</sup> ultimo året i alt (B6)		
		År 2022 kr. pr. m <sup>2</sup>	År 2023 kr. pr. m <sup>2</sup>	År 2024 kr. pr. m <sup>2</sup>
M1	Vedligeholdelse, løbende	108	13	37
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	0	0	125
M3	Vedligeholdelse i alt	108	13	162

#### Forklaring på udregning:

(Regnskabsmæssig værdi af ejendom - Gældsforpligtelser i alt) på balancedagen \* 100  
Regnskabsmæssig værdi af ejendommen på balancedagen

Felt nr.		%
P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	77

#### Forklaring på udregning:

Felt nr.		Årets afdrag m <sup>2</sup> pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)		
		År 2022 kr. pr. m <sup>2</sup>	År 2023 kr. pr. m <sup>2</sup>	År 2024 kr. pr. m <sup>2</sup>
R	Årets afdrag pr. andels m <sup>2</sup> de sidste 3 år	95	0	0

### Supplerende nøgletal i øvrigt

Ud over de lovkrævede nøgleoplysninger ovenfor er der beregnet følgende nøgletal, der medvirker til at skabe det fornødne overblik over foreningens økonomiske udvikling. Der er taget udgangspunkt i værdierne pr. balancedagen.

	kr. pr. m <sup>2</sup> an- dele (B1 + B2)	kr. pr. m <sup>2</sup> i alt (B6)
Offentlig ejendomsvurdering	12.005	12.005
Valuarvurdering	26.051	26.051
Anskaffelsessum (kostpris)	4.360	4.360
Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver	4.251	4.251
Foreslået andelsværdi	16.399	16.399
Reserver uden for andelsværdi	5.408	5.408
		<b>kr. pr. m<sup>2</sup></b>
Boligafgift i gennemsnit pr. andelsboligm <sup>2</sup> ultimo (H1)		673

## Noter

---

### 17. Nøgleoplysninger (fortsat)

<b>Omkostninger mv. i pct. af (omkostninger + finansielle poster, netto + afdrag):</b>	<b>%</b>
Vedligeholdelsesomkostninger	23
Øvrige omkostninger	45
Finansielle poster, netto	32
Afdrag	0
	<hr/> 100
 Boligafgift i pct. af samlede ejendomsindtægter	 <hr/> 100

## Noter

---

### 18. Beregning af andelsværdi

Bestyrelsen foreslår følgende værdiansættelse i henhold til andelsboliglovens § 5, stk. 2, litra b, (handelsværdi) samt vedtægternes § 14:

Andelsboligforeningens egenkapital før generalforsamlingsbestemte reserver	26.900.947
Korrektioner i henhold til andelsboligloven:	
Prioritetsgæld, regnskabsmæssig værdi	8.443.000
Prioritetsgæld, kursværdi	-8.432.446
	<u>26.911.501</u>
Ejendommen er indregnet til valuarvurdering pr. 31. december 2024.	
Fordelingstal er tidligere opmåling.	<u>1.631</u>
Værdi pr. fordelingstal	<u>16.500,00</u>
Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning (vedtaget på generalforsamlingen den 25. april 2023)	<u>16.500,00</u>

# 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.”

## Carsten Østergaard Volden

Administrator

Serienummer: cd4d9a35-9a37-4dd3-bbff-7ac9685d7457

IP: 195.225.xxx.xxx

2025-03-07 10:31:44 UTC



## Jesper Bertram Andreasen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 8985a797-5b6d-4519-97c7-fa859341d640

IP: 89.233.xxx.xxx

2025-03-07 11:11:16 UTC



## Jeanette Ruskjær

Bestyrelsesordfører

Serienummer: 6f02a0bd-bcb7-492b-a265-ef57d84c3419

IP: 37.96.xxx.xxx

2025-03-07 17:45:56 UTC



## Jesper Erland Christensen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 272cec47-8943-40e1-a820-bc13d68db3c1

IP: 188.120.xxx.xxx

2025-03-31 11:10:03 UTC



## Mathilde Steinmann Christiansen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 33d1266c-d8f7-44bc-a2ee-d2aceb22762a

IP: 217.74.xxx.xxx

2025-05-08 11:20:53 UTC



## Carsten Ingemann Johansen

Grant Thornton, Godkendt Revisionspartnerselskab CVR: 34209936

Statsautoriseret revisor

Serienummer: 55bf9fab-12a0-456c-8b90-29912bb57b9e

IP: 62.243.xxx.xxx

2025-05-08 12:49:56 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 med brug af certifikat og tidsstempel fra en kvalificeret tillidstjenesteudbyder.

### 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.