

**A/B Abel Cathrines Gade 33**

Abel Cathrines Gade 33  
1654 København V  
CVR-nr. 30 05 65 23

**Årsregnskab 1. juli 2023 - 30. juni 2024**

## Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
Årsregnskabet godkendelse .....	1
Revisionspåtegning .....	2 - 4
Anvendt regnskabspraksis .....	5
Resultatopgørelse for året 2023/24.....	6 - 7
Balance pr. 30. juni 2024.....	8 - 9
Egenkapitalopgørelse.....	10
Noter 1 - 9 .....	11 - 13
Andelsværdiberegning - note 10 .....	14 - 15
Nøgletal - note 11 .....	16 - 18

## **Administrator- og bestyrelsespåtegning**

Administrator og bestyrelse har dags dato behandlet og godkendt årsregnskabet for andelsboligforeningen Abel Cathrinesgade 33 for regnskabsåret 1. juli 2023 - 30. juni 2024.

Årsregnskabet aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven og foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2024 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2023 - 30. juni 2024.

Andelsboligforeningens bestyrelse bekræfter samtidig, at alle indtægter og udgifter samt alle aktiver og passiver er medtaget i regnskabet, og at der ikke findes andre kautions-, gælds- og garantiforpligtelser end de i regnskabet anførte.

Årsregnskabet indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den     /     2024

### **I bestyrelsen:**

Malene Juul Barfod

Mikkel Poulsen

Marie Qvist Jensen

Rasmus Grosen Olsen

### **Administrator:**

Sjeldani Boligadministration A/S

Således godkendt på foreningens generalforsamling, den     /     2024

dirigent

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til andelshaverne i A/B Abel Cathrines Gade 33

### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for A/B Abel Cathrines Gade 33 for regnskabsåret 1. juli 2023 - 30. juni 2024, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noterne 1 - 15. Årsregnskabet aflægges efter årsregnskabsloven, lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber samt foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2024 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2023 - 30. juni 2024 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber samt 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 revisorerets 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. Budgettet har, som det også fremgår af regnskabet, ikke været underlagt revision.

### Bestyrelsens ansvar for årsregnskabet

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

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er foreningens bestyrelse 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 foreningens bestyrelse enten har til hensigt at likvidere foreningen, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning - fortsat

### 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. Fejlinformation 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.

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:

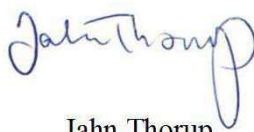
- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. 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 og administrators interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af bestyrelsen og administrator, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som bestyrelsen og administrator, har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om foreningens bestyrelse og administrators 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.

**Den uafhængige revisors revisionspåtegning - fortsat**

Vi kommunikerer med foreningens bestyrelse og administrator 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 Ø, den 9. august 2024  
Advisor-Revision  
Statsautoriseret Revisionsanpartsselskab  
CVR.nr. 34 21 37 98



Jahn Thorup  
statsautoriseret revisor  
mne10047

## Anvendt regnskabspraksis

### Generelt

Årsregnskabet er aflagt i overensstemmelse med lovgivningens og vedtægternes bestemmelser.

### Resultatopgørelsen

Der foretages periodisering af alle væsentlige indtægter og omkostninger.

Der er i årsregnskabet medtaget boligafgift, der tidsmæssigt vedrører regnskabsåret uanset betalingstidspunkt.

Ikke indbetalt boligafgift samt forudbetalt boligafgift er medtaget i årsregnskabet, som henholdsvis tilgodehavende/ forudbetalt boligafgift.

I finansieringsudgifterne er medtaget afdrag på prioritetsgælden, således at årsregnskabet afspejler den budgetmæssige realitet. Dette er en afvigelse fra årsregnskabslovens bestemmelser.

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

### Balancen

Ejendommen er optaget til dagsværdi (valuarvurdering), som er baseret på DCF-modellen. Der er anvendt 10 årige budgetter og en terminalværdi.

Der afskrives ikke på ejendommen. Der foretages en systematisk vedligeholdelse af ejendommen, der sikrer en høj vedligeholdelsesstandard, og ejendommen antages derfor ikke at være udsat for værdiforringelse

Udgifter, der er afholdt for at sætte ejendommen i bedre stand end ved foreningens køb, og som tilfører ejendommens beboere en højere brugs- og nytteværdi er i balancen optaget som forbedringer.

Tilgodehavender er optaget under hensyn til vurdering for eventuelle tab.

Periodeafgrænsningsposter optaget under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende reg

Prioritetsgæld er optaget til nominel værdi på statusdagen.

Gæld i øvrigt er er optaget til nominel værdi.

## Resultatopgørelse for 1. juli 2023 - 30. juni 2024

INDTÆGTER:	Note	Budget 2023/24 (Ej revideret)	2022/23
Boligafgift .....		670.736	677.354
Lejeindtægt, erhverv .....		192.855	188.364
Ydelsesstøtte .....		216.810	0
		<b>1.080.401</b>	<b>865.718</b>
<b>Indtægter i alt .....</b>		<b>1.080.401</b>	<b>1.090.342</b>
 <b>UDGIFTER:</b>			
<b>Ejendomsomkostninger:</b>			
Dagrenovation .....		28.617	35.766
Elektricitet .....		21.500	31.000
Ejendomsskatter .....		116.287	114.682
		166.404	181.448
<b>Ejendomsomkostninger i alt .....</b>		<b>166.404</b>	<b>181.448</b>
 <b>Forsikringer m.v:</b>			
Forsikringer .....		27.894	35.000
		27.894	30.424
<b>Forsikringer m.v. i alt .....</b>		<b>27.894</b>	<b>30.424</b>
 <b>Renholdelse:</b>			
Ejendomsservice/trappevask.....		27.180	27.000
Skorstensfejning .....		1.057	556
		28.237	27.556
<b>Renholdelse i alt .....</b>		<b>28.237</b>	<b>27.461</b>
 <b>Vedligeholdelse:</b>			
Vedligeholdelse .....	1	82.452	70.000
Driftsført renovering facade og vinduer.....		1.596.275	0
		1.678.727	70.000
<b>Vedligeholdelse i alt .....</b>		<b>1.678.727</b>	<b>50.146</b>

## Resultatopgørelse for 1. juli 2023 - 30. juni 2024

UDGIFTER - fortsat:	Note	Budget 2023/24 (Ej revideret)	2022/23
<b>Øvrige omkostninger:</b>			
Administrationshonorar .....		30.501	28.684
Administrationshonorar, ekstraordinære ydelser .....		14.400	15.620
Fællesomkostninger gårdlaug .....		25.520	26.385
Revisionshonorar .....		15.000	13.750
Mægler .....		48.125	23.750
Afskrevne tilgodehavender.....		36.016	6.838
Honorar varmeregnskab.....		1.757	0
Bestyrelsesudg., kopier, kontorart., porto og telefon .....		6.030	6.262
Godtgørelse bestyrelse .....		7.900	7.700
		<u>185.249</u>	<u>128.989</u>
<b>Øvrige omkostninger i alt .....</b>			
<b>Finansieringsomkostninger:</b>			
Prioritetsydelse.....	4	447.448	471.848
Heraf prioritetsafdrag .....	4	-31.182	-30.344
Ej fradragsberettigede renter og gebyrer SKAT.....		2.134	322
Renteudgifter, banker .....		0	527
		<u>418.400</u>	<u>442.353</u>
<b>Øvrige omkostninger i alt .....</b>			
		<u>2.504.911</u>	<u>634.595</u>
<b>UDGIFTER I ALT .....</b>			
		<u>-1.424.510</u>	<u>242.471</u>
<b>Driftsresultat.....</b>			
Prioritetsafdrag .....	4	-31.182	-30.344
<b>Årets resultat før skat.....</b>			
		-1.455.692	212.127
Skat af årets resultat .....		-5.261	1.369
<b>Årets resultat.....</b>			
		<u>-1.460.953</u>	<u>213.496</u>
Bestyrelsen foreslår nedenstående resultatdisponering			
Overført resultat .....		-1.460.953	213.496
		<u>-1.460.953</u>	<u>213.496</u>

## Balance pr. 30. juni 2024

AKTIVER	Note	30/6 2024	30/6 2023
<b>Anlægsaktiver:</b>			
Ejendommen .....	2	28.000.000	27.300.000
Renovering facade og vinduer.....		<u>0</u>	<u>1.596.275</u>
<b>Anlægsaktiver i alt .....</b>		<b><u>28.000.000</u></b>	<b><u>28.896.275</u></b>
<b>Omsætningsaktiver:</b>			
Tilgodehavende boligafgift m.v. ....		7.493	37.341
Varmeregnskab .....	5	8.103	1.935
Tilgodehavende forsikringsag.....		<u>15.617</u>	<u>0</u>
Tilgodehavender i alt .....		<u>31.213</u>	<u>39.276</u>
Likvide beholdninger .....		<u>994.463</u>	<u>656.917</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt .....</b>		<b><u>1.025.676</u></b>	<b><u>696.193</u></b>
<b>AKTIVER I ALT .....</b>		<b><u>29.025.676</u></b>	<b><u>29.592.468</u></b>

## Balance pr. 30. juni 2024

PASSIVER:	Note	30/6 2024	30/6 2023
<b>Egenkapital:</b>			
Andelskapital .....	3	361.600	361.600
Overført resultat.....		1.278.919	2.708.690
Opskrivning af ejendom .....		<u>12.499.728</u>	<u>11.799.728</u>
<b>Egenkapital ekskl. reserver.....</b>		<b>14.140.247</b>	<b>14.870.018</b>
Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom.....		<u>2.652.788</u>	<u>2.652.788</u>
<b>Egenkapital i alt .....</b>		<b><u>16.793.035</u></b>	<b><u>17.522.806</u></b>
 <b>Langfristet gæld:</b>			
Prioritetsgæld .....	4	11.899.627	11.930.809
Forudbetalt leje og deposita .....		<u>89.700</u>	<u>89.700</u>
<b>Langfristet gæld i alt .....</b>		<b><u>11.989.327</u></b>	<b><u>12.020.509</u></b>
 <b>Kortfristet gæld:</b>			
Forudbetalt boligafgift m.v. ....		28.656	0
Mellemregning administrator .....		155	155
Vandregnskab.....	6	5.706	7.862
Skyldig selskabsskat.....		8.558	20.999
Skyldige omkostninger .....	7	<u>200.239</u>	<u>20.137</u>
<b>Kortfristet gæld i alt .....</b>		<b><u>243.314</u></b>	<b><u>49.153</u></b>
 <b>Gæld i alt .....</b>		 <b><u>12.232.641</u></b>	 <b><u>12.069.662</u></b>
 <b>PASSIVER I ALT .....</b>		 <b><u>29.025.676</u></b>	 <b><u>29.592.468</u></b>
 <b>Pantsætninger og forpligtelser .....</b>	 8		
<b>Eventuelforpligtelser .....</b>	9		

## Egenkapitalopgørelse

	30/6 2024	30/6 2023
<b>Egenkapital</b>		
<b>Andelsindskud</b>		
Andelsindskud primo.....	361.600	361.600
<b>Andelsindskud i alt.....</b>	<b>361.600</b>	<b>361.600</b>
<b>Reserve for opskrivning af foreningens ejendom</b>		
Reserve for opskrivning af foreningens ejendom primo.....	11.799.728	12.799.728
Regnskabsårets opskrivning .....	700.000	-1.000.000
<b>Reserve for opskrivning af foreningens ejendom i alt.....</b>	<b>12.499.728</b>	<b>11.799.728</b>
<b>Overført resultat</b>		
Overført resultat primo.....	2.708.690	3.289.742
Regnskabsårets resultat.....	-1.460.953	213.496
Regnskabsårets prioritetsafdrag.....	31.182	30.344
Overført til reserve for imødegåelse af værdiforringelse af ejendom.....	0	-824.892
<b>Overført resultat i alt.....</b>	<b>1.278.919</b>	<b>2.708.690</b>
<b>Egenkapital før andre reserver i alt (fordelbar Egenkapital).....</b>	<b>14.140.247</b>	<b>14.870.018</b>
<b>Andre generalforsamlingsbestemte reserver</b>		
<b>Reserveret til mødegåelse af værdiforringelse af ejendom</b>		
Saldo primo .....	2.652.788	1.827.896
Regnskabsårets tilgang.....	0	824.892
<b>Saldo ultimo .....</b>	<b>2.652.788</b>	<b>2.652.788</b>
<b>Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen</b>		
Saldo primo .....	0	0
Regnskabsårets tilgang.....	0	0
<b>Saldo ultimo .....</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Reserver i alt (ikke bunden).....</b>	<b>2.652.788</b>	<b>2.652.788</b>
<b>Egenkapital i alt.....</b>	<b>16.793.035</b>	<b>17.522.806</b>

## Noter

Note 1. Udvendig Vedligeholdelse	2023/24	Budget 2023/24 (Ej revideret)	2022/23
VVS-arbejde, tag og vandskade.....	55.830	0	634
Varmeanlæg.....	0	0	6.701
El-arbejde.....	13.578	0	39.828
Renholdelse fortov.....	2.733	0	2.571
Rottebekæmpelse og brandtilsyn.....	125	0	412
Skadedyrsbekæmpelse.....	6.061	0	0
Arkitekt rådgivning, vandskade.....	4.125	0	0
Budgetteret vedligeholdelse .....	0	70.000	0
<b>Vedligeholdelse i alt .....</b>	<b>82.452</b>	<b>70.000</b>	<b>50.146</b>

### Note 2. Ejendommens værdikonto

	2023/24
Kostpris primo .....	14.620.445
Kostpris ultimo.....	14.620.445
Opskrivinger primo .....	12.679.555
Op- og nedskrivning af ejendom i regnskabsåret .....	700.000
Opskrivinger ultimo .....	13.379.555
Ejendommens værdi i alt .....	28.000.000
Offentlig ejendomsvurdering 2022.....	16.900.000

Ejendommen er den 2. august 2024 blevet vurderet af Scheel & Co.

Valuarvurderingen er baseret på DCF-model med følgende grundlæggende forudsætninger :

Stabiliseret afkastprocent	3,25 %
Inflationsprocent	2,00 %

### Note 3. Andelskapital

Saldo primo .....	361.600
Tilgang andel .....	0
Andelskapital i alt .....	361.600

## Noter

Note 4. Prioritetsgæld	Kurs	Renter kr.	Afdrag kr.	Nominel restgæld	Kursværdi kr.
Nykredit 3 % opr. 9.470.000					
6 år fuld støttet 4,5072 %.....	102,30	216.810	553.328	3.895.252	3.984.923
Fuld støttet lån.....		0	-553.328	-3.895.252	-3.984.923
Nordea 2,733037 % opr. 1.377.000					
27 år 9 mdr. 2,5 % kontantlån.....	91,58	41.727	31.182	1.310.627	1.200.268
Nordea 1 % opr. 10.589.000					
26 år 1 % obligationslån.....	73,71	157.729	0	10.589.000	7.804.728
		<u>416.266</u>	<u>31.182</u>	<u>11.899.627</u>	<u>9.004.996</u>

## Note 5. Varmeregnskab

Varmeudgift.....	76.833
A conto varmebidrag .....	-68.730
Afregning af årets regnskab.....	<u>0</u>
Vandregnskab i alt .....	<u>8.103</u>

## Noter

<b>Note 6. Vandregnskab</b>	<b>2023/24</b>
A contobetaling indeværende år .....	-39.690
Løbende afgifter .....	33.984
Afregning af årets regnskab.....	<u>0</u>
Vandregnskab i alt .....	<u><u>-5.706</u></u>

## Note 7. Skyldige omkostninger

Afsat el maj og juni.....	1.800
Skyldig revisor 2022 og 2023.....	28.750
Skyldig honorar valuar.....	23.750
Gæld Skattekonto.....	82.927
Afsat gebyrer.....	4.250
Skyldig reparation og vedligeholdelse .....	50.272
Skyldig gårdlaugsbidrag 2. kv. 2024.....	6.380
Skyldig ejendomsservice.....	<u>2.110</u>
Skyldige omkostninger i alt .....	<u><u>200.239</u></u>

## Note 8. Pantsætninger og forpligtelser

Til sikkerhed for bankgæld er der tinglyst pantebrev for i alt kr. 14.000.000, som ligger i depot i Nordea.

## Note 9. Eventualforpligtelser

I forbindelse med udbetaling af erstaning vedrørende udførelse af byggearbejder iværksat i henhold til Københavns Kommunes beslutning om byfornyelse, påhviler der andelsboligforeningen et tilbagebetalingskrav på kr. 532.000 kr. såfremt ejendommens nuværende status som udlejningsejendom ændres inden 30 år fra byggearbejdernes afslutning den 31. maj 1999,

Ifølge kendelse fra Østre Landsret og bindende forhåndsbesked fra Ligningsrådet vil andelsboligforeninger blive beskattet i det indkomstår, hvor foreningen ophører med at drive erhvervsmæssig virksomhed. Ejendomsavancen vil blive opgjort på grundlag af ejendommens handelsværdi på tidspunktet, hvor andelsboligforeningen ophører med at drive erhvervsmæssig virksomhed jfr. selskabsskattelovens § 5, stk. 6, og vil omfatte alle lejligheder, der siden 1994 er overgået fra udleje til et ikke-medlem og til benyttelse af et medlem på andelsbasis.

Foreningen driver fortsat erhvervsmæssig udlejningsvirksomhed for lejemål og erhvervslejemål. Såfremt udlejningsaktiviteten ophører, vil det medføre, at eventualskatten udløses, hvilket vil nedbringe foreningens formue og andelskrone.

Eventualforpligtelsen er ikke opgjort og er således ikke medtaget i rapporten, eftersom der fortsat er udlejningsaktivitet i ejendommen, og at det er besluttet at bevare disse udlejningsaktiviteter.

## Noter

### Note 10. Beregning af andelsværdi

Iflg. "Lov om andelsboliger og andre boligfællesskaber", fastsættes en andels værdi iflg. bestemmelserne i foreningens vedtægter. Dog må den beregnede værdi ikke overstige den beregnede maksimalpris ifølge ovenstående lovs § 5.

#### Maksimalpris beregnet efter § 5, stk. 2 a:

Beregnet værdi pr. andelskrone i henhold til § 5 stk. 2, litra a i "Lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber".

Egenkapital .....	14.140.247	
Opskrivning ejendom tilbageført .....	-12.499.728	
Kursregulering prioritetsgæld tilbageført .....	0	
Reguleret egenkapital.....	1.640.519	

Hvilket svarer til en andelskroneværdi på :

Andelsværdi pr. andelskrone 1.640.519 / 361.600 = 4,5368

#### Maksimalpris beregnet efter § 5, stk. 2 b:

Andelsboligforeningen har indhentet en valuarvurdering 24.06.2020, hvoraf det fremgår, at ejendommens værdi pr. 30.06.2020 var kr. 25.300.000. Valuarvurderingen blev udarbejdet af ejendomsmægler og valuar Scheel & Co. Valuarvurderingen er indhentet før 01.07.2020, hvorfor valuarvurderingen kan bruges som grundlag for fastsættelse af andelsværdierne i henhold til ABL § 5, stk. 3 fremadrettet.

Egenkapital .....	14.140.247	
Regulering vedrørende ejendomsværdien:		
Valuarvurdering af ejendommen.....	28.000.000	
Bogført værdi .....	28.000.000	0
Bogført prioritetsgæld .....	11.899.627	
Prioritetsgæld kursværdi .....	9.004.996	2.894.631
Reguleret egenkapital.....	17.034.878	

Hvilket svarer til en andelskroneværdi på :

Andelsværdi pr. andelskrone 17.034.878 / 361.600 = 47,1097

Valuarværdien på kr. 27.300.000 er baseret på en diskonteringsrente på 3,25 %. En reduktion på 0,25 % vil medføre en forøgelse af valuarværdien på kr. 2.536.474. En forøgelse af afkastprocenten på 0,25 % vil tilsvarende medføre en reduktion af valuarværdien på kr. 2.174.164

Valuarværdien er kr. 11.100.000 højere end seneste kontante ejendomsvurdering.

**Noter**

**Note 10. Beregning af andelsværdi fortsat**

**Maksimalpris beregnet efter § 5, stk. 2 c:**

Egenkapital .....		14.140.247
Regulering vedrørende ejendomsværdien:		
Kontant ejendomsvurdering .....	16.900.000	
Bogført værdi .....	<u>28.000.000</u>	-11.100.000
Bogført prioritetsgæld .....	11.899.627	
Prioritetsgæld kursværdi .....	<u>9.004.996</u>	<u>2.894.631</u>
Reguleret egenkapital.....		<u><u>3.040.247</u></u>

Hvilket svarer til en andelskroneværdi på :

Andelsværdi pr. andelskrone                       $3.040.247 / 361.600 = 8,4078$

Bestyrelsen foreslår, at andelskronen udgør 46,6485. Denne gælder fra vedtagelsen på den ordinære generalforsamling 2024 og frem til næste ordinære generalforsamling i 2025.

## Noter

### Note 11. Nøgletal

#### Nøgleoplysninger og nøgletal

#### Fordeling af lejligheder.

Boligtype	Antal	M2
<b>B1</b> Andelslejligheder	11	904
Erhvervslejemål (andel)	0	0
<b>B4</b> Erhvervslejemål	1	120
<u>Boliglejemål</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>B6</b> <u>Antal i alt</u>	<u>12</u>	<u>1.024</u>

Fordelingstal:	BBR	Opmålt areal	Indskud
<b>C1</b> Fordelingstal benyttet ved opgørelse af andelsværdi			x
<b>C2</b> Fordelingstal benyttet ved opgørelse af boligafgift			x

**D1 Stiftet:** 2005

**D2 Ejendommens opførselsår:** 1889

#### **E1 Hæftelse:**

Medlemmerne hæfter for foreningens forpligtelser alene med deres foreningsindskud, der indgår i foreningens formue som ansvarlig kapital, og som ikke forrentes jf. vedtægterne.

Medlemmerne hæfter alene solidarisk for den i ejendommen indestående pantegæld (også for lån sikret ved ejerpantebreve), for så vidt panthaverne har taget forbehold i så henseende jf. vedtægterne.

Panthaver har ikke taget forbehold herfor.

**F1 Anvendt vurderingsprincip:** **Valuarvurdering**

	<u>Kr.</u>	<u>Kr. pr. m2 andel</u>
<b>F2</b> Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	28.000.000	30.973
<b>F3</b> Generalforsamlingsbestemte reserver	2.652.788	2.935
<b>F4</b> Reserver i procent af ejendomsværdien	9,47%	

#### **Eventualforpligtelser:**

**G1** I forbindelse med udbetaling af erstaning vedrørende udførelse af byggearbejder iværksat i henhold til Københavns Kommunes beslutning om byfornyelse, påhviler der andelsboligforeningen et tilbagebetalingskrav på kr. 532.000 kr. såfremt ejendommens nuværende status som udlejningsejendom ændres inden 30 år fra byggearbejdernes afslutning den 31. maj 1999,

**G3** Ejendommen er ikke pålagt hjemfaldspligt.

## Noter

### Note 11. Nøgletal fortsat

<b>Beregnete nøgletal for foreningen:</b>		<b>Kr.</b>	
	Valuarvurdering	28.000.000	
	Offentlig ejendomsvurdering	16.900.000	
	Anskaffelsessum	15.500.272	
	Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver	11.206.965	
	Forslået andelsværdi til fordeling	17.034.878	
	Reserver uden for andelsværdi	2.652.788	
		<b>Kr. pr. m2 andel</b>	<b>Kr. pr. m2 total</b>
	Valuarvurdering	30.973	27.344
	Offentlig ejendomsvurdering	18.695	16.504
	Anskaffelsessum	17.146	15.137
<b>K2</b>	Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver	12.397	10.944
<b>K1</b>	Forslået andelsværdi	18.844	16.636
<b>K3</b>	Teknisk andelsværdi	31.241	27.580
	Reserver uden for andelsværdi	2.935	2.591
		<b>Totaler</b>	<b>Kr./pr. m2</b>
<b>H1</b>	Boligafgift i gennemsnit pr. andelsbolig-kvm	670.736	742
<b>H4</b>	Erhvervslejeindtægter pr. andelsbolig-kvm	192.855	213
	<b>Omkostninger m.v. i pct. af (omkostninger + finansielle poster netto + afdrag)</b>	<b>Totaler</b>	<b>Pct.</b>
	Vedligeholdelsesomkostninger	82.452	11
	Øvrige omkostninger	407.784	56
	Finansielle poster, netto	201.590	28
	Afdrag	31.182	4
			<b>100</b>
<b>Boligafgift i samlet pct. af samlede ejendomsindtægter</b>		<b>62</b>	

## Noter

### Note 11. Nøgletal fortsat

	<b>Forrige år</b>	<b>Sidste år</b>	<b>I år</b>
<b>J</b> Årets resultat (før afdrag), gns. kr. pr. andel kvm	292	237	-1.391
	<b>Forrige år</b>	<b>Sidste år</b>	<b>I år</b>
<b>M1</b> Vedligeholdelse løbende, gns. kr. pr. kvm.	36	49	81
<b>M2</b> Vedligeholdelse genopretning renovering, gns. kr. pr. kvm.	0	0	0
<b>M3</b> Vedligeholdelse i alt. kr. pr. kvm.	36	49	81
Friværdi i ejendommen			15.767.359
Friværdi i ejendommen (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)			56%
<b>P</b>			
	<b>Forrige år</b>	<b>Sidste år</b>	<b>I år</b>
<b>R</b> Årets afdrag gns. kr. pr. andel kvm	5	30	30

# 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.”

## Marie Qvist Jensen

### Bestyrelsesmedlem

På vegne af: AB Abel Cathrines Gade 33

Serienummer: 931221e7-b6b8-4947-935f-64a649d0ca89

IP: 217.74.xxx.xxx

2024-10-09 11:46:05 UTC



## Mikkel Poulsen

### Bestyrelsesmedlem

På vegne af: AB Abel Cathrines Gade 33

Serienummer: 9502905f-2437-438e-a76a-7cef58d868f1

IP: 185.107.xxx.xxx

2024-10-09 12:44:15 UTC



## Carsten Østergaard Volden

### Administrator

På vegne af: Sjeldani

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

IP: 195.225.xxx.xxx

2024-10-10 03:59:37 UTC



## Malene Juel Barfod

### Bestyrelsesformand

På vegne af: AB Abel Cathrines Gade 33

Serienummer: 28274069-9752-4896-8c7a-ce85e62548bf

IP: 2.104.xxx.xxx

2024-10-10 06:24:28 UTC



## Rasmus Grosen Olsen

### Bestyrelsesmedlem

På vegne af: AB Abel Cathrines Gade 33

Serienummer: bd19f47d-9133-4694-a8e1-c0a8aad1e452

IP: 80.62.xxx.xxx

2024-10-17 11:48:23 UTC



## Gitte Illum

SJELDANI BOLIGADMINISTRATION ApS CVR: 35677968

### Dirigent

På vegne af: Sjeldani

Serienummer: dbbb1540-9576-4021-894e-d00b186f2ac2

IP: 195.225.xxx.xxx

2024-10-17 11:59:49 UTC



Penneo dokumentnøgle: USJKQ-K3ZBS-1X6KZ-734GB-1GZLW-XIFEW

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempelt med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

#### Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: **https://penneo.com/validator**