

A/B Abel Cathrines Gade 33

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

Årsregnskab 1. juli 2024 - 30. juni 2025

Indholdsfortegnelse

	Side
Årsregnskabet godkendelse	1
Revisionspåtegning	2 - 4
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse for året 2024/25.....	6 - 7
Balance pr. 30. juni 2025.....	8 - 9
Egenkapitalopgørelse.....	10
Noter 1 - 9	11 - 14
Andelsværdiberegning - note 10	15 - 16
Nøgletal - note 11	17 - 19

Administrator- og bestyrelsespåtegning

Administrator og bestyrelse har dags dato behandlet og godkendt årsregnskabet for andelsboligforeningen Abel Cathrinesgade 33 for regnskabsåret 1. juli 2024 - 30. juni 2025.

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 2025 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2024 - 30. juni 2025.

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 / 2025

I bestyrelsen:

Malene Juul Barfod

Mikkel Poulsen

Marie Qvist Jensen

Rasmus Grosen Olsen

Administrator:

Sjeldani Boligadministration A/S

Således godkendt på foreningens generalforsamling, den / 2025

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 2024 - 30. juni 2025, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noterne 1 - 11. 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 2025 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2024 - 30. juni 2025 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.

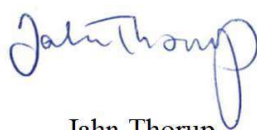
Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- 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 27. juli 2025
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 2024 - 30. juni 2025

INDTÆGTER:	Note	Budget 2024/25 (Ej revideret)	2023/24
Boligafgift	668.101	668.101	670.736
Lejeindtægt, erhverv	193.079	195.200	192.855
Ydelsesstøtte	191.446	0	216.810
Indtægter i alt	1.052.626	863.301	1.080.401
UDGIFTER:			
Ejendomsomkostninger:			
Dagrenovation	37.114	30.000	28.617
Elektricitet	25.757	25.000	21.500
Grundskyld.....	119.236	117.891	116.287
Ejendomsomkostninger i alt	182.107	172.891	166.404
Forsikringer m.v:			
Forsikringer	29.434	29.500	27.894
Forsikringer m.v. i alt	29.434	29.500	27.894
Renholdelse:			
Ejendomsservice/trappevask.....	28.704	27.500	27.180
Skorstensfejning	0	1.100	1.057
Renholdelse i alt	28.704	28.600	28.237
Vedligeholdelse:			
Vedligeholdelse	1	27.443	82.452
Driftsført renovering facade og vinduer.....		0	1.596.275
Vedligeholdelse i alt		27.443	1.678.727

Resultatopgørelse for 1. juli 2024 - 30. juni 2025

UDGIFTER - fortsat:	Note	Budget 2024/25 (Ej revideret)	2023/24
Øvrige omkostninger:			
Administrationshonorar		31.416	30.501
Administrationshonorar, ekstraordinære ydelser		0	14.400
Fællesomkostninger gårdlaug		25.519	25.520
Revisionshonorar		15.300	15.000
Mægler		25.000	48.125
Afskrevne tilgodehavender.....		0	36.016
Honorar varmeregnskab.....		-1.757	1.757
Gebyrer.....		4.648	0
Bestyrelsesudg., kopier, kontorart., porto og telefon		5.846	6.030
Godtgørelse bestyrelse		7.900	7.900
		113.872	185.249
		127.070	185.249
Øvrige omkostninger i alt			
Finansieringsomkostninger:			
Prioritetsydelse.....	4	421.932	447.448
Heraf prioritetsafdrag	4	-32.042	-31.182
Ej fradragsberettigede renter og gebyrer SKAT.....		2.625	2.134
Renteudgifter, banker		1.997	0
		394.512	418.400
		200.401	418.400
Øvrige omkostninger i alt			
UDGIFTER I ALT			
		776.072	658.462
		204.839	2.504.911
Driftsresultat.....			
		276.554	-1.424.510
Prioritetsafdrag	4	-32.042	-31.182
Årets resultat før skat.....			
		244.512	-1.455.692
Skat af årets resultat		1.391	-5.261
Årets resultat.....			
		245.903	-1.460.953
Bestyrelsen foreslår nedenstående resultatdisponering			
Overført resultat		245.903	-1.460.953
		245.903	-1.460.953

Balance pr. 30. juni 2025

AKTIVER	Note	30/6 2025	30/6 2024
Anlægsaktiver:			
Ejendommen	2	<u>29.700.000</u>	<u>28.000.000</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>29.700.000</u>	<u>28.000.000</u>
Omsætningsaktiver:			
Tilgodehavende boligafgift m.v.		0	7.493
Mellemregning administrator		5.019	0
Varmeregnskab	5	6.394	8.103
Vandregnskab.....	6	2.437	0
Tilgodehavende selskabsskat		10.000	0
Tilgodehavende forsikringssag.....		<u>0</u>	<u>15.617</u>
Tilgodehavender i alt		<u>23.850</u>	<u>31.213</u>
Likvide beholdninger		<u>1.090.270</u>	<u>994.463</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>1.114.120</u>	<u>1.025.676</u>
AKTIVER I ALT		<u>30.814.120</u>	<u>29.025.676</u>

Balance pr. 30. juni 2025

PASSIVER:	Note	30/6 2025	30/6 2024
Egenkapital:			
Andelskapital	3	361.600	361.600
Overført resultat.....		1.556.864	1.278.919
Opskrivning af ejendom		<u>14.199.728</u>	<u>12.499.728</u>
Egenkapital ekskl. reserver.....		16.118.192	14.140.247
Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom.....		<u>2.652.788</u>	<u>2.652.788</u>
Egenkapital i alt		<u>18.770.980</u>	<u>16.793.035</u>
Langfristet gæld:			
Prioritetsgæld	4	11.867.585	11.899.627
Forudbetalt leje og deposita		<u>94.409</u>	<u>89.700</u>
Langfristet gæld i alt		<u>11.961.994</u>	<u>11.989.327</u>
Kortfristet gæld:			
Forudbetalt boligafgift m.v.		41.691	28.656
Mellemregning administrator		0	155
Vandregnskab.....	6	0	5.706
Skyldig selskabsskat.....		0	8.558
Skyldige omkostninger	7	<u>39.455</u>	<u>200.239</u>
Kortfristet gæld i alt		<u>81.146</u>	<u>243.314</u>
Gæld i alt		<u>12.043.140</u>	<u>12.232.641</u>
PASSIVER I ALT		<u>30.814.120</u>	<u>29.025.676</u>
Pantsætninger og forpligtelser	8		
Eventuelforpligtelser	9		

Egenkapitalopgørelse

	30/6 2025	30/6 2024
Egenkapital		
Andelsindskud		
Andelsindskud primo.....	361.600	361.600
Andelsindskud i alt.....	361.600	361.600
Reserve for opskrivning af foreningens ejendom		
Reserve for opskrivning af foreningens ejendom primo.....	12.499.728	11.799.728
Regnskabsårets opskrivning	1.700.000	700.000
Reserve for opskrivning af foreningens ejendom i alt.....	14.199.728	12.499.728
Overført resultat		
Overført resultat primo.....	1.278.919	2.708.690
Regnskabsårets resultat.....	245.903	-1.460.953
Regnskabsårets prioritetsafdrag.....	32.042	31.182
Overført til reserve for imødegåelse af værdiforringelse af ejendom.....	0	0
Overført resultat i alt.....	1.556.864	1.278.919
Egenkapital før andre reserver i alt (fordelbar Egenkapital).....	16.118.192	14.140.247
Andre generalforsamlingsbestemte reserver		
Reserveret til mødegåelse af værdiforringelse af ejendom		
Saldo primo	2.652.788	2.652.788
Regnskabsårets tilgang.....	0	0
Saldo ultimo	2.652.788	2.652.788
Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen		
Saldo primo	0	0
Regnskabsårets tilgang.....	0	0
Saldo ultimo	0	0
Reserver i alt (ikke bunden).....	2.652.788	2.652.788
Egenkapital i alt.....	18.770.980	16.793.035

Noter

Note 1. Udvendig Vedligeholdelse	2024/25	Budget 2024/25 (Ej revideret)	2023/24
VVS-arbejde, tag og vandskade.....	1.561	0	55.830
El-arbejde.....	0	0	13.578
Renholdelse fortov.....	0	0	2.733
Rottebekæmpelse og brandtilsyn.....	0	0	125
Skadedyrsbekæmpelse.....	0	0	6.061
Arkitekt rådgivning, vandskade.....	0	0	4.125
Diverse vedligeholdelse	265	0	0
Forsikringssag ej dækket	15.617	0	0
Selvrisiko forsikring.....	10.000	0	0
Budgetteret vedligeholdelse	0	100.000	0
Vedligeholdelse i alt	27.443	100.000	82.452

Note 2. Ejendommens værdikonto

	2024/25
Kostpris primo	14.620.445
Kostpris ultimo.....	14.620.445
Opskrivninger primo	13.379.555
Op- og nedskrivning af ejendom i regnskabsåret	1.700.000
Opskrivninger ultimo	15.079.555
Ejendommens værdi i alt	29.700.000
Offentlig ejendomsvurdering 2022.....	16.900.000

Ejendommen er den 31. juli 2025 blevet vurderet af Scheel & Co.

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

Stabiliseret afkastprocent 3,30 %

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					
5 år fuld støttet 4,5072 %.....	104,42	191.446	578.692	3.316.560	3.463.280
Fuld støttet lån.....		0	-578.692	-3.316.560	-3.463.280
Nordea 2,733037 % opr. 1.377.000					
26 år 9 mdr. 2,5 % kontantlån.....	92,94	41.727	32.042	1.278.585	1.188.287
Nordea 1 % opr. 10.589.000					
25 år 1 % obligationslån.....	77,51	156.717	0	10.589.000	8.207.428
		<u>389.890</u>	<u>32.042</u>	<u>11.867.585</u>	<u>9.395.715</u>

Note 5. Varmeregnskab

Varmeudgift.....	82.919
A conto varmebidrag	-76.525
Afregning af årets regnskab.....	<u>0</u>
Vandregnskab i alt	<u><u>6.394</u></u>

Noter

Note 6. Vandregnskab	2024/25
A contobetaling indeværende år	-42.030
Løbende afgifter	44.467
Afregning af årets regnskab.....	<u>0</u>
Vandregnskab i alt	<u><u>2.437</u></u>

Note 7. Skyldige omkostninger

Skyldig revisor	15.300
Skyldig honorar valuar.....	23.750
Gæld Skattekonto.....	<u>405</u>
Skyldige omkostninger i alt	<u><u>39.455</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 erhvervmæssig virksomhed. Ejendomsavancen vil blive opgjort på grundlag af ejendommens handelsværdi på tidspunktet, hvor andelsboligforeningen ophører med at drive erhvervmæssig 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 erhvervmæssig udlejningsvirksomhed for lejemål og erhvervslejemål. Såfremt udlejningsaktiviteten ophører, vil det medføre, at eventualskatten udløses, hvilket vil nedbringe foreningens formue og andelskrone.

Eventualforforpligtelsen 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	16.118.192
Opskrivning ejendom tilbageført	-14.199.728
Kursregulering prioritetsgæld tilbageført	<u>0</u>
Reguleret egenkapital.....	<u><u>1.918.464</u></u>

Hvilket svarer til en andelskroneværdi på :

Andelsværdi pr. andelskrone $1.918.464 / 361.600 = 5,3055$

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	16.118.192
Regulering vedrørende ejendomsværdien:	
Valuarvurdering af ejendommen.....	29.700.000
Bogført værdi	<u>29.700.000</u> 0
Bogført prioritetsgæld	11.867.585
Prioritetsgæld kursværdi	<u>9.395.715</u> <u>2.471.870</u>
Reguleret egenkapital.....	<u><u>18.590.062</u></u>

Hvilket svarer til en andelskroneværdi på :

Andelsværdi pr. andelskrone $18.590.062 / 361.600 = 51,4106$

Valuarværdien på kr. 29.700.000 er baseret på en diskonteringsrente på 3,25 %. En reduktion på 0,25 % vil medføre en forøgelse af valuarværdien på kr. 2.647.365. En forøgelse af afkastprocenten på 0,25 % vil tilsvarende medføre en reduktion af valuarværdien på kr. 2.259.411

Valuarværdien er kr. 12.800.000 højere end seneste kontante ejendomsvurdering.

Noter

Note 10. Beregning af andelsværdi fortsat

Maksimalpris beregnet efter § 5, stk. 2 c:

Egenkapital		16.118.192
Regulering vedrørende ejendomsværdien:		
Kontant ejendomsvurdering	16.900.000	
Bogført værdi	<u>29.700.000</u>	-12.800.000
Bogført prioritetsgæld	11.867.585	
Prioritetsgæld kursværdi	<u>9.395.715</u>	<u>2.471.870</u>
Reguleret egenkapital.....		<u><u>3.318.192</u></u>

Hvilket svarer til en andelskroneværdi på :

Andelsværdi pr. andelskrone $3.318.192 / 361.600 = 9,1764$

Bestyrelsen foreslår, at andelskronen udgør 51,4106. Denne gælder fra vedtagelsen på den ordinære generalforsamling 2025 og frem til næste ordinære generalforsamling i 2026.

Noter

Note 11. Nøgletal

Nøgleoplysninger og nøgletal

Fordeling af lejligheder.

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

	Fordelingstal:	BBR	Opmålt areal	Indskud
C1	Fordelingstal benyttet ved opgørelse af andelsværdi			x
C2	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 ejerantebreve), for så vidt pantaverne 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>
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	29.700.000
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	2.652.788
F4	Reserver i procent af ejendomsværdien	8,93%

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

Beregnete nøgletal for foreningen:		<u>Kr.</u>	
	Valuarvurdering	29.700.000	
	Offentlig ejendomsvurdering	16.900.000	
	Anskaffelsessum	15.500.272	
	Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver	10.929.020	
	Forslået andelsværdi til fordeling	18.590.062	
	Reserver uden for andelsværdi	2.652.788	
		<u>Kr. pr. m2 andel</u>	<u>Kr. pr. m2 total</u>
	Valuarvurdering	32.854	29.004
	Offentlig ejendomsvurdering	18.695	16.504
	Anskaffelsessum	17.146	15.137
K2	Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver	12.090	10.673
K1	Forslået andelsværdi	20.564	18.154
K3	Teknisk andelsværdi	32.654	28.827
	Reserver uden for andelsværdi	2.935	2.591
		Totaler	Kr./pr. m2
H1	Boligafgift i gennemsnit pr. andelsbolig-kvm	668.101	739
H4	Erhvervslejeindtægter pr. andelsbolig-kvm	193.079	214
	Omkostninger m.v. i pct. af (omkostninger + finansielle poster netto + afdrag)	Totaler	Pct.
	Vedligeholdelsesomkostninger	27.443	4
	Øvrige omkostninger	354.117	57
	Finansielle poster, netto	203.066	33
	Afdrag	32.042	5
			100
Boligafgift i samlet pct. af samlede ejendomsindtægter			63

Noter

Note 11. Nøgletal fortsat

	Forrige år	Sidste år	I år
J Årets resultat (før afdrag), gns. kr. pr. andel kvm	237	-1.391	270
	Forrige år	Sidste år	I år
M1 Vedligeholdelse løbende, gns. kr. pr. kvm.	49	81	27
M2 Vedligeholdelse genopretning renovering, gns. kr. pr. kvm.	0	0	0
M3 Vedligeholdelse i alt. kr. pr. kvm.	49	81	27
Friværdi i ejendommen			17.656.860
Friværdi i ejendommen (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)			59%
P	Forrige år	Sidste år	I år
R Årets afdrag gns. kr. pr. andel kvm	30	30	31

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

På vegne af: Sjældani

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

IP: 195.225.xxx.xxx

2025-08-29 12:57:05 UTC



Mikkel Poulsen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: AB Abel Cathrines Gade 33

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

IP: 37.96.xxx.xxx

2025-08-30 15:30:39 UTC



Rasmus Grosen Olsen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: AB Abel Cathrines Gade 33

Serienummer: bd19f47d-9133-4694-a8e1-c0a8aad1e452

IP: 80.62.xxx.xxx

2025-09-01 09:32:32 UTC



Marie Qvist Jensen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: AB Abel Cathrines Gade 33

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

IP: 2.108.xxx.xxx

2025-09-01 12:35:18 UTC



Malene Juel Barfod

Bestyrelsesformand

På vegne af: AB Abel Cathrines Gade 33

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

IP: 212.27.xxx.xxx

2025-09-09 10:00:43 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.

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.”

Gitte Illum

Dirigent

På vegne af: Sjøldani

Serienummer: 5cae3e9b-c785-4243-8c4c-2260a9c005f5

IP: 195.225.xxx.xxx

2025-10-09 12:02:41 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.