

Andelsboligforeningen

NEST A.m.b.a.

Ejendommen matr. nr. 20 bt Frederiksberg

Årsrapport 2024

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på foreningens ordinære generalforsamling

Frederiksberg den / 2025

Dirigent:

Administrator:

SJELDANI Boligadministration A/S
P. Knudsens Gade 1
2450 København SV
Telefon: 33 24 21 11

Indholdsfortegnelse

Foreningsoplysninger	Side 1
Ledelses- og administratorpåtegning.....	Side 2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning.....	Side 3 - 4
Anvendt regnskabspraksis	Side 5
Resultatopgørelse	Side 6
Balance:	
Aktiver	Side 7
Passiver	Side 8
Noter, 1 - 13	Side 9 - 11
Note, 14 - Beregning af andelskronen	Side 12
Note, 15 - Nøgletal.....	Side 13
Note, 16 - §3 bilag 1 nøgleoplysninger.....	Side 14 - 16

Foreningsoplysninger**Forening**

Andelsboligforeningen Nest
(beliggende Niels Ebbesens Vej 16 og Svend Trøstsvej 1)
Niels Ebbesens Vej 16
1911 Frederiksberg C
CVR nr. 11 14 24 00

Bestyrelse

Ditte-Marie Eigenbrod
Line Anna Nordberg
Nicoline Elers Koch
Benni Holm

Administrator

SJELDANI Boligadministration A/S
P. Knudsens Gade 1
2450 København SV
Telefon: 33 24 21 11
CVR nr. 35 67 79 68

Revisor

LUNI Registreret Revisionsinteressentskab
Registreret revisorer
Farum Hovedgade 44
3520 Farum
CVR nr. 17 81 13 71

Ledelsespåtegning

Det er bestyrelsens opfattelse, at efterfølgende årsrapport, der udviser et resultat før henlæggelser til forbedringer og afdrag på prioritetsgæld på kr. 153.509 og en egenkapital på kr. 26.770.098, er aflagt efter gældende lovgivning og foreningens vedtægter.

Det er ligeledes bestyrelsens opfattelse at resultatopgørelsen giver et retvisende billede af det forløbne regnskabsårs indtægter og udgifter, samt at balancen giver et retvisende billede af foreningens økonomiske stilling pr. 31. december 2024, herunder andelskrones værdi.

Bestyrelsen indstiller derfor nærværende regnskab til godkendelse på foreningens ordinære generalforsamling.

Frederiksberg, den

i bestyrelsen:

Ditte-Marie Eigenbrod
Formand

Line Anna Nordberg

Nicoline Elers Koch

Benni Holm

Administrators påtegning

Som administrator i Andelsboligforeningen Nest skal vi hermed erklære, at vi har forestået administrationen af foreningen for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024. 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.

København, den

Administrator:

SJELDANI Boligadministration A/S

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til andelshaverne i Andelsboligforeningen Nest

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Nest for regnskabsåret 1. januar - 1. januar - 31. december 2024 der omfatter resultatopgørelse, balance og noter herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven, andelsboligloven og foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2024 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 i overensstemmelse med årsregnskabsloven og andelsboligloven 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 revisors etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligloven og foreningens vedtægter. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere 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 ledelsen enten har til hensigt at likvidere andelsboligforeningen, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

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 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 interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens 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 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.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse 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.

Farum, den
LUNI Registreret Revisionsinteressentskab
CVR nr. 17811371

Vita Gunborg
Registreret revisor
Mne nr. 7492

Anvendt regnskabspraksis

Årsregnskabet er aflagt i overensstemmelse med Årsregnskabslovens bestemmelser for klasse A-virksomheder, andelsboligloven samt foreningens vedtægter.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Resultatopgørelsen:

Boligafgift og andre indtægter, der vedrører regnskabsperioden er indtægtsført i resultatopgørelsen, uanset om beløbet er indbetalt til foreningen pr. 31. december 2024.

Ligeledes er alle omkostninger, der vedrører regnskabsperioden udgiftsført i resultatopgørelsen, uanset om beløbet er betalt pr. 31. december 2024.

Årets resultat kr. 153.509 overføres til næste år.

Balancen:

Aktiver:

Ejendommen matr. nr. 20 bt Frederiksberg er optaget til valuarvurdering.

Tilgodehavender er optaget til den værdi, der forventes at indgå.

Passiver:

Prioritetsgæld er medtaget til gældens kursværdi kr. 4.033.526, hvilket svarer til indfrielsesværdien 31/12 2024, såfremt foreningen ønskede at indfri gælden denne dato.

Restgælden der skal tilbagebetales ved normale afdrag udgør kr. 4.926.889, jf. note 11.

Kortfristet gæld medtages til den værdi, som forpligtelsen kan indfries til, hvilket normalt svarer til nominel værdi.

Under "andre reserver" indregnes beløb reserveret til fremtidig vedligeholdelse samt reservation til imødegåelse af værdiforringelse af foreningens ejendom, kursreguleringer m.v. i overensstemmelse med generalforsamlingsbeslutning. Det reserverede beløb indgår ikke i beregning af andelskronen.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2024

Indtægter:	Note	2024	2023
Boligafgift.....		566.627	554.960
Erhvervsleje.....		70.350	67.361
Indtægter i alt		636.977	622.321
Omkostninger:			
Ejendomsskat og forsikring.....	1	86.945	92.984
Forbrugsafgifter.....	2	55.528	50.728
Renholdelse	3	68.089	59.185
Vedligeholdelse løbende.....	4	24.630	93.660
Vedligeholdelse, genopretning og renovering.....	5	25.000	0
Administrationsomkostninger.....	6	90.396	83.092
Øvrige foreningsomkostninger.....	7	47.114	32.888
Omkostninger i alt		397.702	412.537
Resultat før finansielle poster		239.275	209.784
Finansielle poster:			
Finansielle indtægter	8	0	0
Finansielle omkostninger	9	-85.766	-88.640
Finansielle poster i alt		-85.766	-88.640
Årets resultat		153.509	121.144
Betalte prioritetsafdrag		169.912	167.881
Resultat efter afdrag.....		-16.403	-46.737
Disponeret i alt		153.509	121.144

Balance 31. december 2024

	Note	31/12 2024	31/12 2023
Aktiver:			
Anlægsaktiver:			
Materielle anlægsaktiver:			
Ejendommen matr. nr. 20 bt Frederiksberg			
Anskaffelsessum.....		2.972.256	2.972.256
Forbedringer.....		4.808.020	4.808.020
Kostpris.....		<u>7.780.276</u>	<u>7.780.276</u>
Opskrivning til valuarvurdering.....		<u>22.919.724</u>	<u>23.119.724</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>30.700.000</u>	<u>30.900.000</u>
Omsætningsaktiver:			
Tilgodehavender:			
Forudbetalte omkostninger		2.360	2.262
Tilgodehavende hos andelshavere.....		15.889	11.232
Tilgodehavender i alt		<u>18.249</u>	<u>13.494</u>
Likvide beholdninger:.....	10	<u>183.561</u>	<u>211.722</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>201.810</u>	<u>225.216</u>
Aktiver i alt		<u>30.901.810</u>	<u>31.125.216</u>

Balance 31. december 2024

	Note	31/12 2024	31/12 2023
Passiver:			
Egenkapital:			
Andelsindskud.....		100.000	100.000
Reserve for opskrivning af ejendom primo.....		22.403.023	22.239.224
Årets ned/opskrivning af ejendom.....		-200.000	-900.000
Årets regulering af reserver.....		146.603	1.063.799
		<u>22.349.626</u>	<u>22.403.023</u>
Primo overført resultat.....		3.696.977	3.860.776
Årets kursregulering af prioritetsgæld.....		-100.112	-284.943
Årets resultat.....		153.509	121.144
Ultimo overført resultat.....		<u>3.750.374</u>	<u>3.696.977</u>
Egenkapital til andelskroneberegning.....	14	<u>26.200.000</u>	<u>26.200.000</u>
Andre reserver:			
Primo.....		716.701	1.780.500
Årets regulering af reserver.....		-146.603	-1.063.799
		<u>570.098</u>	<u>716.701</u>
Egenkapital i alt	15	<u>26.770.098</u>	<u>26.916.701</u>
Langfristet gæld:			
Prioritetsgæld.....	11	4.033.526	4.103.327
Næste års afdrag		-171.967	-169.912
Langfristet gæld i alt		<u>3.861.559</u>	<u>3.933.415</u>
Kortfristet gæld:			
Næste års afdrag af prioritetsgæld.....		171.967	169.912
Depositum og forudbetalt leje.....		17.588	17.588
Varmeregnskab.....	12	5.254	6.578
Administrator.....		955	955
Skyldig til andelshavere.....		6.139	35.976
Fælles pligtarbejde.....		16.200	3.825
Skyldige omkostninger		52.050	40.266
Kortfristet gæld i alt		<u>270.153</u>	<u>275.100</u>
Gæld i alt		<u>4.131.712</u>	<u>4.208.515</u>
Passiver i alt		<u>30.901.810</u>	<u>31.125.216</u>
Sikkerhedsstillelse og eventualforpligtelser	13		

Noter

	2024	2023
1. Ejendomsskat og forsikring		
Ejendomsskat.....	54.749	53.257
Forsikringer.....	32.196	39.727
	<u>86.945</u>	<u>92.984</u>
2. Forbrugsafgifter		
Renovation og rottebekæmpelse.....	27.576	25.194
Vand.....	23.808	19.764
Elforbrug fællesarealer.....	4.144	5.770
	<u>55.528</u>	<u>50.728</u>
3. Renholdelse		
Ejendomsservice og trappevask.....	42.198	43.644
Vinduespolering.....	4.097	3.996
Snerydning/vejsalt og renholdelse af fortov.....	21.794	11.545
	<u>68.089</u>	<u>59.185</u>
4. Vedligeholdelse løbende		
Varmeanlæg og radiatorer.....	7.437	16.250
VVS/blikkenslager.....	1.375	24.727
Værktøj/maskiner/hjælpemidler.....	615	4.455
Elektriker.....	10.448	0
Låsesmed, nøgler, skilte.....	975	0
Have/gårdanlæg.....	2.580	0
Småanskaffelser.....	1.200	0
Videx dørtelefonanlæg.....	0	48.228
	<u>24.630</u>	<u>93.660</u>
5. Vedligeholdelse, genopretning og renovering		
Omklædnings skabe i cykelkælder.....	25.000	0
	<u>25.000</u>	<u>0</u>
6. Administrationsomkostninger		
Administrationshonorar.....	46.573	45.217
Drift digital postkasse.....	1.725	1.675
Revision og regnskabsudarbejdelse, selvangivelse.....	17.500	13.200
Porto og gebyrer.....	11.380	10.560
.....	11.048	10.165
Cpr validering og oprettelse af hvidvask/MitID.....	2.170	2.275
	<u>90.396</u>	<u>83.092</u>
7. Øvrige foreningsomkostninger		
Bestyrelsesgodtgørelse.....	17.550	7.200
Nøgletalsskema.....	2.900	2.800
Generalforsamling/beboeraktiviteter.....	4.741	970
Valuar vurderingsrapport.....	18.750	19.000
Andelsboligforeningens fællesrepræsentation.....	3.173	2.918
	<u>47.114</u>	<u>32.888</u>

Noter

	2024	2023		
8. Finansielle indtægter				
Nordea bank 0392-528636.....	0	0		
	<u>0</u>	<u>0</u>		
9. Finansielle omkostninger				
Prioritetsgæld jf. note 10.....	85.766	88.640		
	<u>85.766</u>	<u>88.640</u>		
10. Likvide beholdninger				
Nordea bank 0392-528636 (kredit max. Kr.150.000,-).....	183.561	211.722		
Likvide beholdninger i alt	<u>183.561</u>	<u>211.722</u>		
11. Prioritetsrenter og -gæld	<u>Renter</u>	<u>Afdrag</u>	<u>Kursværdi</u>	<u>Restgæld</u>
RD, kontantlån, opr. 5.797.000				
1,204%, restløbetid 24 år 9 mdr.	85.766	169.912	4.033.526	4.926.889
Restgæld efter 5 år kr. 4.046.004				
	<u>85.766</u>	<u>169.912</u>	<u>4.033.526</u>	<u>4.926.889</u>
12. Varmeregnskab				
Indbetalt aconto igangværende varmeregnskab.....				-6.710
Betalt varme igangværende varmeregnskab.....				-9.336
Afsluttet varmeregnskab.....				10.792
				<u>-5.254</u>

Noter

13. Sikkerhedsstillelser og eventualforpligtelser

Ejendommen ligger til sikkerhed for ejendommen prioritetsgæld.
Ejerpantebrev kr. 275.000 ligger til sikkerhed for al skyld i Nordea Bank.

Ejendomsavancebeskatning

A/B Nest skal beskattes efter ejendomsavancebeskatningsloven, når det sidste lejemål (erhvervsmæssig anvendelse) overgår til andel. Skattepligten omfatter alle lejelejligheder overgået efter 19. maj 1998, og kan således udgøre et væsentligt skattetilsvær, som ikke fremgår af balancen.

Eventualforpligtelser er ikke opgjort og således ikke optaget i balancen, eftersom der fortsat er udlejningsaktivitet i ejendomme og at det er besluttet fortsat at bevare disse udlejningsaktiviteter.

Skatteberegning

Boligafgift.....				566.627
Erhvervsleje.....				70.350
				636.977
Erhvervsleje.....				70.350
Omkostninger.....			397.702	
Finansielle poster netto.....			85.766	
Nøgletalsskema.....			-2.900	
Andelsboligforeningens fællesrepræsentation.....			-3.173	
Valuar vurderingsrapport.....			-18.750	
			458.645	
Forholdsmæssig andel heraf.....	70.350	X	458.645	-50.654
			636.977	
Skattepligtig indkomst.....				19.696
Akkumuleret underskud primo.....				330.767
Årets skattemæssige resultat.....				-19.696
Akkumuleret underskud til fremførelse i alt.....				311.071

Noter**14. Beregning af andelskronen**

Bestyrelsen foreslår, at andelskronen opgøres efter Lov om boligfællesskaber m.v. § 5 stk. 2b og stk. 4 - valuar vurdering - således:

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Egenkapital jf. side 7.....	26.200.000	26.200.000
Andelsindskud, side 7	100.000	100.000
Foreslået andelskrone:		
	<u>26.200.000</u>	<u>262,00</u>
	100.000	<u>262,00</u>

Ved en andelskronen på kr. 262,00 fordeler andelsværdierne således:

Andelsnr.	Areal	Opr. Indskud	Andelsværdi
1 Niels Ebbesens Vej 16, st.tv.	140	14.000	3.668.000
2 Niels Ebbesens Vej 16, st.th.	76	7.600	1.991.200
4 Niels Ebbesens Vej 16, 1.th.	76	7.600	1.991.200
5 Niels Ebbesens Vej 16, 2.tv.	70	7.000	1.834.000
6 Niels Ebbesens Vej 16, 2.th.	76	7.600	1.991.200
7 Niels Ebbesens Vej 16, 3.	146	14.600	3.825.200
9 Svend Trøstsvej 1, st.	88	8.800	2.305.600
11 Svend Trøstsvej 1, 1.	88	8.800	2.305.600
13 Svend Trøstsvej 1, 2.	88	8.800	2.305.600
15 Svend Trøstsvej 1, 3.	88	8.800	2.305.600
18 Niels Ebbesens Vej 16 kld. tv.	64	6.400	1.676.800
	<u>1.000</u>	<u>100.000</u>	<u>26.200.000</u>

Eksklusive forbedringer/nedslidning i den enkelte lejlighed.

Noter**14. Nøgletal**

	Grundlag	m ² andel
Offentlig ejendomsvurdering.....	16.600.000	16.600
Anskaffelsessum (kostpris)	7.780.276	7.780
Valuarvurdering pr. 31. december 2024.....	30.700.000	30.700
Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver	3.929.902	3.930
Foreslået andelsværdi	26.200.000	26.200

Omkostninger m.v. af (omkostninger + finansielle poster netto + afdrag):

		I pct.	Kr./m ²
Vedligeholdelsesomkostninger	49.630	7	50
Øvrige omkostninger	373.072	55	373
Finansielle poster, netto	85.766	13	86
Afdrag	169.912	25	170
		100	

Noter

15. §3 Bilag 1, nøgleoplysninger

		Antal	BBR Areal
B1	Andelsboliger	11	936
B2	Erhvervsandele	1	64
B3	Boliglejemål		
B4	Erhvervslejemål	1	100
B5	Øvrige lejemål (kældre, garager m.v.)		
B6	I alt	13	1.100

	Sæt kryds	Areal BBR	Areal anden kilde	Oprindelige indskud	Andet
C1	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af andelsværdien?			X	
C2	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af boligafgiften?			X	
C3	<i>Hvis andet, beskrives fordelingsnøglen her</i>				

		År
D1	Foreningens stiftelsesår	1986
D2	Ejendommens opførelsesår	1871

	Sæt kryds	Ja	Nej
E1	Hæfter den enkelte andelshaver for mere, end der er betalt for andelen?		X
E2	Foreningens medlemmer hæfter for foreningens forpligtelser med deres indskud.		

	Sæt kryds	Anskaffelsesprisen	Valuarvurdering	Offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip ved beregning af andelsværdien		X	

	Sæt kryds	Ja	Nej
F1a	Er vurdering fastholdt pr. 1. juli 2020		X

Noter

	Forklaring på udregning	Anvendt værdi pr. 31/12 2024 kr.	Ejendomsværdi (F2) divideret med m ² ultimo året i alt (B6) kr. pr. m ²
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	30.700.000	27.909

	Forklaring på udregning	Anvendt værdi pr. 31/12 2024 kr.	Andre reserver (F3) divideret med m ² ultimo året i alt (B6) kr. pr. m ²
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	570.098	0

	Forklaring på udregning	Andre reserver (F3) divideret med ejendomsværdi (F2) ganget med 100 %
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	2

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

	Forklaring på udregning	Ultimo månedens indtægt (uden fradrag for tomgang, tab m.v.) ganget med 12 og divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)			kr. pr. m ²
H1	Boligafgift	47.913	x 12	/ 1000	678
H2	Erhvervslejeindtægter	562	x 12	/ 1000	71
H3	Boliglejeindtægter		x 12	/	

Noter

	Forklaring på udregning	Årets resultat divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)		
		2022 Kr. pr. m ²	2023 Kr. pr. m ²	2024 Kr. pr. m ²
J	Årets resultat pr. andels-m ² de sidste tre år	227	121	154

		Kr. pr. m ²	Forklaring på udregning
K1	Andelsværdi	26.200	Andelsværdi på balancedagen divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)
K2	Gæld - omsætningsaktiver	3.930	(Gældsforpligtelser jf. balancen minus omsætningsaktiver jf. balancen) divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)
K3	Teknisk andelsværdi	30.130	K1 plus K2

	Forklaring på udregning	Vedligehold (hhv. løbende og genopretning og renovering) jf. resultatopgørelsen divideret med den samlede areal ultimo året (B6)		
		2022 Kr. pr. m ²	2023 Kr. pr. m ²	2024 Kr. pr. m ²
M1	Vedligeholdelse, løbende	10	85	22
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	0	0	23
M3	Vedligeholdelse i alt	10	85	45

	Forklaring på udregning	(Regnskabsmæssig værdi af ejendommen (jf. balancen) – gældsforpligtelser i alt (jf. balancen) divideret med den regnskabsmæssige værdi af ejendommen (jf. balancen) ganget med 100 %
P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	87

	Forklaring på udregning	Årets afdrag divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)		
		2022 Kr. pr. m ²	2023 Kr. pr. m ²	2024 Kr. pr. m ²
R	Årets afdrag pr. andels-m ² de sidste tre år	166	168	170

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.”

Ditte-Marie Sonne Eigenbrod

Bestyrelsesformand

På vegne af: AB Nest

Serienummer: e0251f31-33f5-471d-b193-c14d2584a208

IP: 104.28.xxx.xxx

2025-04-10 11:18:39 UTC



Line Anna Nordberg

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: AB Nest

Serienummer: 0723f387-bd01-4d5c-941f-215803d3adf2

IP: 208.127.xxx.xxx

2025-04-10 11:29:12 UTC



Carsten Østergaard Volden

Administrator

På vegne af: SJELDANI

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

IP: 195.225.xxx.xxx

2025-04-10 12:08:07 UTC



Benni Holm

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: 058 - AB Nest

Serienummer: a0e5d110-313e-44a2-be19-96c9b83b2a2a

IP: 77.241.xxx.xxx

2025-04-11 15:05:31 UTC



Nicoline Elers Koch

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: AB NEST

Serienummer: 7f621fdc-1602-4707-b90a-4a9957ebfebcb

IP: 87.49.xxx.xxx

2025-04-17 12:09:49 UTC



Vita Gunborg

LUNI REVISION I/S CVR: 17811371

Registreret revisor

På vegne af: Luni

Serienummer: bcb8cc7f-a732-4ef7-8910-e619780ad0a0

IP: 93.161.xxx.xxx

2025-04-22 08:29:23 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.

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.”

Josefine Schultz

Dirigent

På vegne af: SJELDANI

Serienummer: 5cd4b4c2-7958-4638-a73e-cd3ea3e2bc2f

IP: 195.225.xxx.xxx

2025-04-23 06:28:29 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.