

**Grant Thornton**  
Godkendt  
Revisionspartnerselskab

Stockholmsgade 45  
2100 København Ø  
CVR-nr. 34209936

T (+45) 33 110 220

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

# **A/B Jægerhuset II**

**c/o Sjeldani Boligadministration A/S, P. Knudsens Gade 1, 2450 København SV**

## **Årsrapport**

**1. januar - 31. december 2023**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på andelsboligforeningens ordinære generalforsamling den

---

Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

	Side
<b>Oplysninger og påtegninger</b>	
Foreningsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Administratørerklæring	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2023</b>	
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Egenkapitalopgørelse	13
Noter	14

## Foreningsoplysninger

---

### Andelsboligforeningen

A/B Jægerhuset II  
c/o Sjeldani Boligadministration A/S  
P. Knudsens Gade 1  
2450 København SV

CVR-nr.: 30 29 65 32  
Etableret: 1. januar 2006  
Hjemsted: København Kommune  
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

Andelshavere: 10

### Ejendommen

Matrikelnr: 1490

### Bestyrelse

Paul Bolvinkel, Bestyrelsesformand  
Sebastian Maibom, Bestyrelsesmedlem  
Thomas Keller, Bestyrelsesmedlem

### Administrator

Sjeldani Boligadministration A/S  
P. Knudsens Gade 1  
2450 København SV

### Revisor

Grant Thornton, Godkendt Revisionspartnerselskab  
Stockholmsgade 45  
2100 København Ø

## Ledelsespåtegning

---

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 2023 for A/B Jægerhuset II.

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 2023 samt af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

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 SV, den 8. februar 2024

### Bestyrelsen

Paul Bolvinkel  
Bestyrelsesformand

Sebastian Maibom  
Bestyrelsesmedlem

Thomas Keller  
Bestyrelsesmedlem

## **Administratørerklæring**

---

Som administrator i A/B Jægerhuset II har vi forestået administrationen af foreningen i regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023. Ud fra vores administration og føring af bogholderi for foreningen er det vores opfattelse, at årsregnskabet er opstillet i overensstemmelse med bogføringen.

København SV, den 8. februar 2024

### **Administrator**

Sjeldani Boligadministration A/S

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

---

### Til medlemmerne i A/B Jægerhuset II

#### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for A/B Jægerhuset II for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023, 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 2023 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 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 Jægerhuset II har som sammenligningstal i resultatopgørelsen for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 medtaget det af ledelsen godkendte resultatbudget for 1. januar - 31. december 2023. Resultatbudgettet har, som det fremgår af årsregnskabet, ikke været underlagt revision.

#### 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.

## 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 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, 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.

## **Den uafhængige revisors revisionspåtegning**

---

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.

København, den 8. februar 2024

### **Grant Thornton**

Godkendt Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 34 20 99 36

Steen K. Bager  
statsautoriseret revisor  
mne28679

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for A/B Jægerhuset II 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

De ureviderede budgettal for regnskabsåret, der fremgår af resultatopgørelsen, er medtaget for at vise afvigelser mellem budgetterede og realiserede beløb og dermed vise, hvorvidt de opkrævede boligafgifter i henhold til budgettet har været tilstrækkelige til at dække de realiserede omkostninger.

### Indtægter

Boligafgift vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Indtægter fra internet 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.

### Finansielle poster

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

Finansielle indtægter består af renter af bankindeståender og eventuelle andre indeståender.

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

### Forslag til resultatdisponering

Under resultatdisponering indgår bestyrelsens forslag til, hvordan regnskabsperiodens resultat skal anvendes, herunder eventuelle forslag om at reservere beløb til fremtidig vedligeholdelse på andelsboligforeningens ejendom. Det fremgår også, hvis der i årets løb er anvendt og omkostningsført beløb, der i tidligere år er reserveret til vedligeholdelse på andelsboligforeningens ejendom.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

Andelsboligforeningens ejendom (grund og bygning) værdiansættes til kostpris på anskaffelsestidspunktet med tillæg af senere forbedringer og med fradrag af eventuelle nedskrivninger.

Hvis der er indikationer på, at ejendommen er faldet i værdi, udarbejdes en nedskrivningstest. Ejendommen nedskrives til genindvindingsværdi, som er den højeste værdi af en forventet nettosalgspris og en beregnet kapitalværdi. Kapitalværdi er nutidsværdien af de fremtidige nettoindbetalinger, som ejendommen på balancedagen forventes at indbringe ved fortsat benyttelse i den nuværende funktion.

Der afskrives ikke på andelsboligforeningens ejendom.

#### Egenkapital

”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). Endvidere indeholder posten tillægsværdi ved nyudstedelse af andele og kursregulering af prioritetsgæld. 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.

#### Banklån

Banklån indregnes ved låneoptagelsen til gældens nominelle hovedstol. I efterfølgende perioder værdiansættes banklån til den nominelle restgæld. Forskellen mellem hovedstol og provenu (låneomkostninger) indregnes i resultatopgørelsen ved lånets optagelse.

#### Øvrige gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser, herunder mellemregning med andelshavere, værdiansættes til nominal værdi.

#### Øvrige noter

#### Nøgleoplysninger

Nøgleoplysningerne, der fremgår af note 13, 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.

## **Anvendt regnskabspraksis**

---

### **Andelsværdi**

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

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

Note	2023	Budget 2023 (ej revideret)	2022
Boligafgift	624.582	614.923	614.920
1 Øvrige indtægter	12.000	12.000	11.880
<b>Indtægter i alt</b>	<b>636.582</b>	<b>626.923</b>	<b>626.800</b>
2 Ejendomsskat og forsikringer	-89.302	-90.806	-86.951
3 Forbrugsafgifter	-39.005	-50.599	-40.801
4 Renholdelse	-56.151	-60.432	-62.122
5 Vedligeholdelse, løbende	-18.798	-75.000	-15.718
6 Administrationsomkostninger	-55.500	-68.500	-59.474
7 Foreningsomkostninger	-33.450	-38.350	-37.440
Øvrige omkostninger	-12.000	-12.000	-11.880
<b>Omkostninger i alt</b>	<b>-304.206</b>	<b>-395.687</b>	<b>-314.386</b>
<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>332.376</b>	<b>231.236</b>	<b>312.414</b>
Finansielle indtægter	247	0	0
8 Finansielle omkostninger	-66.283	-60.623	-63.340
<b>Årets resultat</b>	<b>266.340</b>	<b>170.613</b>	<b>249.074</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>			
Anvendt fra reserve, vedligeholdelse af ejendom	-300.000	0	0
Overført til reserve for imødegåelse af værdiforringelse af ejendom	0	0	1.000.000
Overført restandel af årets resultat til egenkapital	566.340	0	-750.926
<b>Disponeret i alt</b>	<b>266.340</b>	<b>0</b>	<b>249.074</b>
Årets resultat	266.340	170.613	249.074
Betalte prioritetsafdrag	-121.704	-121.703	-118.806
<b>Likviditetsresultat i alt</b>	<b>144.636</b>	<b>48.910</b>	<b>130.268</b>

**Balance 31. december**

<b>Aktiver</b>			
<u>Note</u>		<u>2023</u>	<u>2022</u>
<b>Anlægsaktiver</b>			
9	Ejendom	14.557.105	14.557.105
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>14.557.105</u>	<u>14.557.105</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>14.557.105</u></b>	<b><u>14.557.105</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
	Tilgodehavender, andelshavere	0	2.893
	Vandregnskab	0	9.256
	Antenneregnskab	960	960
	Andre tilgodehavender	554	454
	Periodeafgrænsningsposter	0	18.668
	Tilgodehavender i alt	<u>1.514</u>	<u>32.231</u>
	Likvide beholdninger	<u>424.923</u>	<u>258.912</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>426.437</u></b>	<b><u>291.143</u></b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>14.983.542</u></b>	<b><u>14.848.248</u></b>

**Balance 31. december**

<b>Passiver</b>		
Note	2023	2022
<b>Egenkapital</b>		
Overført resultat m.v.	10.231.844	9.665.504
Egenkapital før andre reserver	10.231.844	9.665.504
Reserve for imødegåelse af værdiforringelse af ejendom	1.000.000	1.000.000
Reserve for vedligeholdelse af ejendom	0	300.000
Andre reserver	1.000.000	1.300.000
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>11.231.844</b>	<b>10.965.504</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
10 Gæld til realkreditinstitutter	3.573.559	3.696.738
Langfristede gældsforpligtelser i alt	3.573.559	3.696.738
Kortfristet del af langfristet gæld	123.178	121.703
Mellemregning med andelshavere	107	6.007
Varmeregnskab inkl. berboerdelen	8.157	9.204
Vandregnskab inkl. beboerdelen	6.697	0
11 Anden gæld	40.000	49.092
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	178.139	186.006
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>3.751.698</b>	<b>3.882.744</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>14.983.542</b>	<b>14.848.248</b>
<b>12 Eventualforpligtelser, sikkerhedsstillelser m.v.</b>		
<b>13 Nøgleoplysninger</b>		
<b>14 Beregning af andelsværdi</b>		

**Egenkapitalopgørelse 31. december**

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
<b>Andelsindskud</b>		
<b>Overført resultat m.v.</b>		
Overført overskud eller underskud	9.665.504	10.416.430
Restandel af årets resultat	<u>566.340</u>	<u>-750.926</u>
	<u>10.231.844</u>	<u>9.665.504</u>
<b>Reserve for imødegåelse af værdiforringelse af ejendom</b>		
Reserve primo	1.000.000	0
Overført fra overført resultat	<u>0</u>	<u>1.000.000</u>
	<u>1.000.000</u>	<u>1.000.000</u>
<b>Reserve for vedligeholdelse af ejendom</b>		
Reserve primo	300.000	0
Reserveret i året	0	300.000
Anvendt i året	<u>-300.000</u>	<u>0</u>
	<u>0</u>	<u>300.000</u>
<b>Andre reserver i alt</b>	<u>1.000.000</u>	<u>1.300.000</u>
<b>Egenkapital i alt</b>	<u>11.231.844</u>	<u>10.965.504</u>

## Noter

	2023	Budget 2023 (ej revideret)	2022
<b>1. Øvrige indtægter</b>			
Internetbidrag	12.000	12.000	11.880
	<b>12.000</b>	<b>12.000</b>	<b>11.880</b>
<b>2. Ejendomsskat og forsikringer</b>			
Ejendomsskatter	67.306	67.306	67.306
Forsikringer	21.996	23.500	19.645
	<b>89.302</b>	<b>90.806</b>	<b>86.951</b>
<b>3. Forbrugsafgifter</b>			
Renovation	28.280	28.280	23.512
Elforbrug fællesarealer	10.406	22.000	16.996
Rottebekæmpelse	319	319	293
	<b>39.005</b>	<b>50.599</b>	<b>40.801</b>
<b>4. Renholdelse</b>			
Viceværtsservice	47.554	46.000	45.814
Vinduespolering	1.827	2.400	2.378
Container	0	0	1.938
Renholdelse af fortorv	1.032	1.032	992
Snerydning	5.738	11.000	11.000
	<b>56.151</b>	<b>60.432</b>	<b>62.122</b>

## Noter

	2023	Budget 2023 (ej revideret)	2022
<b>5. Vedligeholdelse, løbende</b>			
Varmeanlæg	2.150		0
Materialeudgifter	130		98
VVS-anlæg	6.565		2.356
Varmemåler	0		1.325
Låseservice	7.099		0
Service - Renovationslift	2.625		2.625
Service - Dørlukker	229		9.314
Budgetteret vedligeholdelse	0	50.000	0
Vedligeholdelsesplan	0	25.000	0
	<b>18.798</b>	<b>75.000</b>	<b>15.718</b>
<b>6. Administrationsomkostninger</b>			
Administrationshonorar	36.114	36.000	32.831
Udarbejdelse og revision af årsrapport	11.500	11.500	11.000
Revisorhonorar, rest sidste år	250	0	0
Varmeregnskabshonorar	4.018	5.000	2.416
Gebyrer m.v.	3.410	4.000	2.201
Porto	90	0	1.601
Øvrige administrationsomkostninger	1.650	12.000	1.445
Nøgleskema	2.800	0	3.725
Digitalpostkasse, cpr-validering	1.675	0	4.255
Øvrige omkostninger driftsført	-6.007	0	0
	<b>55.500</b>	<b>68.500</b>	<b>59.474</b>
<b>7. Foreningsomkostninger</b>			
Bestyrelseshonorar	450	11.850	11.400
Valuarvurdering	33.000	26.500	26.040
	<b>33.450</b>	<b>38.350</b>	<b>37.440</b>

## Noter

---

	<u>2023</u>	<u>Budget 2023</u> (ej revideret)	<u>2022</u>
<b>8. Finansielle omkostninger</b>			
Prioritetsrenter og bidrag	66.283	60.623	62.965
Renter, pengeinstitutter	<u>0</u>	<u>          </u>	<u>375</u>
	<u><b>66.283</b></u>	<u><b>60.623</b></u>	<u><b>63.340</b></u>

## Noter

---

	<u>31/12 2023</u>	<u>31/12 2022</u>
<b>9. Ejendom</b>		<b><u>Ejendom</u></b>
Kostpris 1. januar		<u>14.557.105</u>
<b>Kostpris 31. december 2023</b>		<b><u>14.557.105</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023</b>		<b><u>14.557.105</u></b>
Ejendomsvurdering 1. oktober 2023		<u>13.100.000</u>

**Noter**

				<u>31/12 2023</u>	<u>31/12 2022</u>
<b>10. Gæld til realkreditinstitutter</b>	Renter og bidrag	Afdrag i året	Kursværdi		
Nykredit, kontantlån H: 4.204.000 kr.	60.623	121.704	2.968.037	3.696.737	3.818.441
<b>Prioritetsgæld i alt</b>	<b>60.623</b>	<b>121.704</b>	<b>2.968.037</b>	<b>3.696.737</b>	<b>3.818.441</b>
<b>Betalte renter</b>	<b>60.623</b>				

**Specifikation af prioritetsgæld i balancen**

Kort del af gæld (under 1 år)	123.178	121.703
Lang del af gæld (mere end 1 år)	3.573.559	3.696.738
	<b>3.696.737</b>	<b>3.818.441</b>

**11. Anden gæld**

Vinduespudser	0	594
Revisor	11.500	11.000
Valuarvurdering	26.500	20.000
Vicevært december	0	4.123
Årsopgørelse el	2.000	1.975
Bestyrelse	0	11.400
	<b>40.000</b>	<b>49.092</b>

## Noter

### 12. Eventualforpligtelser, sikkerhedsstillelser m.v.

#### Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 3.818 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi 31. december 2023 udgør 14.557 t.kr.

Der er i ejendommen tinglyst ejerpantebrev på kr. 676.000 til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter.

### 13. Nøgleoplysninger

Nøgletallene viser centrale dele af foreningens økonomi og er primært udregnet på baggrund af arealer. I A/B Jægerhuset II anvendes andelsindskuddene som fordelingsnøgle, og de arealbaserede nøgletal for andelsværdi og boligafgift svarer derfor ikke til de, der konkret gælder for den enkelte andelshaver.

#### 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 2021	31/12 2022	31/12 2023	
		BBR Areal m <sup>2</sup>	BBR Areal m <sup>2</sup>	Antal	BBR Areal m <sup>2</sup>
B1	Andelsboliger	880	880	10	880
B2	Erhvervsandele	0	0	0	0
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	880	880	10	880

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

Felt nr.		År
D1	Foreningens stiftelsesår	1996
D2	Ejendommens opførelsesår	1920

## Noter

### 13. Nøgleoplysninger (fortsat)

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 2023 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	26.900.000	30.568	
Felt nr.	Forklaring på udregning:	Anvendt værdi 31/12 2023 kr.	Andre reserver (F3) m <sup>2</sup> ultimo året i alt (B6) kr. pr. m <sup>2</sup>	
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	1.000.000	1.136	
Felt nr.	Forklaring på udregning:	(F3 * 100) / F2 %		
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	4		
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"/>
Felt nr.	Forklaring på udregning:	Ultimo månedens indtægt (uden fradrag for tomgang, tab m.v.) * 12 m <sup>2</sup> pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)		
H1	Boligafgift	51.244	* 12 /	880
H2	Erhvervslejeindtægter	0	* 12 /	880
H3	Boliglejeindtægter	0	* 12 /	880
				699
				0
				0

## Noter

### 13. Nøgleoplysninger (fortsat)

Forklaring på udregning:		Årets resultat		
		m <sup>2</sup> pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)		
Feltnr.		År 2021 kr. pr. m <sup>2</sup>	År 2022 kr. pr. m <sup>2</sup>	År 2023 kr. pr. m <sup>2</sup>
J	Årets resultat (før afdrag), gns. kr. pr. andels m <sup>2</sup> de sidste 3 år	198	283	303
Forklaring på udregning af K1:		Andelsværdi pr. balancedagen		
		m <sup>2</sup> pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)		
Forklaring på udregning af K2:		(Gældsforpl. - omsætningsaktiver) pr. balancedagen		
		m <sup>2</sup> pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)		
Feltnr.				kr. pr. m <sup>2</sup>
K1	Andelsværdi			26.481
K2	+ (Gæld - omsætningsaktiver)			3.779
K3	Teknisk andelsværdi			30.260
Forklaring på udregning:		Vedligeholdelse pr. år		
		m <sup>2</sup> ultimo året i alt (B6)		
Feltnr.		År 2021 kr. pr. m <sup>2</sup>	År 2022 kr. pr. m <sup>2</sup>	År 2023 kr. pr. m <sup>2</sup>
M1	Vedligeholdelse, løbende	75	18	21
M2	Vedligeholdelse, genopretning og reovering	0	0	0
M3	Vedligeholdelse i alt	75	18	21
Forklaring på udregning:		(Regnskabsmæssig værdi af ejendom - Gældsforpligtelser i alt) på balancedagen * 100		
		Regnskabsmæssig værdi af ejendommen på balancedagen		
Feltnr.				%
P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)			74
Forklaring på udregning:		Årets afdrag		
		m <sup>2</sup> pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)		
Feltnr.		År 2021 kr. pr. m <sup>2</sup>	År 2022 kr. pr. m <sup>2</sup>	År 2023 kr. pr. m <sup>2</sup>
R	Årets afdrag pr. andels m <sup>2</sup> de sidste 3 år	135	137	138

#### 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.

## Noter

---

### 13. Nøgleoplysninger (fortsat)

	<u>kr. pr. m<sup>2</sup> an- dele (B1 + B2)</u>	<u>kr. pr. m<sup>2</sup> i alt (B6)</u>
Offentlig ejendomsvurdering	14.886	14.886
Valuarvurdering	30.568	30.568
Anskaffelsessum (kostpris)	16.542	16.542
Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver	3.779	3.779
Foreslået andelsværdi	26.481	26.481
Reserver uden for andelsværdi	1.136	1.136
		<u>kr. pr. m<sup>2</sup></u>
Boligafgift i gennemsnit pr. andelsboligm <sup>2</sup> ultimo (H1)		699
<b>Omkostninger mv. i pct. af (omkostninger + finansielle poster, netto + afdrag):</b>		<u>%</u>
Vedligeholdelsesomkostninger		4
Øvrige omkostninger		58
Finansielle poster, netto		13
Afdrag		<u>25</u>
		<u>100</u>
Boligafgift i pct. af samlede ejendomsindtægter		<u>98</u>

## Noter

---

### 14. Beregning af andelsværdi

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

Andelsboligforeningens egenkapital før generalforsamlingsbestemte reserver	10.231.844
Ejendommens handelspris i henhold til valuarvurdering	26.900.000
Ejendommens kostpris	-14.557.105
	<u>22.574.739</u>
Korrekationer i henhold til andelsboligloven:	
Prioritetsgæld, regnskabsmæssig værdi	3.696.737
Prioritetsgæld, kursværdi	-2.968.037
	<u>23.303.439</u>
Ejendommen er indregnet til kostpris pr. 31. december 2023.	
Fordelingstal er antal andele.	<u>10,00</u>
Værdi pr. fordelingstal	<u>2.330.343,90</u>
Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning (vedtaget på generalforsamlingen den 21. marts 2023)	<u>2.373.465,10</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

På vegne af: SJELDANI

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

IP: 80.208.xxx.xxx

2024-03-15 11:54:22 UTC



## Paul Michael Barmann Bolvinkel

Bestyrelsesformand

På vegne af: 160 - AB Jægerhuset II

Serienummer: cb3f8068-37de-42b5-b901-f01d84bc078f

IP: 89.23.xxx.xxx

2024-03-15 14:16:35 UTC



## Navnet er skjult

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: 160 - AB Jægerhuset II

Serienummer: fc98b698-fb0c-4c5f-bb34-7cdc9edab14d

IP: 37.96.xxx.xxx

2024-03-19 11:00:40 UTC



## Thomas Herrstedt Keller

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: 160 - AB Jægerhuset II

Serienummer: 44054c44-a70a-472f-877a-ce1810f6e4e5

IP: 87.49.xxx.xxx

2024-03-19 11:11:10 UTC



## Steen Kofod Bager

Grant Thornton, Godkendt Revisionspartnerselskab CVR: 34209936

Statsautoriseret revisor

Serienummer: 3845e03b-5545-4e2d-a271-ca72afd3af49

IP: 62.243.xxx.xxx

2024-03-19 11:32:03 UTC



## Gitte Illum

SJELDANI BOLIGADMINISTRATION ApS CVR: 35677968

Dirigent

På vegne af: Sjeldani

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

IP: 195.225.xxx.xxx

2024-03-20 09:24:25 UTC



Penneo dokumentnøgle: Y3OLY-JLUHB-500QF-577G5-WBDU2-MG6J7

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**