

**Grant Thornton**  
Godkendt  
Revisionspartnerselskab

Lautrupsgade 11  
2100 København  
CVR-nr. 34209936

T (+45) 33 110 220

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

# **A/B Jægerhuset II**

**c/o SJELDANI Boligadministration ApS, P. Knudsens Gade 1, 2450 København SV**

## **Årsrapport**

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

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på andelsboligforeningens ordinære generalforsamling den 19. marts 2025.

---

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 2024</b>	
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Egenkapitalopgørelse	13
Noter	14

## Foreningsoplysninger

---

<b>Andelsboligforeningen</b>	A/B Jægerhuset II c/o SJELDANI Boligadministration ApS P. Knudsens Gade 1 2450 København SV
	CVR-nr.: 30 29 65 32 Etableret: 1. januar 2006 Hjemsted: Københavns Kommune Regnskabsår: 1. januar - 31. december
	Andelshavere: 10
<b>Ejendommen</b>	Matrikelnr: 1490, Udenbys Vester Kvarter, København
<b>Bestyrelse</b>	Paul Bolvinkel, Formand Sebastian Maibom, Bestyrelsesmedlem Thomas Keller, Bestyrelsesmedlem Klaus B. Lassen, Suppleant
<b>Administrator</b>	SJELDANI Boligadministration ApS P. Knudsens Gade 1 2450 København SV
<b>Revisor</b>	Grant Thornton, Godkendt Revisionspartnerselskab Lautrupsgade 11 2100 København Ø

## Ledelsespåtegning

---

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 2024 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 2024 samt af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024.

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

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København SV, den 12. februar 2025

### Bestyrelsen

Paul Bolvinkel  
Formand

Sebastian Maibom  
Bestyrelsesmedlem

Thomas Keller  
Bestyrelsesmedlem

Klaus B. Lassen  
Suppleant

## **Administratørerklæring**

---

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

København SV, den 12. februar 2025

### **Administrator**

SJELDANI Boligadministration ApS

## 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 2024, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven, andelsboligloven og foreningens vedtægter.

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

#### Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af andelsboligforeningen i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

#### Fremhævelse af forhold vedrørende revisionen

A/B 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.

## **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 12. februar 2025

### **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 16, 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 17. 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	2024	Budget 2024 (ej revideret)	2023
Boligafgift	614.924	614.923	614.923
1 Øvrige indtægter	19.476	23.500	21.659
<b>Indtægter i alt</b>	<b>634.400</b>	<b>638.423</b>	<b>636.582</b>
2 Ejendomsskat og forsikringer	-90.422	-92.190	-89.302
3 Forbrugsafgifter	-46.494	-63.508	-40.037
4 Renholdelse	-69.150	-62.400	-55.119
5 Vedligeholdelse, løbende	-13.126	-50.000	-18.798
6 Administrationsomkostninger	-91.394	-112.700	-67.410
7 Foreningsomkostninger	-25.861	-42.350	-33.540
<b>Omkostninger i alt</b>	<b>-336.447</b>	<b>-423.148</b>	<b>-304.206</b>
<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>297.953</b>	<b>215.275</b>	<b>332.376</b>
Finansielle indtægter	1.127	0	247
8 Finansielle omkostninger	-64.135	-58.658	-66.283
<b>Finansiering netto</b>	<b>-63.008</b>	<b>-58.658</b>	<b>-66.036</b>
<b>Årets resultat</b>	<b>234.945</b>	<b>156.617</b>	<b>266.340</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>			
Anvendt fra reserve, vedligeholdelse af ejendom	0	0	-300.000
Overført restandel af årets resultat til egenkapital	234.945	0	566.340
<b>Disponeret i alt</b>	<b>234.945</b>	<b>0</b>	<b>266.340</b>
Årets resultat	234.945	156.617	266.340
Betalte prioritetsafdrag	-123.179	-123.178	-121.704
<b>Likviditetsresultat i alt</b>	<b>111.766</b>	<b>33.439</b>	<b>144.636</b>

**Balance 31. december**

<b>Aktiver</b>			
<u>Note</u>		<u>2024</u>	<u>2023</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>			
10	Antenneregnskab	960	960
11	Andre tilgodehavender	70.684	554
12	Periodeafgrænsningsposter	5.188	0
	Tilgodehavender i alt	<u>76.832</u>	<u>1.514</u>
	Likvide beholdninger	<u>442.588</u>	<u>424.923</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>519.420</u></b>	<b><u>426.437</u></b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>15.076.525</u></b>	<b><u>14.983.542</u></b>

**Balance 31. december**

<b>Passiver</b>			
Note		2024	2023
<b>Egenkapital</b>			
	Overført resultat m.v.	10.466.790	10.231.845
	Egenkapital før andre reserver	10.466.790	10.231.845
	Reserve for imødegåelse af værdiforringelse af ejendom	1.000.000	1.000.000
	Andre reserver	1.000.000	1.000.000
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>11.466.790</b>	<b>11.231.845</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>			
13	Gæld til realkreditinstitutter	3.448.886	3.573.558
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	3.448.886	3.573.558
	Kortfristet del af langfristet gæld	124.672	123.179
	Mellemregning med andelshavere	0	107
	Varmeregnskab inkl. berboerdelen	1.929	8.157
	Vandregnskab inkl. beboerdelen	1.898	6.696
14	Anden gæld	32.350	40.000
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	160.849	178.139
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>3.609.735</b>	<b>3.751.697</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>15.076.525</b>	<b>14.983.542</b>
15	<b>Eventualforpligtelser, sikkerhedsstillelser m.v.</b>		
16	<b>Nøgleoplysninger</b>		
17	<b>Beregning af andelsværdi</b>		

**Egenkapitalopgørelse 31. december**

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
<b>Andelsindskud</b>		
<b>Overført resultat m.v.</b>		
Overført overskud eller underskud	10.231.845	9.665.505
Restandel af årets resultat	<u>234.945</u>	<u>566.340</u>
	<u>10.466.790</u>	<u>10.231.845</u>
<b>Egenkapital før andre reserver</b>	<b><u>10.466.790</u></b>	<b><u>10.231.845</u></b>
<b>Reserve for imødegåelse af værdiforringelse af ejendom</b>		
Reserve primo	<u>1.000.000</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	0	300.000
Anvendt i året	<u>0</u>	<u>-300.000</u>
	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Andre reserver i alt</b>	<b><u>1.000.000</u></b>	<b><u>1.000.000</u></b>
<b>Egenkapital i alt</b>	<b><u>11.466.790</u></b>	<b><u>11.231.845</u></b>

## Noter

	2024	Budget 2024 (ej revideret)	2023
<b>1. Øvrige indtægter</b>			
Internetbidrag	12.000	12.000	12.000
Fælles arbejdsdag	2.000	6.000	4.000
Ydelsesstøtte og bidragsrabat	5.476	5.500	5.659
	<b>19.476</b>	<b>23.500</b>	<b>21.659</b>
<b>2. Ejendomsskat og forsikringer</b>			
Ejendomsskatter	69.190	69.190	67.306
Forsikringer	21.232	23.000	21.996
	<b>90.422</b>	<b>92.190</b>	<b>89.302</b>
<b>3. Forbrugsafgifter</b>			
Vandforbrug fællesarealer	0	10.000	0
Renovation	31.314	31.451	28.280
Rottebekæmpelse	1.963	0	319
Renholdelse af fortov	2.057	2.057	1.032
Elforbrug fællesarealer	11.160	20.000	10.406
	<b>46.494</b>	<b>63.508</b>	<b>40.037</b>
<b>4. Renholdelse</b>			
Trappevask	49.314	50.000	47.554
Vinduespolering	2.436	2.400	1.827
Snerydning	14.775	10.000	5.738
Storskrald	2.625	0	0
	<b>69.150</b>	<b>62.400</b>	<b>55.119</b>

## Noter

	2024	Budget 2024 (ej revideret)	2023
<b>5. Vedligeholdelse, løbende</b>			
Elektriker	4.111	0	0
Port, døranlæg og dørtelefon	235	0	229
Varmeanlæg	1.588	0	2.150
VVS	6.499	0	6.565
Materialeudgifter	693	0	130
Låseservice	0	0	7.099
Renovationslift	0	0	2.625
Budgetteret vedligeholdelse, ej fordelt	0	50.000	0
	<b>13.126</b>	<b>50.000</b>	<b>18.798</b>
<b>6. Administrationsomkostninger</b>			
Administrationshonorar	37.198	37.200	36.114
Revisionshonorar	11.850	11.500	11.500
Revisorhonorar, rest sidste år	0	0	250
Advokathonorar	0	10.000	0
Arkitekt	11.875	25.000	0
Varmeregnskabshonorar	2.337	5.000	4.018
Gebyrer m.v.	4.809	0	3.410
Internet	12.000	12.000	12.000
Nøgleskema	0	0	2.800
Digitalpostkasse, cpr-validering	0	0	1.675
Øvrige administrationsomkostninger	11.325	12.000	1.650
Øvrige omkostninger driftsført	0	0	-6.007
	<b>91.394</b>	<b>112.700</b>	<b>67.410</b>
<b>7. Foreningsomkostninger</b>			
Bestyrelseshonorar	11.850	11.850	450
Valuarvurdering	20.500	26.500	33.000
Valuarvurdering, rest sidste år	-6.500	0	0
Kontorartikler, porto m.v.	11	4.000	90
	<b>25.861</b>	<b>42.350</b>	<b>33.540</b>

## Noter

---

	<u>2024</u>	<u>Budget 2024</u> (ej revideret)	<u>2023</u>
<b>8. Finansielle omkostninger</b>			
Prioritetsrenter og bidrag	<u>64.135</u>	<u>58.658</u>	<u>66.283</u>
	<u><b>64.135</b></u>	<u><b>58.658</b></u>	<u><b>66.283</b></u>

## Noter

	<u>31/12 2024</u>	<u>31/12 2023</u>
<b>9. Ejendom</b>		<b><u>Ejendom</u></b>
Kostpris 1. januar		<u>14.557.105</u>
<b>Kostpris 31. december 2024</b>		<b><u>14.557.105</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2024</b>		<b><u>14.557.105</u></b>
Ejendomsvurdering 1. oktober 2020		<u>13.100.000</u>
<b>10. Antenneregnskab</b>		
Indbetalt a conto	-12.000	-12.000
Antenneomkostninger	<u>12.960</u>	<u>12.960</u>
	<b><u>960</u></b>	<b><u>960</u></b>
<b>11. Andre tilgodehavender</b>		
Mellemregning med administrator	554	554
Forsikringskader	<u>70.130</u>	<u>0</u>
	<b><u>70.684</u></b>	<b><u>554</u></b>
<b>12. Periodeafgrænsningsposter</b>		
Forudbetalt glatførebekæmpelse	<u>5.188</u>	<u>0</u>
	<b><u>5.188</u></b>	<b><u>0</u></b>

**Noter**

				<u>31/12 2024</u>	<u>31/12 2023</u>
<b>13. Gæld til realkreditinstitutter</b>	Renter og bidrag	Afdrag i året	Kursværdi		
Nykredit, kontantlån H: 4.204.000 kr.	58.659	123.179	2.924.128	3.573.558	3.696.737
<b>Prioritetsgæld i alt</b>	<b>58.659</b>	<b>123.179</b>	<b>2.924.128</b>	<b>3.573.558</b>	<b>3.696.737</b>
<b>Betalte renter</b>	<b>58.659</b>				
<b>Specifikation af prioritetsgæld i balancen</b>					
Kort del af gæld (under 1 år)				124.672	123.179
Lang del af gæld (mere end 1 år)				3.448.886	3.573.558
				<b>3.573.558</b>	<b>3.696.737</b>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år				2.934.899	3.058.078
<b>14. Anden gæld</b>					
Revisor				11.850	11.500
Valuarvurdering				20.500	26.500
Årsopgørelse el				0	2.000
				<b>32.350</b>	<b>40.000</b>

## Noter

### 15. Eventualforpligtelser, sikkerhedsstillelser m.v.

#### Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 3.574 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi 31. december 2024 udgør 14.557 t.kr.

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

### 16. 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 2022	31/12 2023	31/12 2024	
		BBR Areal m <sup>2</sup>	BBR Areal m <sup>2</sup>	Antal	BBR Areal m <sup>2</sup>
B1	Andelsboliger	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

### 16. 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 2024 kr.	Ejendomsværdi (F2) m <sup>2</sup> ultimo året i alt (B6) kr. pr. m <sup>2</sup>	
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	28.500.000	32.386	
Felt nr.	Forklaring på udregning:	Anvendt værdi 31/12 2024 kr.	Andre reserver (F3) m <sup>2</sup> ultimo året i alt (B6) kr. pr. m <sup>2</sup>	
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	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 /	880 699	
H2	Erhvervslejeindtægter	0 * 12 /	880 0	
H3	Boliglejeindtægter	0 * 12 /	880 0	

## Noter

### 16. Nøgleoplysninger (fortsat)

Forklaring på udregning:		Årets resultat		
		m <sup>2</sup> pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)		
Feltnr.		År 2022 kr. pr. m <sup>2</sup>	År 2023 kr. pr. m <sup>2</sup>	År 2024 kr. pr. m <sup>2</sup>
J	Årets resultat (før afdrag), gns. kr. pr. andels m <sup>2</sup> de sidste 3 år	283	303	267
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	28.476		
K2	+ (Gæld - omsætningsaktiver)	3.512		
K3	Teknisk andelsværdi	31.988		
Feltnr.	Sæt kryds	Ja	Nej	
L1	Er der udarbejdet en plan for vedligeholdelse/renovering	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Forklaring på udregning:		Vedligeholdelse pr. år		
		m <sup>2</sup> ultimo året i alt (B6)		
Feltnr.		År 2022 kr. pr. m <sup>2</sup>	År 2023 kr. pr. m <sup>2</sup>	År 2024 kr. pr. m <sup>2</sup>
M1	Vedligeholdelse, løbende	18	21	15
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	0	0	0
M3	Vedligeholdelse i alt	18	21	15
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)	75		
Forklaring på udregning:		Årets afdrag		
		m <sup>2</sup> pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)		
Feltnr.		År 2022 kr. pr. m <sup>2</sup>	År 2023 kr. pr. m <sup>2</sup>	År 2024 kr. pr. m <sup>2</sup>
R	Årets afdrag pr. andels m <sup>2</sup> de sidste 3 år	137	138	140

## Noter

---

### 16. Nøgleoplysninger (fortsat)

#### 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.

	<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	32.386	32.386
Anskaffelsessum (kostpris)	16.542	16.542
Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver	3.512	3.512
Foreslået andelsværdi	28.476	28.476
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		3
Øvrige omkostninger		61
Finansielle poster, netto		12
Afdrag		<u>24</u>
		<u>100</u>
Boligafgift i pct. af samlede ejendomsindtægter		<u>97</u>

## Noter

---

### 17. Beregning af andelsværdi

Bestyrelsen foreslår følgende værdiansættelse i henhold til andelsboliglovens § 5, stk. 2, litra b, (handelsværdi) samt vedtægternes § 4:

Andelsboligforeningens egenkapital for generalforsamlingsbestemte reserver	10.466.790
Ejendommens handelspris i henhold til valuarvurdering	28.500.000
Ejendommens kostpris	-14.557.105
	<u>24.409.685</u>
Korrekationer i henhold til andelsboligloven:	
Prioritetsgæld, regnskabsmæssig værdi	3.573.558
Prioritetsgæld, kursværdi	-2.924.128
	<u>25.059.115</u>
Ejendommen er indregnet til kostpris pr. 31. december 2024.	
Fordelingstal er antal andele.	<u>10,00</u>
Værdi pr. fordelingstal	<u>2.505.911,50</u>
Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning (vedtaget på generalforsamlingen den 19. marts 2024)	<u>2.330.343,90</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.”

## Sebastian Nicolas Lefoli Maibom

### Bestyrelsesmedlem

På vegne af: AB Jægerhuset

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

IP: 195.49.xxx.xxx

2025-03-03 07:32:19 UTC



## Carsten Østergaard Volden

### Administrator

På vegne af: Sjeldani

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

IP: 195.225.xxx.xxx

2025-03-03 10:10:22 UTC



## Paul Michael Barmann Bolvinkel

### Bestyrelsesformand

På vegne af: AB Jægerhuset

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

IP: 89.23.xxx.xxx

2025-03-03 17:19:19 UTC



## Thomas Houлинд Keller

### Bestyrelsesmedlem

På vegne af: AB Jægerhuset

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

IP: 193.106.xxx.xxx

2025-03-07 09:17:55 UTC



## Steen Kofod Bager

Grant Thornton, Godkendt Revisionspartnerselskab CVR: 34209936

### Statsautoriseret revisor

På vegne af: Grant Thornton

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

IP: 62.243.xxx.xxx

2025-03-07 09:55:35 UTC



## Gitte Illum

SJELDANI BOLIGADMINISTRATION ApS CVR: 35677968

### Dirigent

På vegne af: Sjeldani

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

IP: 195.225.xxx.xxx

2025-03-21 10:20:32 UTC



Dette dokument er underskrevet digitalt via **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