

# **Andelsboligforeningen**

## **Skydebanen**

### **Årsrapport for 2024**

**Godkendt på foreningens ordinære generalforsamling,  
den 3. april 2025**

---

**Dirigent**

## Indholdsfortegnelse

|                                                      | <u>Side</u> |
|------------------------------------------------------|-------------|
| Foreningsoplysninger                                 | 1           |
| Bestyrelsespåtegning                                 | 2           |
| Administratorerklæring                               | 2           |
| Den uafhængige revisors revisionspåtegning           | 3           |
| Anvendt regnskabspraksis                             | 5           |
| Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2024      | 10          |
| Balance pr. 31. december 2024                        | 11          |
| Egenkapitalopgørelse                                 | 13          |
| Note, andelskroneberegning                           | 15          |
| Noter til årsrapporten                               | 16          |
| Nøgleoplysninger                                     | 28          |
| Ikke revideret drifts- og likviditetsbudget for 2025 | 30          |

## Foreningsoplysninger

### Andelsboligforening

Skydebanen  
CVR-nr. 13 30 22 43

### Adresse

Istedgade 55 – 59  
Skydebanegade 2 – 50  
Skydebanegade 1 – 31  
Sønder Boulevard 26 - 32  
1709 København V

### Bestyrelse

Thorkild Olsen (Forperson)  
Martin Pihl Jensen  
Denis Bowers  
Sofia Victoria Tellerup  
Teresa Maria Clausen-Gallo

### Administrator

Sven Westergaards Ejendomsadministration A/S  
Store Kongensgade 24 B  
1264 København K  
Tlf.nr. 33 13 78 00

### Revisor

Grant Thornton  
Godkendt Revisionspartnerselskab  
Lautrupsgade 11  
2100 København Ø  
Tlf.nr. 33 110 220

## Bestyrelsespåtegning

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2024 for Andelsboligforeningen **Skydebanen**.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens, 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 foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2024.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 26. marts 2025

### Bestyrelse

---

Thorkild Olsen

---

Martin Pihl Jensen

---

Denis Bowers

---

Sofia Victoria Tellerup

---

Teresa Maria Clausen-Gallo

## Administratørerklæring

Som administrator for andelsboligforeningen har vi forestået administrationen af foreningen i regnskabsåret 2024. Ud fra vores administration og føring af bogholderi for foreningen er det vores opfattelse, at årsrapporten er opstillet i overensstemmelse med bogføringen.

### Administrator

---

Sven Westergaards Ejendomsadministration A/S

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

## Til medlemmerne i Andelsboligforeningen Skydebanen

### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Skydebanen for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes 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 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 foreningen i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers 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.

### Fremhævelser af forhold vedrørende revisionen

Andelsboligforeningen har i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens regnskabsvejledning for andelsboligforeninger, der aflægger årsregnskab efter årsregnskabsloven, medtaget budgettal som sammenligningstal i resultatopgørelse og noter. Resultatbudgettet for 2025 er tillige medtaget i årsrapporten. Resultatbudgetterne har, som det fremgår af årsregnskabet, ikke været underlagt revision.

### Fremhævelse af øvrige forhold

Andelsboligforeningen har i henhold til det vedtagne Lovforslag nr. L111 anvendt princip d i Andelsboliglovens §5, stk. 2, jf. note 1 i årsrapporten. Den indekserede offentlige vurdering pr. 31. december 2024 udgør kr. 1.516.454.175, som er den værdi, der anvendes ved beregning af andelskroneværdien. Foreningens ejendom er i aktiverne indregnet til dagsværdi kr. 849.600.000 jf. vurderingsnotat fra valuar.

### Bestyrelsens ansvar for årsregnskabet

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

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er bestyrelsen 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 bestyrelsen 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 over

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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

Vi kommunikerer med bestyrelsen 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 26. marts 2025

**Grant Thornton**

Godkendt Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 34 20 99 36

Carsten Ingemann Johansen

statsautoriseret revisor

MNE.nr. 32071

## Anvendt regnskabspraksis

### Generelt

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Skydebanen for 2024 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, med tilvalg af enkelte bestemmelser fra regnskabsklasse B og C, andelsboligloven samt foreningens vedtægter.

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 sidste 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 fra andelshavere og lejeindtægt vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Indtægter fra vaskeri mv. indtægtsføres løbende. Disse indtægter er ikke nødvendigvis periodiseret fuldt ud i regnskabsperioden.

### Omkostninger

Omkostninger vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen. Omkostninger består af ejendoms- og forbrugsudgifter, renholdelse, vedligeholdelse, administrations- og foreningsomkostninger, afskrivninger på driftsmidler og inventar mv.

### 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), renter af bankgæld og kreditter betalt på en rentesikringsaftale (renteswap).

## Anvendt regnskabspraksis

### Skat af årets resultat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst. Der indregnes ikke negativ udskudt skat (skatteaktiv) af eventuelt underskud til fremførsel, ligesom der ikke indregnes udskudt skat vedrørende ejendomsavancebeskatning ved salg af sidste udlejningslejlighed.

### 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 foreningens ejendom. Det fremgår også, hvis der i årets løb er anvendt og omkostningsført beløb, der i tidligere år er reserveret til vedligeholdelse på foreningens ejendom.

### Likviditetsresultat

Opgørelsen af likviditetsresultatet viser årets resultat korrigeret for ikke-likvide transaktioner (fx afskrivninger, driftsførte kurstab) og med fradrag af årets betalte prioritetsafdrag. Opgørelsen illustrerer om den opkrævede boligafgift er tilstrækkelig til at dække foreningens betalte prioritetsafdrag.

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Foreningens ejendom (grund og bygning) indregnes til dagsværdi på balancedagen. Opskrivninger til dagsværdi føres direkte på foreningens egenkapital på en særskilt opskrivningsreserve.

Opskrivninger tilbageføres i det omfang, ejendommens dagsværdi falder. I tilfælde hvor dagsværdien er lavere end den historiske kostpris, nedskrives ejendommen til denne lavere dagsværdi. Den del af nedskrivningen, der ikke kan rummes i opskrivningsreserven, indregnes i resultatopgørelsen.

Andelsboligforeningen anvender en ekstern valuar til brug for opgørelse af ejendommens dagsværdi.

Der afskrives ikke på foreningens ejendom.

Foreningens øvrige materielle anlægsaktiver værdiansættes til kostpris på anskaffelsestidspunktet med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Aktiverne afskrives linært over forventet brugstid efter følgende principper:

Inventar og driftsmateriel mv.

10 år eller 10%

### Tilgodehavender

Tilgodehavender værdiansættes til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af tab.



## **Anvendt regnskabspraksis**

### **Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter under aktiver, omfatter omkostninger afholdt vedrørende det efterfølgende regnskabsår.

### **Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger består af indestående i bank.

### **Egenkapital**

”Andelsindskud” fra foreningens medlemmer indregnes direkte på foreningens egenkapital.

”Reserve for opskrivning af ejendommen” omfatter de akkumulerede opskrivninger til dagsværdi, der er foretaget på ejendommen (og som ikke senere er tilbageført).

”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 ændringer i basisværdien af finansielle sikringsinstrumenter (renteswap). I posten fragår beløb, der er overført til andre reserver, herunder reserverede beløb til imødegåelse af værdiforringelse af foreningens ejendom mv. 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 foreningens ejendom og reserve til imødegåelse af værdiforringelse mv.

Reserve for Grundejernes Investeringsfond er en bunden reserve, som kun kan anvendes i henhold til reglerne for Grundejernes Investeringsfond.

Nogle reservationer foretages via resultatdisponeringen som en del af årets resultat. Andre større reservationer overføres direkte fra egenkapitalposten ”overført resultat” og indgår således ikke i resultatdisponeringen.

### **Prioritetsgæld**

Prioritetsgæld indregnes ved låneoptagelse til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Kurstab og låneomkostninger ved låneoptagelsen indregnes i resultatopgørelsen. I efterfølgende perioder værdiansættes prioritetsgælden til pantebrevsrestgæld.

## Anvendt regnskabspraksis

### Renteswap

Den indgåede aftale om rentesikring (renteswap) værdiansættes til renteswapaftalens basisværdi på balance-dagen. Årets regulering af basisværdien på renteswappen indregnes direkte på egenkapitalen.

Basisværdien er opgjort af pengeinstituttet, som er leverandøren af aftalen, og er et udtryk for nutidsværdien af de forventede fremtidige pengestrømme over renteswap-aftalens løbetid uden værdiansættelsesjusteringer.

Renteswappen anses for en integreret del af belåningen af foreningens ejendom, men vises særskilt i balancen.

### Øvrige gældsforpligtelser

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

### Eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelser

Eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelser indregnes ikke i balancen, men oplyses alene i noterne.

### Andelsværdi

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 1. Vedtægterne bestemmer i § 14, at selvom der lovligt kan vedtages en højere andelsværdi, er det den på generalforsamlingen vedtagne andelsværdi, der er gældende.

Ved opgørelsen af andelsværdien skal der foretages en række justeringer af de beløb, der fremgår af årsregnskabet balance. Justeringen skyldes, at andelsværdien skal opgøres efter reglerne i andelsboligloven og foreningens vedtægter, mens årsregnskabet balance og resultatopgørelse skal opgøres efter reglerne i årsregnskabsloven. Afhængig af den valgte regnskabspraksis vil der ofte være væsentlige justeringer i værdien af foreningens ejendom og prioritetsgælden samt i en eventuel aftale om rentesikring (renteswap).

”Andre reserver” i årsregnskabet balance omfatter reserve til vedligeholdelse af foreningens ejendom, reserve til imødegåelse af værdiforringelse af ejendommen, samt reserve for Grundejernes Investeringsfond. Disse reserver indgår ikke i beregningen af andelsværdien.

Aftalen om rentesikring (renteswap) værdiansættes til basisværdi i årsregnskabet balance. Denne værdi indgår også i beregningen af andelsværdien.

## **Anvendt regnskabspraksis**

### **Nøgletal og nøgleoplysninger**

Nøgleoplysningerne, der fremgår af note 30, er opgjort i henhold til bekendtgørelsen om oplysningspligt ved salg af andelsboliger mv.

Herudover indeholder noten visse supplerende nøgletal, der informerer om foreningens økonomi.

## Resultatopgørelse for perioden 1. januar - 31. december 2024

| Note | Indtægter                                            | Ikke revideret    |                   |                    |
|------|------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|--------------------|
|      |                                                      | 2024              | budget<br>2024    | 2023               |
|      | Boligafgifter                                        | 24.902.814        | 24.890.500        | 24.208.729         |
| 2    | Lejeindtægter                                        | 2.300.406         | 2.311.000         | 2.262.710          |
| 3    | Øvrige indtægter                                     | 1.067.170         | 550.000           | 628.035            |
| 5    | Drift af beboerlokale                                | 29.448            | 4.500             | 58.344             |
|      |                                                      | <u>28.299.838</u> | <u>27.756.000</u> | <u>27.157.818</u>  |
|      | <b>Omkostninger</b>                                  |                   |                   |                    |
|      | Ejendomsskat                                         | 3.138.486         | 3.140.000         | 3.053.003          |
|      | Elforbrug                                            | 295.925           | 360.000           | 296.899            |
|      | Vandforbrug                                          | 1.114.447         | 1.100.000         | 1.013.655          |
|      | Renovation og renholdelse af fortov                  | 1.485.567         | 1.535.500         | 1.364.956          |
| 6    | Forsikringer og abonnementer                         | 615.061           | 682.500           | 549.803            |
| 7    | Renholdelse og udenomsarealer                        | 1.131.833         | 1.421.000         | 1.080.751          |
| 8    | Personaleomkostninger                                | 1.405.654         | 1.220.500         | 1.128.268          |
| 9    | Administrations- og foreningsomkostninger            | 1.346.027         | 1.516.000         | 1.322.359          |
| 10   | Vedligeholdelse, løbende                             | 2.092.498         | 2.005.000         | 1.412.057          |
| 11   | Vedligeholdelse, genopretning og renovering          | 1.803.054         | 5.550.000         | 18.945.855         |
|      | Indvendig vedligeholdelse for lejere                 | 32.491            | 33.500            | 31.950             |
|      | Små gårde                                            | 12.371            | 35.000            | 12.604             |
| 16   | Afskrivning driftsmidler og inventar mv.             | 3.984             | 4.000             | 3.984              |
|      |                                                      | <u>14.477.398</u> | <u>18.603.000</u> | <u>30.216.144</u>  |
|      | <b>Resultat før finansielle poster</b>               | 13.822.440        | 9.153.000         | -3.058.326         |
| 12   | Finansielle indtægter                                | 853.693           | 530.000           | 1.249.777          |
| 13   | Finansielle omkostninger                             | <u>-7.914.529</u> | <u>-8.500.000</u> | <u>-7.870.572</u>  |
|      | <b>Resultat før skat</b>                             | 6.761.604         | 1.183.000         | -9.679.121         |
| 14   | Skat af årets resultat                               | <u>0</u>          | <u>0</u>          | <u>0</u>           |
|      | <b>Årets resultat</b>                                | <u>6.761.604</u>  | <u>1.183.000</u>  | <u>-9.679.121</u>  |
|      | <b>Forslag til resultatdisponering:</b>              |                   |                   |                    |
|      | Overført til/fra reserve, vedligeholdelse af ejendom | 0                 | 0                 | 0                  |
|      | Overført restandel af årets resultat                 | <u>6.761.604</u>  | <u>1.183.000</u>  | <u>-9.679.121</u>  |
|      | Disponeret i alt                                     | <u>6.761.604</u>  | <u>1.183.000</u>  | <u>-9.679.121</u>  |
|      | <b>Likviditetsresultat:</b>                          |                   |                   |                    |
|      | Årets resultat                                       | 6.761.604         | 1.183.000         | -9.679.121         |
|      | Betalte prioritetsafdrag                             | -9.411.802        | -10.000.000       | -9.308.451         |
|      | Udtrækning af obligationer                           | 4.814.145         | 4.500.000         | 4.951.139          |
|      | Regnskabsmæssige afskrivninger                       | 32.959            | 38.000            | 37.707             |
|      |                                                      | <u>2.196.906</u>  | <u>-4.279.000</u> | <u>-13.998.726</u> |

## Balance pr. 31. december 2024

| Note | Aktiver                                               | 2024               | 2023               |
|------|-------------------------------------------------------|--------------------|--------------------|
|      | <b>Anlægsaktiver</b>                                  |                    |                    |
|      | <b>Materielle anlægsaktiver</b>                       |                    |                    |
|      | Ejendommen matr. nr. 762 m.fl. Udenbys Vester Kvarter |                    |                    |
| 15   | Dagsværdi pr. 31. december 2024                       | 849.600.000        | 803.400.000        |
| 16   | Inventar, driftsmateriel mv.                          | 165.628            | 198.591            |
|      |                                                       | <u>849.765.628</u> | <u>803.598.591</u> |
|      | <b>Finansielle anlægsaktiver</b>                      |                    |                    |
| 17   | Mellemregning altanregnskab (runde I)                 | 13.431.176         | 14.235.900         |
| 18   | Mellemregning altanregnskab (runde II)                | 1.297.059          | 1.352.749          |
| 19   | Mellemregning altanregnskab (runde III)               | 1.077.411          | 907.194            |
| 20   | Mellemregning altanregnskab (runde IIII)              | 272.775            | 272.775            |
|      | Obligationsbeholdning (IS-sikring)                    | 18.323.095         | 22.595.688         |
|      | <b>Finansielle anlægsaktiver i alt</b>                | <u>34.401.516</u>  | <u>39.364.306</u>  |
|      | <b>Anlægsaktiver i alt</b>                            | <u>884.167.144</u> | <u>842.962.897</u> |
|      | <b>Omsætningsaktiver</b>                              |                    |                    |
|      | <b>Tilgodehavender</b>                                |                    |                    |
|      | Restancer, andelshavere                               | 55.213             | 42.427             |
| 22   | Antenneregnskab                                       | 5.083              | 3.647              |
| 21   | Andre tilgodehavender                                 | 392.511            | 264.437            |
|      | Forudbetalte omkostninger                             | 286.391            | 379.443            |
|      | Indestående Grundejernes Investeringsfond             | 1.461.738          | 1.296.469          |
|      |                                                       | <u>2.200.936</u>   | <u>1.986.423</u>   |
| 23   | <b>Likvide beholdninger</b>                           | <u>19.694.500</u>  | <u>16.275.880</u>  |
|      | <b>Omsætningsaktiver i alt</b>                        | <u>21.895.436</u>  | <u>18.262.303</u>  |
|      | <b>Aktiver i alt</b>                                  | <u>906.062.580</u> | <u>861.225.200</u> |

## Balance pr. 31. december 2024

| Note | Passiver                                                                  | 2024               | 2023               |
|------|---------------------------------------------------------------------------|--------------------|--------------------|
|      | Andelsindskud                                                             | 15.098.690         | 15.056.190         |
|      | Reserve for opskrivning af foreningens ejendom                            | 657.641.644        | 611.441.644        |
|      | Overført resultat mv.                                                     | -100.400.873       | -113.441.151       |
|      |                                                                           | <u>572.339.461</u> | <u>513.056.683</u> |
|      | <b>Andre reserver (jf. forslag til generalforsamlingsbeslutning)</b>      |                    |                    |
|      | Reserve for imødegåelse af vedligeholdelse og værdiforringelse af ejendom | 115.403.004        | 87.351.988         |
|      | Reserveret til vedligeholdelsesarbejder                                   | 0                  | 15.780.641         |
|      | Reserveret til kursudsving i prioritetsgæld og renteswap                  | 2.110.444          | 16.251.052         |
|      | Reserveret til vedligeholdelsesarbejder altaner                           | 459.101            | 404.261            |
|      | Reserve for Grundejernes Investeringsfond (bunden)                        | 1.461.738          | 1.296.469          |
|      | <b>Andre reserver</b>                                                     | <u>119.434.287</u> | <u>121.084.411</u> |
|      | <b>Egenkapital</b>                                                        | <u>691.773.748</u> | <u>634.141.094</u> |
|      | <b>Gældsforpligtelser</b>                                                 |                    |                    |
|      | <b>Langfristede gældsforpligtelser</b>                                    |                    |                    |
| 24   | Prioritetsgæld                                                            | 163.235.519        | 173.612.490        |
|      | Prioritetsgæld altanlån (runde I)                                         | 13.448.129         | 14.308.964         |
|      | Prioritetsgæld altanlån (runde II)                                        | 1.303.485          | 1.356.948          |
|      | Prioritetsgæld altanlån (runde III)                                       | 1.086.242          | 1.124.615          |
| 25   | Basisværdi af rente-swapaftale                                            | 11.848.201         | 12.883.015         |
|      | Deposita og forudbetalt leje                                              | 5.172.255          | 5.138.409          |
|      |                                                                           | <u>196.093.831</u> | <u>208.424.441</u> |
|      | <b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>                                    |                    |                    |
| 24   | Kortfristet andel af langfristet gæld                                     | 10.376.969         | 10.287.774         |
| 26   | Varmeregnskab                                                             | 943.009            | 561.688            |
| 27   | Internetregnskab                                                          | 250.637            | 183.408            |
|      | Indvendig vedligeholdelse for lejere                                      | 363.058            | 449.349            |
|      | Mellemregning andelshavere, overdragelser af andele                       | 4.341.069          | 3.616.147          |
| 28   | Øvrig gæld                                                                | 1.920.259          | 3.561.299          |
|      |                                                                           | <u>18.195.001</u>  | <u>18.659.665</u>  |
|      | <b>Gældsforpligtelser i alt</b>                                           | <u>214.288.832</u> | <u>227.084.106</u> |
|      | <b>Passiver i alt</b>                                                     | <u>906.062.580</u> | <u>861.225.200</u> |
| 1    | <b>Andelskroneberegning</b>                                               |                    |                    |
| 29   | <b>Eventualforpligtelser, sikkerhedsstillelser mv.</b>                    |                    |                    |
| 30   | <b>Nøgleoplysninger og nøgletal</b>                                       |                    |                    |

## Egenkapitalopgørelse pr. 31. december 2024

| Andelsindskud                                         | <u>Antal kvm</u> | <u>Pris</u> | <u>2024</u>         | <u>2023</u>         |
|-------------------------------------------------------|------------------|-------------|---------------------|---------------------|
| Boliger                                               | 30.103,88        | 500         | 15.051.940          | 15.051.940          |
| Solgt i årets løb                                     | 85,00            | 500         | 42.500              | 0                   |
| Nedsat indskud                                        | 85,00            | 50          | 4.250               | 4.250               |
|                                                       | <u>30.273,88</u> |             | <u>15.098.690</u>   | <u>15.056.190</u>   |
| <b>Reserve for opskrivning af foreningens ejendom</b> |                  |             |                     |                     |
| Opskrivning primo                                     |                  |             | 611.441.644         | 696.241.644         |
| Årets opskrivning                                     |                  |             | 46.200.000          | 0                   |
| Årets nedskrivning                                    |                  |             | 0                   | -84.800.000         |
|                                                       |                  |             | <u>657.641.644</u>  | <u>611.441.644</u>  |
| <b>Overført resultat mv.</b>                          |                  |             |                     |                     |
| Overført resultat mv. primo                           |                  |             | -113.441.151        | -116.301.886        |
| Tillægsværdi nye andele                               |                  |             | 2.662.922           | 0                   |
| Regulering GI tidligere år                            |                  |             | -165.269            | -151.786            |
| Ændring i basisværdi, renteswap                       |                  |             | 1.034.814           | -2.523.750          |
| Offentlig støtte på afdrag prioritetsgælden           |                  |             | 875.974             | 890.898             |
| Overført til andre reserver (værdiforringelse)        |                  |             | -12.270.375         | -8.389.174          |
| Overført til andre reserver (kursudsving)             |                  |             | 14.140.608          | 22.713.668          |
| Overført restandel af årets resultat                  |                  |             | 6.761.604           | -9.679.121          |
|                                                       |                  |             | <u>-100.400.873</u> | <u>-113.441.151</u> |
| <b>Egenkapital før andre reserver</b>                 |                  |             | <u>572.339.461</u>  | <u>513.056.683</u>  |

## Egenkapitalopgørelse pr. 31. december 2024

|                                                                                  | 2024               | 2023               |
|----------------------------------------------------------------------------------|--------------------|--------------------|
| <b>Reserve for imødegåelse af vedligeholdelse og værdiforringelse af ejendom</b> |                    |                    |
| Reserve primo                                                                    | 87.351.988         | 78.962.814         |
| Årets hensættelse                                                                | 28.051.016         | 8.389.174          |
| Anvendt af årets hensættelse                                                     | 0                  | 0                  |
|                                                                                  | <u>115.403.004</u> | <u>87.351.988</u>  |
| <b>Reserveret til vedligeholdelsesarbejder</b>                                   |                    |                    |
| Saldo primo                                                                      | 15.780.641         | 15.780.641         |
| Årets hensættelse                                                                | 0                  | 0                  |
| Anvendt af årets hensættelse                                                     | -15.780.641        | 0                  |
|                                                                                  | <u>0</u>           | <u>15.780.641</u>  |
| <b>Reserveret til kursudsving i prioritetsgæld og renteswap</b>                  |                    |                    |
| Saldo primo                                                                      | 16.251.052         | 38.964.720         |
| Årets hensættelse                                                                | 0                  | 0                  |
| Anvendt af årets hensættelse                                                     | -14.140.608        | -22.713.668        |
|                                                                                  | <u>2.110.444</u>   | <u>16.251.052</u>  |
| <b>Reserveret til vedligeholdelsesarbejder altaner</b>                           |                    |                    |
| Saldo primo                                                                      | 404.261            | 349.521            |
| Årets hensættelse                                                                | 54.840             | 54.740             |
| Anvendt af årets hensættelse                                                     | 0                  | 0                  |
|                                                                                  | <u>459.101</u>     | <u>404.261</u>     |
| <b>Andre reserver (ikke bunden) i alt</b>                                        | <u>117.972.549</u> | <u>119.787.942</u> |
| <b>Reserve for Grundejernes Investeringsfond (bunden)</b>                        |                    |                    |
| Reserve primo                                                                    | 1.296.469          | 1.144.683          |
| Reserveret i året (indbetaling + renter)                                         | 165.269            | 151.786            |
| Anvendt i året (udbetaling + renter)                                             | 0                  | 0                  |
| <b>Andre reserver (bunden) i alt</b>                                             | <u>1.461.738</u>   | <u>1.296.469</u>   |
| <b>Andre reserver</b>                                                            | <u>119.434.287</u> | <u>121.084.411</u> |
| <b>Egenkapital i alt</b>                                                         | <u>691.773.748</u> | <u>634.141.094</u> |



## Noter til årsrapporten

### 1. Andelskroneberegning pr. 31. december 2024

Til beregning af den størst mulige salgspris for andelsboligerne skal man, jf. lov om andelsboliger tage udgangspunkt i et af efterfølgende 4 værdiansættelsesprincipper for ejendommen:

|    |                                                                                        |               |
|----|----------------------------------------------------------------------------------------|---------------|
| a) | Anskaffelsessummen                                                                     | 191.958.356   |
| b) | Handelsværdi som udlejningsejendom pr. 31. december 2024                               | 849.600.000   |
| c) | Offentlig vurdering pr. 1. oktober 2020                                                | 1.242.000.000 |
| d) | Offentlig vurdering pr. 1. oktober 2020, indekseret ( $1.242.000.000 * 119,9 / 98,2$ ) | 1.516.454.175 |

--- 000 ---

**Egenkapital jf. regnskabet** **691.773.748**

|                                                                                |              |
|--------------------------------------------------------------------------------|--------------|
| Andre reserver (jf. forslag til generalforsamlingsbeslutning), ikke fordelbare | -119.434.287 |
| Tilbagebetalingsdeklaration, badeværelser                                      | -75.000      |

Ejendommens værdi reguleres således:

|                           |                     |                    |
|---------------------------|---------------------|--------------------|
| Værdi jf. punkt D ovenfor | 1.516.454.175       |                    |
| Bogført værdi             | <u>-849.600.000</u> | <u>666.854.175</u> |
|                           |                     | 1.239.118.636      |

Regulering af prioritetsgæld:

|                                          |                     |                  |
|------------------------------------------|---------------------|------------------|
| Restgæld prioritetsgæld jf. årsrapporten | 189.450.344         |                  |
| Kursværdi prioritetsgæld                 | <u>-187.339.900</u> | <u>2.110.444</u> |

**Værdi til fordeling på solgte andele** **1.241.229.080**

Andelshavere antal kvm **30.273,88**

Andelskroneværdi pr. 31. december 2024 pr. m<sup>2</sup> **41.000**

Bestyrelsen foreslår andelskronen fastsat til **41.000**

Andelskronen har udviklet sig således:

|                             |     |        |
|-----------------------------|-----|--------|
| Værdi pr. 31. december 2024 | kr. | 41.000 |
| Værdi pr. 31. december 2023 | kr. | 31.500 |
| Værdi pr. 31. december 2022 | kr. | 31.500 |
| Værdi pr. 31. december 2021 | kr. | 31.500 |
| Værdi pr. 31. december 2020 | kr. | 31.500 |

## Noter til årsrapporten

|           |                                                                                       | Ikke revideret   |                  |                  |
|-----------|---------------------------------------------------------------------------------------|------------------|------------------|------------------|
|           |                                                                                       | budget           |                  |                  |
|           |                                                                                       | 2024             | 2024             | 2023             |
| <b>2.</b> | <b>Lejeindtægter</b>                                                                  |                  |                  |                  |
|           | Lejeindtægter, boliger                                                                | 483.241          | 486.500          | 482.294          |
|           | Lejeindtægter, erhverv                                                                | 1.770.451        | 1.753.500        | 1.703.019        |
|           | Lejeindtægter, kældre og loftsrum                                                     | 98.901           | 101.000          | 103.301          |
|           | Tab / gevinst ved fraflyttere mv.                                                     | -52.187          | -30.000          | -25.904          |
|           |                                                                                       | <u>2.300.406</u> | <u>2.311.000</u> | <u>2.262.710</u> |
| <b>3.</b> | <b>Øvrige indtægter</b>                                                               |                  |                  |                  |
|           | Vaskeriindtægter (se note 4)                                                          | 634.903          | 550.000          | 627.807          |
|           | Indtægter ved fraflyttere, varmeregnskab samt tidligere afsatte skyldige omkostninger | 432.267          | 0                | 0                |
|           | Nøgler og skilte                                                                      | 0                | 0                | 228              |
|           |                                                                                       | <u>1.067.170</u> | <u>550.000</u>   | <u>628.035</u>   |
| <b>4.</b> | <b>Drift af vaskeriet</b>                                                             |                  |                  |                  |
|           | Vaskeriindtægter                                                                      | 634.903          | 550.000          | 627.807          |
|           | El- og varmekonsum                                                                    | -168.534         | -194.000         | -144.202         |
|           | Sæbe                                                                                  | -103.941         | -150.000         | -133.175         |
|           | Gebyrer ved vaskeritransaktioner                                                      | -9.960           | -12.000          | -1.728           |
|           | Rengøring i vaskeriet                                                                 | -69.285          | -80.000          | -67.995          |
|           | Reparationer                                                                          | -206.585         | -70.000          | -57.877          |
|           | Blødgøringsanlæg                                                                      | -6.971           | -10.000          | -5.642           |
|           | Afskrivninger                                                                         | -28.975          | -34.000          | -33.723          |
|           |                                                                                       | <u>40.652</u>    | <u>0</u>         | <u>183.465</u>   |
|           | Omkodning vaskekort                                                                   | 0                | 0                | 0                |
|           |                                                                                       | <u>40.652</u>    | <u>0</u>         | <u>183.465</u>   |
| <b>5.</b> | <b>Drift af beboerlokale</b>                                                          |                  |                  |                  |
|           | Lejeindtægter v/beboerlokale                                                          | 61.500           | 30.000           | 75.000           |
|           | Reklameplads                                                                          | 4.500            | 4.500            | 4.500            |
|           | Driftsudgifter, beboerlokale                                                          | -36.552          | -30.000          | -21.156          |
|           |                                                                                       | <u>29.448</u>    | <u>4.500</u>     | <u>58.344</u>    |

## Noter til årsrapporten

|           |                                                                                            | Ikke revideret<br>budget |                  |                  |
|-----------|--------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|------------------|------------------|
|           |                                                                                            | 2024                     | 2024             | 2023             |
| <b>6.</b> | <b>Forsikringer og abonnementer</b>                                                        |                          |                  |                  |
|           | Ejendomsforsikring                                                                         | 517.095                  | 515.000          | 468.516          |
|           | Refusion forsikring, lejere                                                                | -12.834                  | -12.500          | -13.110          |
|           | Glasforsikring                                                                             | 23.977                   | 64.000           | 22.731           |
|           | Arbejdsskade                                                                               | 7.535                    | 8.000            | 7.260            |
|           | Erhvervsforsikring                                                                         | 7.308                    | 8.000            | 7.116            |
|           | AXA forsikring, all risks                                                                  | 7.224                    | 10.000           | 7.224            |
|           | Netbanksforsikring                                                                         | 7.855                    | 0                | 0                |
|           | Mobilsug                                                                                   | 29.720                   | 30.000           | 28.916           |
|           | Falck                                                                                      | 27.181                   | 60.000           | 21.150           |
|           |                                                                                            | <u>615.061</u>           | <u>682.500</u>   | <u>549.803</u>   |
| <b>7.</b> | <b>Renholdelse og udenomsarealer</b>                                                       |                          |                  |                  |
|           | Trappevask og vinduespolering                                                              | 625.323                  | 672.000          | 545.903          |
|           | Skaktrengøring                                                                             | 0                        | 90.000           | 0                |
|           | Saltning og snerydning                                                                     | 16.469                   | 30.000           | 7.500            |
|           | Grafitti                                                                                   | 39.091                   | 50.000           | 44.001           |
|           | Fællesgårdlaugsbidrag                                                                      | 426.354                  | 430.000          | 426.353          |
|           | Gårdanlæg ud mod gade                                                                      | 0                        | 50.000           | 0                |
|           | Håndværktøj, tømning af containere, rengørings-<br>artikler og vedligeholdelse af maskiner | 24.596                   | 99.000           | 56.994           |
|           |                                                                                            | <u>1.131.833</u>         | <u>1.421.000</u> | <u>1.080.751</u> |
| <b>8.</b> | <b>Personaleomkostninger</b>                                                               |                          |                  |                  |
|           | Lønninger og feriepenge                                                                    | 1.247.306                | 1.101.000        | 1.086.103        |
|           | Viceværtsservice                                                                           | 15.019                   | 40.000           | 17.719           |
|           | ATP m.v.                                                                                   | 16.866                   | 18.500           | 11.779           |
|           | Varme mandskabsrum, arbejdstøj                                                             | 4.229                    | 5.000            | 4.748            |
|           | Personaleomkostninger                                                                      | 0                        | 10.000           | 7.919            |
|           | Kurser                                                                                     | 25.000                   | 0                | 0                |
|           | Feriepengeregulering                                                                       | 97.234                   | 46.000           | 0                |
|           |                                                                                            | <u>1.405.654</u>         | <u>1.220.500</u> | <u>1.128.268</u> |

## Noter til årsrapporten

|                                                     | Ikke revideret   |                  |                  |
|-----------------------------------------------------|------------------|------------------|------------------|
|                                                     | 2024             | budget<br>2024   | 2023             |
| <b>9. Administrations- og foreningsomkostninger</b> |                  |                  |                  |
| Administrationshonorar                              | 594.802          | 594.500          | 588.776          |
| Anden administration                                | 0                | 0                | 9.000            |
| Web-adgang                                          | 3.000            | 3.000            | 3.000            |
| Revision og regnskab                                | 80.000           | 80.000           | 75.000           |
| Anden assistance revisor                            | 155.625          | 50.000           | 3.125            |
| Advokathonorar                                      | 0                | 50.000           | 0                |
| Varmeregnskabshonorar                               | 25.440           | 150.000          | 140.000          |
| Kontorhold og småanskaffelser                       | 6.633            | 50.000           | 5.989            |
| IT og telefonhold                                   | 19.050           | 15.000           | 10.614           |
| Gebyrer mv.                                         | 49.764           | 50.000           | 50.153           |
| Porto og kopier, administrator                      | 14.837           | 30.000           | 15.325           |
| Administrationsomkostninger                         | <u>949.151</u>   | <u>1.072.500</u> | <u>900.982</u>   |
| Bestyrelseshonorar                                  | 187.563          | 187.500          | 180.563          |
| Valuarvurdering                                     | 45.050           | 50.000           | 45.050           |
| Vurdering af erhvervslejemål                        | 0                | 0                | 3.750            |
| Generalforsamling og møder                          | 30.035           | 40.000           | 14.250           |
| Arrangementer og fællesarbejdsdag                   | 133.632          | 150.000          | 177.764          |
| Repræsentation og gaver                             | 596              | 6.000            | 0                |
| Hobbyklubben                                        | 0                | 5.000            | 0                |
| Øvrige foreningsomkostninger                        | <u>0</u>         | <u>5.000</u>     | <u>0</u>         |
| Foreningsomkostninger                               | <u>396.876</u>   | <u>443.500</u>   | <u>421.377</u>   |
| I alt                                               | <u>1.346.027</u> | <u>1.516.000</u> | <u>1.322.359</u> |

## Noter til årsrapporten

|                                                        |                  | Ikke revideret<br>budget |                   |
|--------------------------------------------------------|------------------|--------------------------|-------------------|
|                                                        | 2024             | 2024                     | 2023              |
| <b>10. Vedligeholdelse, løbende</b>                    |                  |                          |                   |
| Drift af vaskeri (se note 4)                           | 594.251          | 550.000                  | 444.342           |
| Reparation mobilsug og udskiftning affaldstanke        | 318.694          |                          | 14.734            |
| Murer                                                  | 30.062           |                          | 0                 |
| Maler                                                  | 16.987           |                          | 0                 |
| Tømrer og snedker                                      | 72.806           |                          | 18.181            |
| Elektriker                                             | 89.366           |                          | 89.753            |
| VVS-sanitet                                            | 174.087          |                          | 210.318           |
| VVS-varmeinstallationer                                | 232.300          |                          | 5.977             |
| Låsesmed                                               | 72.936           |                          | 70.817            |
| Glarmester                                             | 0                |                          | 3.596             |
| Ventilationsanlæg                                      | 247.172          |                          | 54.603            |
| Skadedyrsbekæmpelse                                    | 1.656            | 160.000                  | 360.821           |
| Tag og tagrender                                       | 57.542           |                          | 14.852            |
| Teknikerhonorar                                        | 69.995           |                          | 18.703            |
| Brandteknisk gennemgang                                | 0                |                          | 40.880            |
| Have- og gårdanlæg                                     | 18.433           |                          | 15.304            |
| Selvrisiko forsikringsskader                           | 28.378           |                          | 6.205             |
| Småanskaffelser kontor og værksted                     | 38.854           |                          | 1.302             |
| Juleudsmykning                                         | 28.979           | 45.000                   | 41.669            |
| Budgetteret vedligeholdelse                            |                  | 1.250.000                |                   |
|                                                        | <u>2.092.498</u> | <u>2.005.000</u>         | <u>1.412.057</u>  |
| <b>11. Vedligeholdelse, genopretning og renovering</b> |                  |                          |                   |
| Tagarbejde Vestblok                                    | 0                | 0                        | 3.995.679         |
| Oprydning af loftsgange                                | 0                | 0                        | 79.086            |
| Forberedelse af facadeprojekt fase 2                   | 0                | 0                        | 20.477            |
| Røgmeldere og brandslukkere                            | 172.007          | 0                        | 59.280            |
| Ventilation                                            | 0                | 0                        | 5.036.522         |
| VVS-projekt                                            | 1.181.096        | 0                        | 9.079.555         |
| Udskiftning af køkkendøre i Øst                        | 229.230          | 4.900.000                | 0                 |
| Cykelparkering i stikgader                             | 37.371           | 0                        | 675.256           |
| Teknisk rådgivning skraldeundersøgelse                 | 7.481            | 100.000                  | 0                 |
| Renovering kældervægge pilot                           | 0                | 50.000                   | 0                 |
| Facader: pudsreparationer pilot                        | 175.869          | 500.000                  | 0                 |
|                                                        | <u>1.803.054</u> | <u>5.550.000</u>         | <u>18.945.855</u> |

## Noter til årsrapporten

|                                               |                  | Ikke revideret   |                  |
|-----------------------------------------------|------------------|------------------|------------------|
|                                               |                  | budget           |                  |
|                                               | 2024             | 2024             | 2023             |
| <b>12. Finansielle indtægter</b>              |                  |                  |                  |
| Renteindtægter, Grundejernes Investeringsfond | 10.301           | 10.000           | 9.145            |
| Renteindtægter, bank                          | 197.356          | 400.000          | 100.051          |
| Kursgevinst obligationer                      | 541.552          | 0                | 1.013.714        |
| Renteindtægter, obligationer (IS-sikring)     | 104.484          | 120.000          | 126.867          |
|                                               | <u>853.693</u>   | <u>530.000</u>   | <u>1.249.777</u> |
| <b>13. Finansielle omkostninger</b>           |                  |                  |                  |
| Prioritetsrenter og bidrag, byfornyelseslån   | 0                | 0                | 0                |
| Prioritetsrenter og bidrag                    | 6.647.443        | 6.500.000        | 5.965.264        |
| Swap-renter Nykredit                          | 1.266.763        | 2.000.000        | 1.905.308        |
| Renteudgifter, kreditorer                     | 323              | 0                | 0                |
|                                               | <u>7.914.529</u> | <u>8.500.000</u> | <u>7.870.572</u> |
| <b>14. Skat af årets resultat</b>             |                  |                  |                  |
| Skat af årets resultat                        | 0                | 0                | 0                |
| Regulering af skat tidligere år               | 0                | 0                | 0                |
|                                               | <u>0</u>         | <u>0</u>         | <u>0</u>         |

Foreningen er skattepligtig efter selskabsskattelovens § 1, stk. 1, nr. 6 af resultatet fra erhvervsmæssig udlejning.

Der er skattemæssigt overskud, som modregnes i tidligere års skattemæssige underskud, hvor der ikke afsættes skyldig skat.

## Noter til årsrapporten

### 15. Ejendommen matr. nr. 762 m.fl. Udenbys Vester Kvarter:

|                              | Købspris           | Forbedringer       | Installationer | Ejendom<br>i alt   |
|------------------------------|--------------------|--------------------|----------------|--------------------|
| Kostpris primo               | 37.201.698         | 154.756.658        | 0              | 191.958.356        |
| Tilgang                      | 0                  | 0                  | 0              | 0                  |
| Afgang                       | 0                  | 0                  | 0              | 0                  |
| <b>Kostpris ultimo</b>       | <b>37.201.698</b>  | <b>154.756.658</b> | <b>0</b>       | <b>191.958.356</b> |
| Opskrivninger primo          | 611.441.644        | 0                  | 0              | 611.441.644        |
| Årets opskrivninger          | 46.200.000         | 0                  | 0              | 46.200.000         |
| Tilbageført opskrivning      | 0                  | 0                  | 0              | 0                  |
| <b>Opskrivninger ultimo</b>  | <b>657.641.644</b> | <b>0</b>           | <b>0</b>       | <b>657.641.644</b> |
| <b>Regnskabsmæssig værdi</b> | <b>694.843.342</b> | <b>154.756.658</b> | <b>0</b>       | <b>849.600.000</b> |

Ejendommen er værdiansat til dagsværdi pr. 31. december 2024 i henhold til vurdering af 28. februar 2025 af ejendomsmægler og valuar Scheel & Co. v/Mikkel Scheel. Den offentlige ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2020 udgør kr. 1.242.000.000.

Ejendommens kontante handelsværdi som udlejningsejendom udgør ifølge valuarrapporten kr. 849.600.000 baseret på DCF-model med en diskonteringsfaktor på 5,20% inkl. inflation.

Ejendommens værdi er beregnet på baggrund af en række forudsætninger om ejendommens økonomi og markedsdata. De væsentligste forudsætninger er gengivet nedenfor.

|                                 |                          |
|---------------------------------|--------------------------|
| Budgetperiode                   | 15 år                    |
| OMK-leje pr. m <sup>2</sup>     | 525 kr./m <sup>2</sup>   |
| Lejeindtægt efter modernisering | 1.700 kr./m <sup>2</sup> |
| Moderniseringsomkostninger      | 5.220 kr./m <sup>2</sup> |

Valuarrapportens følsomhedsberegning viser, at hvis diskonteringsfaktoren stiger med 1%, så vil ejendommens dagsværdi falde med ca. kr. 171,7 mio.

Dagsværdiberegningen er følsom overfor rente- og konjunkturudsving, da værdien bestemmes af markedsudviklingen på ejendomsmarkedet, der påvirkes af rente- og konjunkturudsving som følge af samfundsøkonomiens generelle udvikling.

Hvis ejendommen ikke var opskrevet til dagsværdi, ville den regnskabsmæssige værdi i balancen have udgjort kr. 191.958.356.

## Noter til årsrapporten

|                                       | Anskaffel-<br>sessum | Akk. af-<br>skrivning | Årets af-<br>skrivning | Saldo<br>ultimo |
|---------------------------------------|----------------------|-----------------------|------------------------|-----------------|
| <b>16. Installationer og inventar</b> |                      |                       |                        |                 |
| Vaskemaskiner 2017                    | 75.597               | 52.920                | 7.560                  | 15.117          |
| Tørretumblere 2023                    | 80.750               | 8.075                 | 8.075                  | 64.600          |
| Betalingsystem 2021                   | 58.750               | 12.240                | 5.878                  | 40.632          |
| Tørretumblere 2020                    | 74.625               | 29.848                | 7.462                  | 37.315          |
| Printer, kopimaskine mv.              | 39.834               | 27.886                | 3.984                  | 7.964           |
|                                       | <u>329.556</u>       | <u>130.969</u>        | <u>32.959</u>          | <u>165.628</u>  |

|                                                  |                    |
|--------------------------------------------------|--------------------|
| <b>17. Mellemregning altanregnskab (runde I)</b> | <b>2024</b>        |
| Afholdte omkostninger                            | 24.048.135         |
| Finansieringsomkostninger                        | 5.173.389          |
| Renteindtægter, aftaleindskud                    | -1.797.918         |
| Renteudgifter, prioritetsgæld                    | 15.480.601         |
|                                                  | <u>42.904.207</u>  |
| Mellemregning med andelsboligforeningen          | 657.859            |
| Kontante indfrielse                              | -9.015.992         |
| Ydelser på gældsbreve                            | -21.114.898        |
|                                                  | <u>-29.473.031</u> |
|                                                  | <u>13.431.176</u>  |

Det tilhørende lån i Nykredit har en restgæld pr. 31.12.2024 på kr. 13.448.129

|                                                   |                   |
|---------------------------------------------------|-------------------|
| <b>18. Mellemregning altanregnskab (runde II)</b> | <b>2024</b>       |
| Afholdte omkostninger                             | 2.470.473         |
| Finansieringsomkostninger                         | 257.897           |
| Renteudgifter, prioritetsgæld                     | 710.348           |
|                                                   | <u>3.438.718</u>  |
| Indestående Nykredit, aftalekonto                 | 0                 |
| Kontante indfrielse                               | -938.451          |
| Ydelser på gældsbreve                             | -1.203.208        |
|                                                   | <u>-2.141.659</u> |
|                                                   | <u>1.297.059</u>  |

Det tilhørende lån i Nykredit har en restgæld pr. 31.12.2024 på kr. 1.303.486.

|                                                    |                   |
|----------------------------------------------------|-------------------|
| <b>19. Mellemregning altanregnskab (runde III)</b> | <b>2024</b>       |
| Afholdte omkostninger                              | 3.372.901         |
| Finansieringsomkostninger                          | 55.278            |
| Renteudgifter, prioritetsgæld                      | 68.614            |
|                                                    | <u>3.496.793</u>  |
| Mellemregning med andelsboligforeningen            | 217.421           |
| Kontante indfrielse                                | -2.351.267        |
| Ydelser på gældsbreve                              | -285.536          |
|                                                    | <u>-2.419.382</u> |
|                                                    | <u>1.077.411</u>  |

Det tilhørende lån i Nykredit har en restgæld pr. 31.12.2024 på kr. 1.086.242.



## Noter til årsrapporten

### 20. Mellemregning altanregnskab (runde IV)

|                               | 2024           |
|-------------------------------|----------------|
| Afholdte omkostninger         | 272.775        |
| Finansieringsomkostninger     | 0              |
| Renteudgifter, prioritetsgæld | 0              |
|                               | <u>272.775</u> |

Det tilhørende lån i Nykredit har en restgæld pr. 31.12.2024 på kr. 0.

|                                          | 2024              | 2023              |
|------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>21. Tilgodehavender</b>               |                   |                   |
| Leje af beboerlokale 2023                | 75.000            | 75.000            |
| Leje af beboerlokale 2024                | 61.500            | 0                 |
| Udlæg for beboere                        | 4.989             | 142               |
| Afdragsordning / indefrysninger          | 94.303            | 96.976            |
| Vaskeriindtægt oktober                   | 0                 | 54.310            |
| Årsafregninger vand                      | 0                 | 5.844             |
| Udlæg ved salg af andele                 | 91.543            | 0                 |
| Elafregninger                            | 65.176            | 0                 |
| Forsikringssager                         | 0                 | 32.165            |
|                                          | <u>392.511</u>    | <u>264.437</u>    |
| <b>22. Antenneregnskab</b>               |                   |                   |
| Primo saldo                              | -3.647            | 5.700             |
| Opkrævet aconto antennebidrag            | 700.216           | 717.957           |
| Betalt til You See kabel tv              | -701.652          | -727.304          |
|                                          | <u>-5.083</u>     | <u>-3.647</u>     |
| <b>23. Likvide beholdninger</b>          |                   |                   |
| Kassebeholdning, gårdene                 | 16.507            | 16.507            |
| Nykredit, andelsboligkredit              | 12.148.807        | 3.329.810         |
| "Pleo Wallet" (boligkontoret)            | 18.195            | 30.419            |
| Nykredit aftaleindskud                   | 4.013.850         | 10.000.000        |
| Nykredit, IS-sikring                     | 1.294.626         | 1.709.156         |
| Nykredit, driftskonto                    | 1.774.136         | 1.139.889         |
| Nykredit, Hobby                          | 3.556             | 3.242             |
| Nykredit, afregningskonto altaner        | 332.686           | 0                 |
| Nykredit, afregningskonti omprioritering | 92.137            | 46.857            |
|                                          | <u>19.694.500</u> | <u>16.275.880</u> |

## Noter til årsrapporten

### 24. Prioritetsgæld

| Nr.                                  | Restgæld           | Obligations-<br>restgæld | kurs   | Kursværdi          |
|--------------------------------------|--------------------|--------------------------|--------|--------------------|
| 1 Nykredit, kont.byfornyelse 0,9116% | 2.879.019          | 2.893.460                | 96,70  | 2.797.976          |
| 2 Nykredit, kont.byfornyelse 0,8360% | 925.507            | 928.912                  | 96,70  | 898.258            |
| 3 Nykredit, kont.byfornyelse 0,8360% | 3.832.922          | 3.847.025                | 96,70  | 3.720.073          |
| 4 Nykredit, kont.byfornyelse 0,8820% | 4.287.896          | 4.297.445                | 96,70  | 4.155.629          |
| 5 Nykredit, kont.byfornyelse 0,8360% | 4.960.674          | 4.978.927                | 96,70  | 4.814.622          |
| 6 Nykredit, var.obl.lån              | 23.940.470         | 23.940.470               | 100,50 | 24.060.172         |
| 7 Nykredit, var.obl.lån              | 132.786.000        | 132.786.000              | 100,34 | 133.237.472        |
|                                      | <u>173.612.488</u> | <u>173.672.239</u>       |        | <u>173.684.203</u> |
| 8 Nykredit, kont.lån, 0,7240%        | 13.448.129         | 13.671.356               | 84,56  | 11.561.045         |
| 9 Nykredit, kont.lån, 3,5616%        | 408.629            | 410.738                  | 101,75 | 417.926            |
| 10 Nykredit, kont.lån, 2,2484%       | 894.856            | 914.375                  | 90,72  | 829.494            |
| 11 Nykredit, kont.lån, 0,7304%       | 1.086.242          | 1.118.147                | 75,77  | 847.231            |
|                                      | <u>189.450.344</u> | <u>189.786.855</u>       |        | <u>187.339.900</u> |

| Nr.                                   | Renter og<br>bidrag | Afdrag i<br>året | Kortfristet<br>andel af<br>prioritets-<br>gæld |
|---------------------------------------|---------------------|------------------|------------------------------------------------|
| 1 Nykredit, kont.byfornyelse 0,9116%  | 66.847              | 1.257.565        | 1.269.068                                      |
| 2 Nykredit, kont.byfornyelse 0,8360%  | 20.942              | 456.334          | 460.160                                        |
| 3 Nykredit, kont.byfornyelse 0,8360%  | 86.730              | 1.889.874        | 1.905.723                                      |
| 4 Nykredit, kont.byfornyelse 0,8820%  | 148.669             | 4.238.075        | 4.275.578                                      |
| 5 Nykredit, kont.byfornyelse 0,8360%  | 112.249             | 2.445.928        | 2.466.440                                      |
| Rentestøttede i alt                   | 435.437             | 10.287.776       | 10.376.969                                     |
| Ydelsesstøtte fra det offentlige      | -435.437            | -875.974         | 0                                              |
|                                       | <u>0</u>            | <u>9.411.802</u> | <u>10.376.969</u>                              |
| 6 Renteudgifter Nyk variabel obl.lån  | 1.087.693           | 0                | 0                                              |
| Renteudgifter Nyk kontant altanlån    | 224.454             | 952.670          |                                                |
| Renteindtægter, andelshavere          | -224.454            | -952.670         |                                                |
| 7 Renteudgifter Nyk variabel obl. Lån | 5.559.750           | 0                | 0                                              |
|                                       | <u>6.647.443</u>    | <u>9.411.802</u> | <u>10.376.969</u>                              |

## Noter til årsrapporten

### 24. Prioritetsgæld

| Nr. Låneoplysninger                  | Restløbetid | Resterende afdragsfrihed | Rente-tilpasning |
|--------------------------------------|-------------|--------------------------|------------------|
| 1 Nykredit, kont.byfornyelse 0,9116% | 2,50        | -                        | -                |
| 2 Nykredit, kont.byfornyelse 0,8360% | 2,25        | -                        | -                |
| 3 Nykredit, kont.byfornyelse 0,8360% | 2,25        | -                        | -                |
| 4 Nykredit, kont.byfornyelse 0,8820% | 2,25        | -                        | -                |
| 5 Nykredit, kont.byfornyelse 0,8360% | 2,25        | -                        | -                |
| 6 Nykredit, var.obl.lån              | 10,50       | 10,50                    | -                |
| 7 Nykredit, var.obl.lån              | 17,75       | 17,75                    | -                |

Der er herudover tinglyst indeksslån for opr. i alt kr. 361.709.500 til Nykredit med fuld ydelsesstøtte. Kursværdien andrager pr. 31. december 2024 kr. 301.857.009. Lånene udløber i år 2047-2050. Lånene indgår ikke i opgørelsen af andelsværdien.

|                                           | 2024              | 2023              |
|-------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>25. Basisværdi af rente-swapaftale</b> |                   |                   |
| Rentesikringsaftale 2836693N(negativ)     | 6.113.997         | 7.191.691         |
| Rentesikringsaftale 4373093N(negativ)     | 5.734.204         | 5.691.324         |
|                                           | <u>11.848.201</u> | <u>12.883.015</u> |

#### Lån nr. 7

Mellem andelsboligforeningen og Nykredit Bank er der indgået en swap-aftale med restgæld på kr. 132.786.000, hvor det er foreningens variable rente på Nykreditlån, der ligger bag aftalen. Aftalen er indgået i 2006 med virkning fra 29. december 2006 til 30. december 2026. Lånets variable rente er byttet til en fastrente på 4,49%.

#### Lån nr. 6

Mellem andelsboligforeningen og Nykredit er der indgået en swap-aftale med restgæld på kr. 24.809.580, hvor det er foreningens variable rente på Nykreditlån, der ligger bag aftalen. Aftalen er indgået i 2008 med virkning fra 31. marts 2008 til 30. juni 2035. Lånets variable rente er byttet til en fastrente på 4,95%.

|                                      | 2024           | 2023           |
|--------------------------------------|----------------|----------------|
| <b>26. Varmeregnskab</b>             |                |                |
| Varme indbetalt aconto               | 3.508.968      | 3.486.815      |
| Køb af varme                         | -2.526.641     | -2.977.988     |
| Energimærkning                       | -39.318        | -45.871        |
| Uafregnet varmeregnskab tidligere år | 0              | 98.732         |
|                                      | <u>943.009</u> | <u>561.688</u> |

## Noter til årsrapporten

|                                        | 2024             | 2023             |
|----------------------------------------|------------------|------------------|
| <b>27. Internetregnskab</b>            |                  |                  |
| Primo saldo                            | 183.408          | 118.360          |
| Opkrævet netbidrag                     | 357.696          | 358.421          |
| Betalte driftsudgifter                 | -290.467         | -293.373         |
|                                        | <u>250.637</u>   | <u>183.408</u>   |
| <b>28. Øvrig gæld</b>                  |                  |                  |
| Grant Thornton                         | 210.625          | 75.000           |
| Administrator                          | 25               | 146.398          |
| Forudbetalt leje og boligafgift        | 161.247          | 269.845          |
| Indfrielse af prioritetsgæld, altanlån | 819.029          | 0                |
| Hofor                                  | 16.490           | 719.623          |
| Tinglysningsgebyrer, altaner           | 0                | 46.330           |
| Trappevask dec.                        | 100.000          | 50.000           |
| Varmeregnskabshonorar                  | 65.000           | 140.000          |
| Charles Nielsen VVS                    | 26.818           | 1.266.204        |
| Diverse skyldige omkostninger          | 5.700            | 255.710          |
| Diverse regninger, håndværkere         | 335.275          | 466.937          |
| Skyldig A-skat mv.                     | 40.794           | 82.700           |
| Skyldige feriepenge                    | 139.256          | 42.552           |
|                                        | <u>1.920.259</u> | <u>3.561.299</u> |

## 29. Eventualforpligtelser, sikkerhedsstillelser mv.

### Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for mellemværende med realkreditinstitut kr. 189.450.344, er der stillet sikkerhed for kr. 258.061.461 i andelsboligforeningens ejendom med bogført værdi pr. 31. december 2024 på kr. 849.600.000.

Ejerpantebreve i ejendommen matr. nr. 762 m.fl. Udenbys Vester Kvarter, kr. 10.000.000 er stillet til sikkerhed overfor Nykredit Bank og foreningens engagement med banken.

Ejerpantebreve i ejendommen matr. nr. 762 m.fl. Udenbys Vester Kvarter, kr. 25.000 og kr. 137.000 er stillet til sikkerhed overfor gårdlauget Øst- og Vestkarreen.

Til sikkerhed for mellemværende med Nykredit Bank er foreningens obligationsbeholdning stillet til sikkerhed, kursværdi pr. 31.12.2024 udgør kr. 18.323.095.

Til sikkerhed for mellemværende med Nykredit Bank er foreningens andelsboligkredit stillet til sikkerhed, indestående pr. 31.12.2024 udgør kr. 12.148.807.

### Hæftelsesforhold

Foreningens medlemmer hæfter jf. foreningens vedtægter § 29 alene for foreningens forpligtelser med deres indskud.

Andelshaverne hæfter alene med deres indskud for "realkreditlån".

Hæftelsesforholdene er ligeledes oplyst i note 30 om nøgleoplysninger, feltnr. E1 og E2.

## Noter til årsrapporten

### 29. Eventualforpligtelser, sikkerhedsstillelser mv.

#### Ejendomsavancebeskatning

Ifølge kendelse fra Østre Landsret og bindende forhåndsbesked fra Ligningsrådet vil andelsboligforeninger blive beskattet efter ejendomsavancebeskatningsloven i det indkomstår, hvor foreningen ophører med at drive erhvervsmæssig virksomhed. Ejendomsavancen vil blive opgjort på grundlag af ejendommens handelsværdi på tidspunktet, hvor andelsboligforeningen ophører med at drive erhvervsmæssig virksomhed, jfr. selskabsskattelovens § 5, stk. 6, og vil omfatte alle lejligheder, der siden 19. maj 1994 er overgået fra udleje til et ikke-medlem og til benyttelse af et medlem på andelsbasis.

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

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

#### Deklaration om tilbagebetaling af støtte

Københavns Kommune har i henhold til §26 i lovebekendtgørelse nr. 144 af 21. februar 2020 om byfornyelse og udvikling af byer ydet støtte i form af kontant tilskud på kr. 75.000 til andelslejlighed og det fastsættes i medfør af §29 i samme lov følgende vilkår for støtten:

Såfremt ejendommen afhændes inden 20 år fra datoen for arbejdernes afslutning, den 21. marts 2021 for en højere pris end kr. 1.238.161.229 med tillæg af et beløb, der svarer til ejendomsprisudviklingen i det forløbne tidsrum, kan kommunen helt eller delvis kræve det udbetalte tilskud tilbagebetalt.

#### Aftale om rentesikring (renteswap)

I henhold til den indgåede kontrakt med Nykredit kan det kræves, at der stilles yderligere sikkerhed såfremt sikkerhedsmargen overskrides som følge af en negativ basisværdi.

Realkreditinstitut har meddelt, at man ikke vil kræve yderligere sikkerhedsstillelse af foreningen.

## Noter til årsrapporten

### 30 Ref. Nøgleoplysninger og nøgletal

Nøgleoplysninger er udarbejdet i henhold til lov om andelsboliger og andre boligfællesskaber § 6, stk. 2 og 4 iht. bekendtgørelse nr. 1392 af 14. juni 2021.

Nøgletallene viser centrale dele af foreningens økonomi og er udregnet på baggrund af arealer.

#### Grundlæggende oplysninger om andelsboligforeningen

|                                              | 31.12.2022          | 31.12.2023          | 31.12.2024   | 31.12.2024          |
|----------------------------------------------|---------------------|---------------------|--------------|---------------------|
|                                              | <u>BBR areal m2</u> | <u>BBR areal m2</u> | <u>Antal</u> | <u>BBR areal m2</u> |
| <b>B1</b> Andelsboliger                      | 30.134,88           | 30.134,88           | 416          | 30.219,88           |
| <b>B2</b> Erhvervsandele                     | 54,00               | 54,00               | 1            | 54,00               |
| <b>B3</b> Boliglejemål                       | 639,00              | 639,00              | 9            | 554,00              |
| <b>B4</b> Erhvervslejemål                    | 1.122,00            | 1.122,00            | 13           | 1.122,00            |
| <b>B4</b> Erhvervslejemål                    | 457,00              | 457,00              | 5            | 457,00              |
|                                              | <u>32.406,88</u>    | <u>32.406,88</u>    | <u>444</u>   | <u>32.406,88</u>    |
| <b>B5</b> Øvrige lejemål, kældre, garage mm. | <u>0</u>            | <u>0</u>            | <u>0</u>     | <u>0</u>            |
| <b>B6</b> I alt                              | <u>32.406,88</u>    | <u>32.406,88</u>    | <u>444</u>   | <u>32.406,88</u>    |

|                                                              | <u>BBR</u> | <u>Opmålt areal</u> | <u>Indskud</u> | <u>Andet</u> |
|--------------------------------------------------------------|------------|---------------------|----------------|--------------|
| <b>Fordelingstal</b>                                         |            |                     |                |              |
| <b>C1</b> Fordelingstal benyttet opgørelse andelsværdi       |            |                     | x              |              |
| <b>C2</b> Fordelingstal benyttet ved opgørelse boligafgiften |            |                     | x              |              |
| <b>C3</b>                                                    |            |                     |                |              |
| <b>D1</b> Foreningens stiftelsesår                           |            |                     |                | 1988         |
| <b>D2</b> Ejendommens opførelsesår                           |            |                     |                | 1892         |

#### Hæftelser

|                                                                                         |     |
|-----------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| <b>E1</b> Hæfter andelshaver for mere, end det der er betalt for andelen                | Nej |
| <b>E2</b> Foreningens medlemmer hæfter for foreningens forpligtelser med deres indskud. |     |

|                                                    |                                              |
|----------------------------------------------------|----------------------------------------------|
| <b>F1</b> Anvendt vurderingsprincip                | Offentlig indekseret vurdering pr. 1.10.2012 |
| <b>F1a</b> Er vurdering fastholdt pr. 1. juli 2020 | Ja                                           |

|                                                                | <b>Kr.</b>    | <b>Gns.kr.pr.kvm</b> |
|----------------------------------------------------------------|---------------|----------------------|
| <b>F2</b> Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip | 1.516.454.175 | 46.794               |
| <b>F3</b> Generalforsamlingsbestemte reserver                  | 119.434.287   | 3.685                |
| <b>F4</b> Reserver i procent af ejendomsværdi                  | 7,88%         |                      |

#### Eventualforpligtelser

|                                                                                                              |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>G1</b> Foreningen har modtaget offentlige tilskud, som skal tilbagebetales ved foreningens ophør.         |
| <b>G2</b> Foreningens ejendom er ikke pålagt tilskudsbestemmelser, jf. bekendtgørelse nr. 978 af 19/10 2009. |
| <b>G3</b> Der er ikke tinglyst hjemfaldspligt på foreningens ejendom.                                        |

## Noter til årsrapporten

### 30 Ref.Nøgleoplysninger og nøgletal

| Andelsboligforeningens driftsoplysninger og nøgletal                            |                                                                                                                              | Gns. kr. / pr.         |                        |
|---------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------|------------------------|
|                                                                                 |                                                                                                                              | andels kvm             | kr. / kvm              |
| <b>H1</b>                                                                       | Boligafgift i gennemsnit pr. andelskvm / andelskvm                                                                           | 50                     | 831                    |
| <b>H2</b>                                                                       | Erhvervslejeindtægt i gennemsnit pr. andelskvm / erhvervslejekvm                                                             | 17                     | 1.601                  |
| <b>H3</b>                                                                       | Boliglejeindtægt i gennemsnit pr. andelskvm / boligelejekvm                                                                  | 4                      | 786                    |
| Omkostninger m.v. i pct. af (omkostninger + finansielle poster netto + afdrag): |                                                                                                                              |                        |                        |
|                                                                                 |                                                                                                                              | <b>Kr.</b>             | <b>I pct.</b>          |
|                                                                                 | Vedligeholdelsesomkostninger og genopretning                                                                                 | 3.895.552              | 13%                    |
|                                                                                 | Øvrige omkostninger                                                                                                          | 10.581.846             | 34%                    |
|                                                                                 | Finansielle poster, netto                                                                                                    | 7.060.836              | 23%                    |
|                                                                                 | Afdrag                                                                                                                       | 9.411.802              | 30%                    |
|                                                                                 | I alt                                                                                                                        | 30.950.036             | 100%                   |
|                                                                                 | Boligafgift i pct. af samlede ejendomsindtægter                                                                              |                        | 88%                    |
|                                                                                 |                                                                                                                              | <b>Forrige år</b>      | <b>Sidste år</b>       |
| <b>J</b>                                                                        | Årets overskud (før afdrag), gns. kr. pr. andel kvm                                                                          | 66                     | -320                   |
|                                                                                 |                                                                                                                              | <b>I år</b>            | 223                    |
| <b>Beregnete nøgletal for foreningen:</b>                                       |                                                                                                                              | <b>Kr.pr.kvm andel</b> | <b>Kr.pr.kvm total</b> |
|                                                                                 | Offentlig ejendomsvurdering                                                                                                  | 41.025                 | 38.325                 |
|                                                                                 | Valuarvurdering                                                                                                              | 28.064                 | 26.217                 |
|                                                                                 | Anskaffelsessum (kostpris)                                                                                                   | 6.341                  | 5.923                  |
| <b>K1</b>                                                                       | Foreslået andelsværdi                                                                                                        | 41.000                 |                        |
| <b>K2</b>                                                                       | Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver                                                                              | 6.355                  |                        |
| <b>K3</b>                                                                       | Teknisk andelsværdi                                                                                                          | 47.355                 |                        |
|                                                                                 | Reserver uden for andelsværdi                                                                                                | 3.945                  |                        |
|                                                                                 |                                                                                                                              | <b>Forrige år</b>      | <b>Sidste år</b>       |
| <b>M1</b>                                                                       | Vedligeholdelse løbende, gns. kr. pr. kvm                                                                                    | 55                     | 44                     |
| <b>M2</b>                                                                       | Vedligeholdelse, genopretning, renovering gns. kr. pr. kvm ( <i>Særlig vedligeholdelse</i> )                                 | 49                     | 585                    |
| <b>M3</b>                                                                       | Vedligeholdelse i alt, kr. pr. kvm                                                                                           | 105                    | 628                    |
|                                                                                 |                                                                                                                              | <b>I år</b>            | 120                    |
| <b>P</b>                                                                        | Friværdi (ejendommens rgn. værdi fratrukket gældsforpligtelse) i %<br>( <i>gæld defineres som samlet gældsforpligtelse</i> ) | 75%                    |                        |
|                                                                                 |                                                                                                                              | <b>Forrige år</b>      | <b>Sidste år</b>       |
| <b>R</b>                                                                        | Årets afdrag, gns. kr. pr. andel kvm                                                                                         | 302                    | 307                    |
|                                                                                 |                                                                                                                              | <b>I år</b>            | 311                    |

## Ikke revideret drifts- og likviditetsbudget for 2024

| <b>Driftsbudget</b>                                     | <b>Budget</b>     | <b>Resultat</b>   | <b>Budget</b>     |
|---------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Indtægter</b>                                        | <b>2024</b>       | <b>2024</b>       | <b>2025</b>       |
| Boligafgift                                             | 24.604.000        | 24.902.814        | 25.165.000        |
| Stigning i boligafgift pr. 1. juni 2025 med 2%          | 286.500           | 0                 | 251.200           |
| Lejeindtægter                                           | 2.311.000         | 2.300.406         | 2.278.000         |
| Øvrige indtægter                                        | 550.000           | 1.067.170         | 480.000           |
| Drift af beboerlokale                                   | 4.500             | 29.448            | 35.000            |
| <b>Indtægter i alt</b>                                  | <b>27.756.000</b> | <b>28.299.838</b> | <b>28.209.200</b> |
| <b>Udgifter</b>                                         |                   |                   |                   |
| Ejendomsskatter                                         | 3.140.000         | 3.138.486         | 3.270.000         |
| El-forbrug                                              | 360.000           | 295.925           | 300.000           |
| Vandforbrug                                             | 1.100.000         | 1.114.447         | 1.200.000         |
| Renovation                                              | 1.535.500         | 1.485.567         | 1.723.000         |
| Forsikringer og abonnementer                            | 682.500           | 615.061           | 647.000           |
| Renholdelse og udenomsarealer                           | 1.421.000         | 1.131.833         | 1.605.000         |
| Personaleomkostninger                                   | 1.220.500         | 1.405.654         | 1.372.000         |
| Administrations- og foreningsomkostninger               | 1.516.000         | 1.346.027         | 1.567.000         |
| Vedligeholdelse                                         | 2.005.000         | 2.092.498         | 2.035.000         |
| Vedligeholdelse, genopretning og renovering (se note 1) | 5.550.000         | 1.803.054         | 7.200.000         |
| Indvendig vedligeholdelse for lejere                    | 33.500            | 32.491            | 29.000            |
| Små gårde                                               | 35.000            | 12.371            | 35.000            |
| Afskrivning inventar mv.                                | 4.000             | 3.984             | 4.000             |
|                                                         | <b>18.603.000</b> | <b>14.477.398</b> | <b>20.987.000</b> |
| Renteudgifter, prioritetslån                            | 6.500.000         | 6.647.443         | 6.675.000         |
| Swap-renter Nykredit                                    | 2.000.000         | 1.266.763         | 1.500.000         |
| Renteindtægter, bank                                    | -410.000          | -197.033          | -160.000          |
| Kursgevinst obligationer                                | 0                 | -541.552          | 0                 |
| Renteindtægter, obligationer (IS-sikring)               | -120.000          | -114.785          | -120.000          |
| <b>Udgifter i alt</b>                                   | <b>26.573.000</b> | <b>21.538.234</b> | <b>28.882.000</b> |
| <b>Årets resultat</b>                                   | <b>1.183.000</b>  | <b>6.761.604</b>  | <b>-672.800</b>   |
| <b>Likviditetsbudget (arbejdskapital)</b>               |                   |                   |                   |
| Tilbageførte afskrivninger og kursgevinst               | 38.000            | -508.593          | 38.000            |
| <b>Andre ind- og udbetalinger</b>                       |                   |                   |                   |
| Salg af udlejet bolig                                   | 0                 | 2.705.422         | 0                 |
| Regulering af altanlån                                  | 0                 | -262.474          | 0                 |
| Hensættelse til altanvedligeholdelse                    | 0                 | 54.840            | 0                 |
| Regulering deposita mv.                                 | 0                 | 33.846            | 0                 |
| Udtrækning af obligationer / salg af obligationer       | 4.500.000         | 4.814.145         | 4.500.000         |
| Afdrag prioritetsgæld                                   | -10.000.000       | -9.411.802        | -10.000.000       |
| Ændring i arbejdskapitalen                              | -4.279.000        | 4.186.988         | -6.134.800        |
| Arbejdskapital primo                                    | 9.890.000         | 9.890.416         | 14.077.000        |
| <b>Arbejdskapital ultimo</b>                            | <b>5.611.000</b>  | <b>14.077.404</b> | <b>7.942.200</b>  |



## Ikke revideret drifts- og likviditetsbudget for 2024

Arbejdskapitalen kan specificeres således

|                   |                   |
|-------------------|-------------------|
| Omsætningsaktiver | 21.895.436        |
| Kortfristet gæld  | <u>-7.818.032</u> |
|                   | <u>14.077.404</u> |

## Note 1 - Vedligeholdelse, genopretning og renovering 2025

Arbejder i.h.t. vedligeholdelsesplan:

|                                  |                  |
|----------------------------------|------------------|
| Udskiftning af køkkendøre i ØST  | 6.700.000        |
| Facader: pudsreparationer, pilot | <u>500.000</u>   |
|                                  | <u>7.200.000</u> |
| I alt overføres til budget 2025  | <u>7.200.000</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.”

## Lone Stausgaard

SVEN WESTERGAARDS EJENDOMSADMINISTRATION A/S CVR:  
26112702

Administrator

Serienummer: 7b941730-a644-4784-a26c-ce357ce963d9

IP: 185.141.xxx.xxx

2025-04-01 13:08:39 UTC



## Lone Stausgaard

SVEN WESTERGAARDS EJENDOMSADMINISTRATION A/S CVR:  
26112702

Bilagskontrollant

Serienummer: 7b941730-a644-4784-a26c-ce357ce963d9

IP: 185.141.xxx.xxx

2025-04-01 13:08:39 UTC



## Thorkild Kristian Olsen

Forperson

Serienummer: 3fde5886-dab3-4ecc-9304-521e42c2b5fe

IP: 77.241.xxx.xxx

2025-04-01 13:14:03 UTC



## Teresa Maria Clausen-Gallo

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 83154d81-f672-42e2-b6a5-6c2e5dfd4c35

IP: 80.62.xxx.xxx

2025-04-01 14:06:24 UTC



## Denis Henry Bowers

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: f48dbc3f-84f1-4816-9c59-ed8ec898da08

IP: 80.71.xxx.xxx

2025-04-01 17:14:35 UTC



## Martin Pihl Jensen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 290d0553-c8b3-4e61-be36-28b9b0c5b825

IP: 80.71.xxx.xxx

2025-04-01 20:15:28 UTC



Penneo dokumentnøgle: IUYT6-AQX96-5WB9Q-JBPRI-8F2MY-R1LKH

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

# 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."

## Sofia Victoria Tellerup

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 89245adf-e489-41a9-bf17-30cb1cca8967

IP: 80.71.xxx.xxx

2025-04-03 15:13:28 UTC



## Carsten Ingemann Johansen

Grant Thornton, Godkendt Revisionspartnerselskab CVR: 34209936

Statsautoriseret revisor

Serienummer: 55bf9fab-12a0-456c-8b90-29912bb57b9e

IP: 62.243.xxx.xxx

2025-04-03 15:27:32 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