

**Andelsboligforeningen
Ahlefeldt**

Årsrapport for 2024

Administrator:

DEAS A/S
Bellidavej 20
2500 Valby
Telefon 70 30 20 20

Foreningsoplysninger

Andelsboligforening

Andelsboligforeningen Ahlefeldt
Nansensgade 41 og Charlotte Ammundsens plads 1
1366 København K

CVR nr. 83 77 81 13
Matr. nr.: 402 Nørrevold Kvarter, København
Hjemsted: København
Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Andelshavere: 20 beboelsesandele og 2 erhvervsandele
Lejere: 1 øvrige lejemål

Bestyrelse

Jeppe Klewe (formand)
Tobias Schou Larsen
Michael Zonkjer
Simon Ellegaard
Jens Schou Larsen

Administrator

DEAS A/S
Bellidavej 20
2500 Valby
Telefon 70 30 20 20

Revision

Redmark
Godkendt Revisionspartnerselskab
Dirch Passers Allé 76
2000 Frederiksberg
Telefon 39 16 36 36

Bestyrelses- og administratorpåtegning

Bestyrelsens påtegning:

Undertegnede har aflagt årsrapport for Andelsboligforeningen Ahlefeldt.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, andelsboliglovens § 5, stk. 12, og § 6, stk. 2 og 8, og foreningens vedtægter.

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

Samtlige aktiver, der tilhører foreningen, er indregnet i balancen og forsvarligt værdiansat. Foreningens aktiver er ikke pantsat eller behæftet med ejendomsforbehold udover de i årsrapporten anførte, og der påhviler ikke foreningen eventualforpligtelser, som ikke fremgår af årsrapporten.

Der er ikke indtil underskriftstidspunktet konstateret besvigelser eller formodning om besvigelser mod foreningen. Der er ligeledes ikke i perioden fra regnskabsårets udløb indtil dato indtruffet ekstraordinære forhold eller opstået tab eller tabsrisici af væsentlig betydning for bedømmelsen af foreningens indtjening eller finansielle stilling.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 27. marts 2025

Dette dokument underskrives digitalt

Administrators påtegning:

Som administrator i Andelsboligforeningen Ahlefeldt skal vi hermed erklære, at vi har forestået administrationen af foreningen i regnskabsåret 2024. Ud fra vores administration og føring af bogholderi for foreningen er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiviteter i regnskabsåret samt af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2024.

København, den 27. marts 2025

Dette dokument underskrives digitalt

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til andelshaverne i Andelsboligforeningen Ahlefeldt

Konklusion

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

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

Fremhævelse af forhold vedrørende revisionen

Foreningen har som sammenligningstal i resultatopgørelsen medtaget generalforsamlingsgodkendt budget. Budget i resultatopgørelsen har, som det også fremgår af regnskabet, ikke været underlagt revision.

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 foreningens evne til at fortsætte driften, at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant, samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre bestyrelsen enten har til hensigt at likvidere foreningen, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af foreningens interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af 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, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om foreningens evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at foreningen ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

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 27. marts 2025
Redmark
Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr.: 29 44 27 89

Jørn Munch
statsautoriseret revisor
MNE-nr.: 30156

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Ahlefeldt er aflagt i overensstemmelse med bestemmelserne i årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, andelsboliglovens § 5, stk. 12, § 6, stk. 2 og 8, samt foreningens vedtægter.

Formålet er at give de, efter bekendtgørelse nr. 1392 af 14. juni 2021, jf. andelsboligforeningslovens § 6, stk. 2, krævede nøgleoplysninger og at give oplysning om andelenes værdi, jf. lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber (andelsboligforeningsloven), § 6, stk. 8.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

Om den anvendte regnskabspraksis kan i øvrigt oplyses følgende:

RESULTATOPGØRELSEN:

Indtægter:

Boligafgift og lejeindtægt vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Øvrige indtægter, der tidsmæssigt vedrører regnskabsåret, indtægtsføres i resultatopgørelsen.

Omkostninger:

Omkostninger vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Skat af årets resultat:

Andelsboligforeningen er skattepligtig af den del af overskuddet, der kan henføres til den udlejede antenne. Eventuel 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 udlejnings-lejlighed.

Forslag til resultatdisponering:

Under resultatdisponering indgår bestyrelsens forslag til disponering af regnskabsperiodens resultat, herunder eventuelle forslag om overførsel til "Andre reserver", f.eks. reservation af beløb til dækning af fremtidige vedligeholdelsesomkostninger på foreningens ejendom.

BALANCEN:

Materielle anlægsaktiver:

Foreningens ejendom (grund og bygning) indregnes på anskaffelsestidspunktet og værdiansættes ved første indregning til kostpris.

Ved efterfølgende målinger værdiansættes foreningens ejendom til dagsværdien på balancedagen. Opskrivninger i forhold til seneste indregning føres direkte på foreningens egenkapital.

Opskrivninger tilbageføres i det omfang, dagsværdien falder. I tilfælde hvor dagsværdien er lavere end den historiske kostpris, nedskrives ejendommen til denne lavere værdi.

Der afskrives ikke på ejendommen.

Anvendt regnskabspraksis

Tilgodehavender:

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

Periodeafgrænsningsposter:

Periodeafgrænsningsposter er indregnet i balancen og omfatter afholdte indtægter og omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Egenkapital:

Under foreningens egenkapital indregnes medlemmers andelsindskud.

"Overført resultat m.v." indeholder akkumuleret resultat, tillægsværdi ved nyudstedelse af andele samt resterende overførsel af årets resultat.

Under reserver indregnes beløb reserveret til fremtidig vedligeholdelse samt reservation til imødegåelse af værdiforringelse af foreningens ejendom, kursreguleringer m.v. i overensstemmelse med generalforsamlingsbeslutning. De reservede beløb indgår ikke i beregningen af andelsværdien.

Prioritetsgæld:

Prioritetsgæld indregnes ved låneoptagelsen til kontant restgæld.

Ved efterfølgende målinger værdiansættes prioritetsgælden til kursværdi. Ændringer i kursregulering føres direkte på foreningens egenkapital.

Lån med fuld ydelsesstøtte efter lov om byfornyelse indregnes ikke i balancen, men noteoplyses under noten for prioritetsgæld i overensstemmelse med andelsboligforeningsloven.

Øvrige gældsforpligtelser:

Øvrige gældsforpligtelser indregnes til nominel værdi.

ØVRIGE NOTER:

Andelsværdi:

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 9. Andelsværdien opgøres i henhold til andelsboligforeningsloven.

Vedtægterne bestemmer desuden i § 20 stk. 1, litra a, at selvom der lovligt kan vedtages en højere andelsværdi, er det den på generalforsamlingen vedtagne andelsværdi, der er gældende.

Nøgleoplysninger:

De i note 10 anførte nøgleoplysninger har til formål at leve op til de krav, der følger af § 3 i bekendtgørelse nr. 1392 af 14. juni 2021 fra Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter om oplysningspligt ved salg af andelsboliger.

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

Resultatopgørelse for perioden

1. januar - 31. december

Note	2024 Regnskab	2024 Budget (ej revideret)	2023 Regnskab
INDTÆGTER:			
Boligafgift, ordinær	1.171.164	1.171.000	1.171.164
Boligafgift, moderniseringer	10.296	10.500	10.296
Lejeindtægter, antenne	59.107	59.000	60.105
Renteindtægter	11.707	2.000	699
Indtægter i alt	1.252.274	1.242.500	1.242.264
OMKOSTNINGER:			
Prioritetsrenter	151.951	152.000	153.543
Grundskyld	137.064	137.000	133.331
Dagrenovation	71.884	72.000	65.402
Fortovsrenholdelse	11.933	12.000	7.538
Forsikringer	45.860	46.000	46.641
Elforbrug	9.542	10.000	8.826
Vandforbrug	68.143	70.000	53.755
1 Renholdelse	102.243	94.500	118.702
2 Reparation og vedligeholdelse	1.162.027	371.200	155.641
Administrationshonorar	41.575	41.500	41.365
Revision og regnskabsudarbejdelse	19.300	19.300	18.000
3 Andre honorarer	132.136	66.000	149.275
Kontorhold, porto og gebyrer	5.934	8.000	7.326
Møde- og foreningsomkostninger	11.160	30.000	20.813
Selskabsskat	10.355	9.000	9.614
Omkostninger i alt	1.981.107	1.138.500	989.772
Årets resultat	-728.833	104.000	252.492
Resultatdisponering:			
Afdrag på prioritetsgæld	104.228	104.000	102.999
Overført resultat	-833.061	0	149.493
Disponeret i alt	-728.833	104.000	252.492

Balance pr. 31. december

		Aktiver	
<u>Note</u>		2024 kr.	2023 kr.
4	Ejendommens værdi	84.800.000	82.500.000
	Anlægsaktiver i alt	84.800.000	82.500.000
	Tilgodehavende boligafgift m.v.	650	0
	Tilgodehavende moms	840	840
	Tilgodehavende, vurdering af andel	3.672	0
	Tilgodehavende, Elis Danmark	1.220	0
	Tilgodehavende, Servicefirmaet	3.409	0
	Forudbetalt internet	3.208	0
	Forudbetalt vandforbrug	5.682	5.329
	Igangværende varmeregnskab:		
	Afholdte udgifter	92.399	
	A conto indbetalinger	-79.048	
	Tilgodehavender	32.032	18.646
	Danske Bank, driftskonto	799.190	1.665.636
	Danske Bank, opsparingskonto	508.704	500.264
	Likvide beholdninger	1.307.894	2.165.900
	Omsætningsaktiver i alt	1.339.926	2.184.546
	Aktiver i alt	86.139.926	84.684.546

Balance pr. 31. december

		Passiver	
<u>Note</u>		2024 kr.	2023 kr.
	Egenkapital før reserver	<u>67.276.786</u>	<u>64.320.739</u>
	Reserver:		
	Reserve til vedligeholdelse og værdiregulering	<u>10.164.000</u>	<u>12.000.000</u>
	Reserver i alt	<u>10.164.000</u>	<u>12.000.000</u>
	Egenkapital inkl. reserver	<u>77.440.786</u>	<u>76.320.739</u>
5	Prioritetsgæld	<u>8.511.990</u>	<u>8.165.414</u>
	Langfristede gældsforpligtelser	<u>8.511.990</u>	<u>8.165.414</u>
5	Prioritetsgæld	104.544	104.228
	Forudbetalt boligafgift m.v.	0	10.219
	Skyldig afregning, fraflyttere	3.229	3.229
	Deposita	10.613	10.613
	Skyldig selskabsskat	5.526	10.458
6	Skyldige omkostninger	<u>63.238</u>	<u>59.646</u>
	Kortfristede gældsforpligtelser	<u>187.150</u>	<u>198.393</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>8.699.140</u>	<u>8.363.807</u>
	Passiver i alt	<u><u>86.139.926</u></u>	<u><u>84.684.546</u></u>
7	Yderligere belåning		
8	Sikkerhedsstillelse og panthæftelse		
9	Beregning af andelsværdi		
10	Nøgleoplysninger		

Egenkapitalopgørelse pr. 31. december

	2024 kr.	2023 kr.
Ejendommens opskrivningsfond:		
Saldo 1. januar	72.586.441	57.450.841
Årets regulering til dagsværdi	2.300.000	15.135.600
	<u>74.886.441</u>	<u>72.586.441</u>
 Kursreguleringsfond, prioritetsgæld:		
Saldo 1. januar	2.594.930	3.125.323
Årets kursregulering	-451.120	-530.393
	<u>2.143.810</u>	<u>2.594.930</u>
 Overført resultat m.v.:		
Saldo 1. januar	-10.860.632	-5.703.212
Årets afdrag prioritetsgæld	104.228	102.999
Overført resultat	-833.061	149.493
Regulering af reserve til værdiregulering	1.836.000	-5.409.912
	<u>-9.753.465</u>	<u>-10.860.632</u>
 Egenkapital før reserver	<u><u>67.276.786</u></u>	<u><u>64.320.739</u></u>

Noter

	2024 kr.	2024 Budget (ej revideret)	2023 kr.
Note 1 - Renholdelse:			
Diverse	0	1.000	930
Graffiti afrensning	14.452	14.500	13.753
Måtteservice	-1.220	11.000	10.541
Rengøringsartikler	0	2.000	1.156
Snerydning/vejsalt	5.046	10.000	12.110
Viceværtsservice	80.215	50.000	74.587
Vinduespolering	3.750	6.000	5.625
	<u>102.243</u>	<u>94.500</u>	<u>118.702</u>
Note 2 - Reparation og vedligeholdelse:			
Elektriker, reparation af el	19.675	0	30.092
Komplementerende bygningsdele, uds. af tagrender	0	0	58.750
Overfladebeklædning, eftersyn af tag	7.250	0	0
Småanskaffelser, køb af havemøbler	1.591	0	12.176
Trapper, renovering af opgangsdøre	397.757	0	50.000
Murer, isolering af gavl	735.754	0	0
VVS, udskiftning af gårdhane	0	0	4.623
Budgetteret vedligeholdelse	0	371.200	0
	<u>1.162.027</u>	<u>371.200</u>	<u>155.641</u>
Note 3 - Andre honorarer:			
Brunata, varmeregnskabshonorar	8.416	13.000	8.385
Dansk miljøanalyse, fugtprøve	5.063	0	0
DEAS, indberetning og udarbejdelse af moms	3.360	0	3.360
DEAS, varmeregnskabshonorar	4.200	0	4.200
DEAS, andre honorarer	0	0	500
ABF kontingent	0	5.000	3.988
Elektrolyseservice	13.864	6.000	5.775
Internet, webhotel	3.542	3.000	3.739
Fisker Advokater, galvisoleringsprojekt	0	5.000	21.094
Falkon A/S, teknisk bistand	76.191	10.000	45.422
STUB Arkitekter ApS, rådgivning maling af trappe	0	10.000	38.281
Dansk Brand og sikringsteknisk Institut, vurdering	0	0	2.031
Newsec Advisory A/S, valuarvurdering	17.500	14.000	12.500
	<u>132.136</u>	<u>66.000</u>	<u>149.275</u>

Noter

	kr.
Note 4 - Ejendommens værdi:	
Kostpris:	
Oprindelig anskaffelsessum	900.000
Tilgang indtil 2014	8.849.159
Tilgang 2023, galvisolering	164.400
	<u>9.913.559</u>
Opskrivninger til dagsværdi:	
Saldo 1. januar 2024	72.586.441
Årets regulering til dagsværdi	2.300.000
	<u>74.886.441</u>
Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december 2024	<u><u>84.800.000</u></u>
Seneste offentlige vurdering pr. 1. oktober 2021	<u><u>36.000.000</u></u>

Ejendommen er optaget til valuarvurdering, udarbejdet den 31. januar 2025 af Adm. direktør, seniorpartner, MRICS Registered Valuer, E-MBA og statsautoriseret revisor, Morten Jensen og Head of Valuation, seniorerhvervsrådgiver, Finansbachelor, ejendomsmægler, MDE og Diplom-valuar, Philip Andersen, Newsec Advisory A/S, Vester Farimagsgade 19, 3. 2, 1606 København V.

Valuaren har beregnet værdien efter en DCF model over 15 år, med et exitafkast på 3,90%. I beregningsmodellen er lejeindtægt baseret på maksimal lovlig leje der kan forventes opkrævet, herunder omkostningsbestemt leje. Driftsudgifter er baseret på kendte og aktuelle tal m.v.

Valuaren har anført følsomhedsanalyser som viser at såfremt exitafkastet var henholdsvis 0,50% - point højere eller lavere ville ejendomsværdien i stedet beregnes til henholdsvis ca. kr. 73.350.000 eller 99.750.000.

Note 5 - Prioritetsgæld:

	Restgæld 1/1 2024	Afdrag	Restgæld 31/12 2024	Kursværdi 31/12 2024
a)	3.120.572	104.228	3.016.344	2.462.919
b)	7.744.000	0	7.744.000	6.153.615
	<u>10.864.572</u>	<u>104.228</u>	10.760.344	8.616.534
Kort del af gæld (næste års afdrag)			-104.544	-104.544
			<u><u>10.655.800</u></u>	<u><u>8.511.990</u></u>

- a) Nykredit, fastforrentet kontantlån med afdrag, 1,1884%, udløber i 2049
b) Nykredit, fastforrentet kontantlån, 1,0000%, afdragsfrit indtil 2029, udløber i 2049

Noter

	2024 kr.	2023 kr.
Note 6 - Skyldige omkostninger:		
DEAS A/S	3.825	0
HOFOR, varmemeforbrug	23.100	22.485
I-Strategi ApS	0	3.125
Newsec Advisory A/S	15.000	12.500
Revision og regnskabsudarbejdelse	19.300	18.000
Servicefirmaet ApS	0	1.740
Ørsted Salg & Service A/S	2.013	1.796
	<u>63.238</u>	<u>59.646</u>

Note 7 - Yderligere belåning:

Udover de ovennævnte kreditforeningslån er der yderligere tinglyst 2 indeksslån i ejendommen for oprindeligt kr. 6.448.000. Til lånet ydes der fuld ydelsesstøtte.

Note 8 - Sikkerhedsstillelse og pant hæftelse:

Udover sædvanlig pant for prioritetsgælden er der tinglyst to afgiftspantebreve på i alt kr. 6.111.000.

Ejendommens bogførte værdi er kr. 84.800.000.

Ifølge vedtægternes § 9, hæfter andelshaverne kun med deres indskud, dog hæfter foreningens medlemmer personlig solidarisk for den gæld til pengeinstitut, der optages i forbindelse med ejendommens erhvervelse, drift og/eller om/tilbygning, sikret ved pantebrev eller håndpant i ejerpantebrev i foreningens ejendom.

Note 9 - Beregning af andelsværdi:

Opgjort i henhold til § 5 stk. 2, litra b i lov om andelsboligforeninger.

	kr.
Egenkapital inkl. reserver ifølge balancen	77.440.786
Reserve til vedligeholdelse og værdiregulering	<u>-10.164.000</u>
Andelsværdi i henhold til § 5 stk. 2, litra b til fordeling	<u>67.276.786</u>
Beregnet areal	<u>2.319,43</u>
Andelskronens værdi	$\frac{67.276.786}{2.319,43} = 29.005,74$

Andelskronens værdi, opgjort i henhold til § 5 stk. 2, litra b, blev på seneste ordinære generalforsamling vedtaget til 27.731,27.

Bestyrelsen foreslår, at andelskronens værdi gældende indtil næste ordinære generalforsamling, fastsættes til 29.005,74.

Andelskronens værdi, opgjort i henhold til § 5 stk. 2, litra b, kan maksimalt, inkl. frie reserver (reserve til værdiregulering), fastsættes til 33.387,85.

Noter

Andelenes værdi ved en andelskrone på 29.005,74:

Bolignr. og adresse	Areal jfr. BBR	Areal beregnet	Andelsværdi senest vedtaget	Andelsværdi til vedtagelse
01 - Nansensgade 41, st. tv.	131	93,63	2.596.479	2.715.808
02 - Nansensgade 41, st. th.	95	72,06	1.998.315	2.090.154
03 - Nansensgade 41, 1. th.	130	95,82	2.657.210	2.779.330
04 - Nansensgade 41, 1. tv.	88	73,79	2.046.290	2.140.334
05 - Nansensgade 41, 2. th.	130	100,16	2.777.564	2.905.215
06 - Nansensgade 41, 2. tv.	88	75,82	2.102.585	2.199.215
07 - Nansensgade 41, 3. th.	130	100,16	2.777.564	2.905.215
08 - Nansensgade 41, 3. tv.	88	75,82	2.102.585	2.199.215
09 - Nansensgade 41, 4. th.	130	102,60	2.845.228	2.975.989
10 - Nansensgade 41, 4. tv.	88	77,85	2.158.879	2.258.097
11 - Charlotte A. plads 1, st. th.	137	101,92	2.826.371	2.956.265
12 - Charlotte A. plads 1, st. tv.	129	106,25	2.946.447	3.081.860
13 - Charlotte A. plads 1, 1. th.	156	131,01	3.633.074	3.800.042
14 - Charlotte A. plads 1, 1. tv.	127	99,02	2.745.950	2.872.148
15 - Charlotte A. plads 1, 2. th.	156	134,95	3.742.335	3.914.325
16 - Charlotte A. plads 1, 2. tv.	127	101,65	2.818.884	2.948.434
17 - Charlotte A. plads 1, 3. th.	156	134,92	3.741.503	3.913.455
18 - Charlotte A. plads 1, 3. tv.	127	101,65	2.818.884	2.948.434
19 - Charlotte A. plads 1, 4. th.	156	138,84	3.850.209	4.027.157
20 - Charlotte A. plads 1, 4. tv.	127	104,28	2.891.817	3.024.719
21 - Nansensgade 41A	260	198,00	5.490.791	5.743.137
22 - Nansensgade 41, Kld	114	99,23	2.751.774	2.878.240
	<u>2.870</u>	<u>2.319,43</u>	<u>64.320.739</u>	<u>67.276.786</u>

Note 10 - Nøgleoplysninger

		31.12.24		31.12.23 *	31.12.22 *
		Antal	BBR Areal m ²	BBR Areal m ²	BBR Areal m ²
B1	Andelsboliger	20	2.496	2.496	2.496
B2	Erhvervsandele (andel 21 og 22)	2	374	374	374
B3	Boliglejemål	0	0	0	0
B4	Erhvervslejemål	0	0	0	0
B5	Øvrige lejemål (antenneplads)	1	0	0	0
B6	I alt	23	2.870	2.870	2.870

* Sammenligningstallene er ikke krævet i bekendtgørelsen.

	Sæt kryds	Areal (BBR)	Areal (anden kilde)	Det oprin- delige indskud	Andet
C1	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af andelsværdien?		X		
C2	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af boligafgiften?				X
C3	<i>Hvis andet, beskrives fordelingsnøglen her:</i> Den ordinære boligafgift er opgjort efter det i andelsværdiberegningen anførte areal beregnet. Heruodover betaler alle andele 39 kr. pr. måned i moderniseringstillæg.				

	År
D1	Foreningens stiftelsesår
D2	Ejendommens opførelsesår

	Sæt kryds	Ja	Nej
E1	Hæfter andelshaverne for mere end deres indskud?		X
E2	<i>Hvis ja, beskriv hvilken hæftelse der er i foreningen:</i> Ikke relevant		

	Sæt kryds	Anskaffel- sesprisen	Valuar- vurdering	Offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip ved beregning af andelsværdien		X	

	Sæt kryds	Ja	Nej
F1a	Er vurderingen fastholdt fra før 1. juli 2020?		X

		kr.	Gns. kr. pr. m ²
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	84.800.000	29.547
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	10.164.000	3.541

Note 10 - Nøgleoplysninger

		%
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	12

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

		Gns. kr. pr. andels-m ² pr. år
H1	Boligafgift	412
H2	Erhvervslejeindtægter	21
H3	Boliglejeindtægter	0

		2022 kr. pr. m ²	2023 kr. pr. m ²	2024 kr. pr. m ²
J	Årets resultat pr. andels-m ² de sidste tre år	84	88	-254

		Gns. kr. pr. andels-m ²
K1	Andelsværdi	23.441
K2	Gæld ÷ omsætningsaktiver	2.564
K3	Teknisk andelsværdi	26.006

		2022 kr. pr. m ²	2023 kr. pr. m ²	2024 kr. pr. m ²
M1	Vedligeholdelse, løbende	86	54	405
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	0	0	0
M3	Vedligeholdelse i alt	86	54	405

		%
P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	90

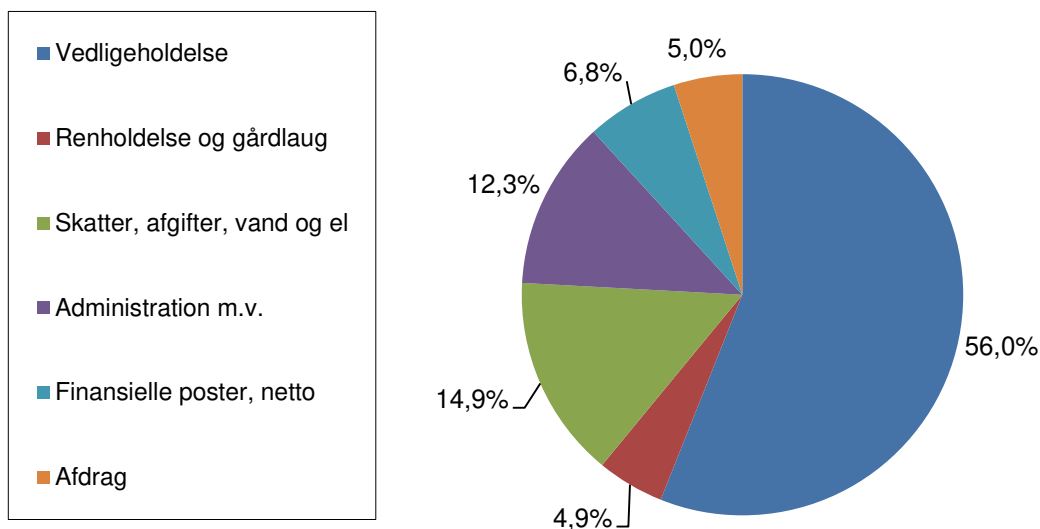
		2022 kr. pr. m ²	2023 kr. pr. m ²	2024 kr. pr. m ²
R	Årets afdrag pr. andels-m ² de sidste tre år	35	36	36

Note 10 - Nøgleoplysninger

Supplerende nøgletal i øvrigt

Udover de lovkrævede nøgleoplysninger ovenfor er der beregnet følgende nøgletal pr. statusdagen, der medvirker til at skabe det fornødne overblik over foreningens økonomiske forhold:

	kr. pr. m ² andel	kr. pr. m ² total
Offentlig ejendomsvurdering	12.544	12.544
Valuarvurdering	29.547	29.547
Anskaffelsessum (kostpris)	3.454	3.454
Gældsforpligtelser fratrasket omsætningsaktiver	2.564	2.564
Foreslået andelsværdi	23.441	23.441
Reserver uden for andelsværdi	3.541	3.541
		kr. pr. m ²
Boligafgift i gennemsnit pr. andels-m ²		412
Boliglejeindtægt pr. udlejede bolig-m ²		0
Erhvervslejeindtægt pr. udlejede erhvervs-m ²		0
		%
Boligafgift i pct. af samlede ejendomsindtægter		95
Omkostninger m.v. i pct. af (omkostninger + afdrag - finansielle indtægter):		
Vedligeholdelse		56,0
Renholdelse og gårdlaug		4,9
Skatter, afgifter, vand og el		14,9
Administration m.v.		12,3
Finansielle poster, netto		6,8
Afdrag		5,0
		100,0



Andelsboligforeningen Ahlefeldt

Bilag 4 til årsrapporten for 2024

CENTRALE ØKONOMISKE NØGLEOPLYSNINGER TIL BRUG FOR GENERALFORSAMLINGEN

Ejendommens vurderingsprincip og værdi

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

	Sæt kryds	Ja	Nej
F1a	Er vurderingen fastholdt fra før 1. juli 2020?		X

		kr.	Gns. kr. pr. m ²
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	84.800.000	29.547
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	10.164.000	3.541

Boligafgift

		Gns. kr. pr. andels-m ² pr. år
H1	Boligafgift	412

Teknisk andelsværdi

		Gns. kr. pr. andels-m ²
K1	Andelsværdi	23.441
K2	Gæld ÷ omsætningsaktiver	2.564
K3	Teknisk andelsværdi	26.006

Vedligeholdelse

		Ja	Nej
L1	Er der udarbejdet en plan for vedligeholdelse/renovering		X

Friværdi

		%
P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	90

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.”

Niels Brix

DEAS A/S CVR: 20283416

Administrator

På vegne af: DEAS A/S

Serienummer: 4258bc5b-d7cb-4aec-861c-1cab5e79970b

IP: 93.161.xxx.xxx

2025-03-28 11:31:25 UTC



Tobias Schou Larsen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Ahlefeldt

Serienummer: 099780e8-c11a-4791-88e3-5694f41bb5f3

IP: 104.28.xxx.xxx

2025-03-28 12:04:34 UTC



Jens Erik Schou Larsen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Ahlefeldt

Serienummer: 48818060-ab2a-431e-8651-ab38885639de

IP: 5.103.xxx.xxx

2025-03-28 13:22:30 UTC



Erik Michael Thorgaard Zonkjer

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Ahlefeldt

Serienummer: cd44b1eb-f72a-4c43-a2c0-8f9a85349dd1

IP: 188.120.xxx.xxx

2025-03-28 20:18:07 UTC



Jeppe Brændskov Klewe

Formand

På vegne af: A/B Ahlefeldt

Serienummer: 708d8ff7-c656-4db8-a773-08217d85634e

IP: 128.0.xxx.xxx

2025-03-31 07:29:47 UTC



Simon Ellegaard

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Ahlefeldt

Serienummer: a56d12bb-8cba-408f-8298-f4a0f52eeedc

IP: 188.120.xxx.xxx

2025-04-01 20:25:44 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

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.”

Jørn Munch

Underskrivende revisor

På vegne af: Redmark

Serienummer: 65abdda4-b7a1-4266-b6c3-60b70714e48f

IP: 40.113.xxx.xxx

2025-04-02 05:24:39 UTC



Niels Brix

DEAS A/S CVR: 20283416

Dirigent

På vegne af: DEAS A/S

Serienummer: 4258bc5b-d7cb-4aec-861c-1cab5e79970b

IP: 93.161.xxx.xxx

2025-04-02 07:24:43 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