

**Grant Thornton**  
Godkendt  
Revisionspartnerselskab

Lautrupsgade 11  
2100 København  
CVR-nr. 34209936

T (+45) 33 110 220

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

# **ApS Matr. nr. 18 au af Frederiksberg**

**c/o Lund Elmer Sandager, Kalvebod Brygge 39, 1560 København V**

**CVR-nr. 24 14 79 16**

## **Årsrapport**

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

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 7. april 2025.

---

Denise Gosch  
Dirigent

## **Indholdsfortegnelse**

---

	<b><u>Side</u></b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2024</b>	
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Egenkapitalopgørelse	13
Noter	14

## **Ledelsespåtegning**

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 for ApS Matr. nr. 18 au af Frederiksberg.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven og andelsboliglovens § 5, stk. 12, og § 6, stk. 2 og 8.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024.

Ledelsesberetningen indeholder efter vores opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, som beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København V, den 7. april 2025

### **Direktion**

Eva Skærbæk

Per van Deurs Formann

Thomas Valentin Jørgensen

## **Den uafhængige revisors revisionspåtegning**

---

### **Til anpartshaverne i ApS Matr. nr. 18 au af Frederiksberg**

#### **Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for ApS Matr. nr. 18 au af Frederiksberg for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven og andelsboliglovens § 5, stk. 12, og § 6, stk. 2 og 8.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 i overensstemmelse med årsregnskabsloven og andelsboliglovens § 5, stk. 12, og § 6, stk. 2 og 8.

#### **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 selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

#### **Ledelsens ansvar for årsregnskabet**

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven og andelsboliglovens § 5, stk. 12, og § 6, stk. 2 og 8. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, 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 regnskabsbrugere 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 selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets 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 selskabet 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.
- Planlægger og udfører vi revisionen af årsregnskabet for at opnå tilstrækkeligt og egnet revisionsbevis vedrørende de konsoliderede finansielle oplysninger for virksomhederne eller forretningsenhederne som grundlag for at udforme en konklusion om årsregnskabet. Vi er ansvarlige for at lede, føre tilsyn med og gennemgå det udførte revisionsarbejde. Vi er eneansvarlige for vores revisionskonklusion.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

### **Udtalelse om ledelsesberetningen**

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

## **Den uafhængige revisors revisionspåtegning**

---

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

København, den 7. april 2025

### **Grant Thornton**

Godkendt Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 34 20 99 36

Anders Holmgaard Christiansen

statsautoriseret revisor  
mne34111

## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	ApS Matr. nr. 18 au af Frederiksberg c/o Lund Elmer Sandager Kalvebod Brygge 39 1560 København V
	CVR-nr.: 24 14 79 16
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Direktion</b>	Eva Skærbæk Per van Deurs Formann Thomas Valentin Jørgensen
<b>Revision</b>	Grant Thornton, Godkendt Revisionspartnerselskab Lautrupsgade 11 2100 København Ø

## **Ledelsesberetning**

---

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets aktivitet har i lighed med tidligere år bestået af drift af selskabets ejendom.

### **Væsentlige ændringer i virksomhedens aktiviteter og økonomiske forhold**

Årets nettoomsætning udgør 505.059 mod 479.391 sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 827.679 mod -1.138.351 sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for ApS Matr. nr. 18 au af Frederiksberg er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Endvidere er formålet at give de efter bekendtgørelse nr. 1392 af 14. juni 2021, jf. andelsboliglovens § 6 stk. 2, krævede nøgleoplysninger og at give oplysning om anparternes værdi jf. lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber, § 6 stk. 2 og 8, samt at give de efter andelsboliglovens § 5 stk. 12, krævede oplysninger om tilbagebetalingspligt vedrørende modtaget støtte.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

## Resultatopgørelsen

### Nettoomsætning

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til afgifter, forsikringer, vedligeholdelse og administration mv.

### Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

### Skat af årets resultat

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

## Balancen

### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af DCF-modellen som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under ”omkostninger vedrørende investeringsejendomme”.

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten ”Værdireguleringer af investeringsejendomme”.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

### Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster og for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen. Udskudt skat måles til nettorealiseringsværdi.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

## **Anvendt regnskabspraksis**

---

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisationsværdi.

### **Gældsforpligtelser**

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

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

<u>Note</u>	<u>2024</u>	<u>2023</u>
1 Nettoomsætning	505.059	479.391
2 Andre eksterne omkostninger	-325.843	-319.567
Værdiregulering af investeringsejendomme	950.000	-1.550.000
<b>Driftsresultat</b>	<b>1.129.216</b>	<b>-1.390.176</b>
8 Øvrige finansielle omkostninger	-70.558	-72.069
<b>Resultat før skat</b>	<b>1.058.658</b>	<b>-1.462.245</b>
9 Skat af årets resultat	-230.979	323.894
<b>Årets resultat</b>	<b>827.679</b>	<b>-1.138.351</b>
 <b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Overføres til overført resultat	827.679	0
Disponeret fra overført resultat	0	-1.138.351
<b>Disponeret i alt</b>	<b>827.679</b>	<b>-1.138.351</b>

**Balance 31. december**

<b>Aktiver</b>		2024	2023
<u>Note</u>		<u>          </u>	<u>          </u>
<b>Anlægsaktiver</b>			
10	Investeringsejendomme	22.400.000	21.450.000
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>22.400.000</u>	<u>21.450.000</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>22.400.000</u></b>	<b><u>21.450.000</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
11	Andre tilgodehavender	8.133	6.351
	Periodeafgrænsningsposter	25.149	23.840
	Tilgodehavender i alt	<u>33.282</u>	<u>30.191</u>
	Likvide beholdninger	<u>11.787</u>	<u>0</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>45.069</u></b>	<b><u>30.191</u></b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>22.445.069</u></b>	<b><u>21.480.191</u></b>

**Balance 31. december**

<b>Passiver</b>		
<u>Note</u>	<u>2024</u>	<u>2023</u>
<b>Egenkapital</b>		
Selskabskapital	200.000	200.000
Overført resultat	14.293.124	13.465.445
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>14.493.124</b>	<b>13.665.445</b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>		
Hensættelser til udskudt skat	3.792.660	3.561.681
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>3.792.660</b>	<b>3.561.681</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
12 Gæld til realkreditinstitutter	4.041.678	4.111.914
Langfristede gældsforpligtelser i alt	4.041.678	4.111.914
Kortfristet del af langfristet gæld	70.236	69.461
Gæld til pengeinstitutter	0	23.694
13 Anden gæld	47.371	47.996
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	117.607	141.151
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>4.159.285</b>	<b>4.253.065</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>22.445.069</b>	<b>21.480.191</b>
<b>14 Oplysninger om dagsværdi</b>		
<b>15 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
<b>16 Anparters værdi</b>		
<b>17 Nøgleoplysninger</b>		

**Egenkapitalopgørelse**

---

	<b>Virksomhedskapital</b>	<b>Overført resultat</b>	<b>I alt</b>
Egenkapital 1. januar 2024	200.000	13.465.445	13.665.445
Årets overførte overskud eller underskud	0	827.679	827.679
	<b>200.000</b>	<b>14.293.124</b>	<b>14.493.124</b>

**Noter**

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
<b>1. Nettoomsætning</b>		
Lejeindtægter	503.059	479.104
Andre indtægter	2.000	287
	<u><b>505.059</b></u>	<u><b>479.391</b></u>
<b>2. Andre eksterne omkostninger</b>		
Ejendomsskat og forsikring, jf. note 3	75.971	72.848
Forbrugsafgifter, jf. note 4	62.652	43.943
Renholdelse, jf. note 5	54.239	52.128
Vedligeholdelse, jf. note 6	31.876	50.550
Administrationsomkostninger, jf. note 7	101.105	100.098
	<u><b>325.843</b></u>	<u><b>319.567</b></u>
<b>3. Ejendomsskat og forsikring</b>		
Ejendomsskatter	43.748	42.558
Bygningsforsikring	32.223	30.290
	<u><b>75.971</b></u>	<u><b>72.848</b></u>
<b>4. Forbrugsafgifter</b>		
Vandafgift	29.765	18.055
Renovation	21.792	16.269
El	11.095	9.619
	<u><b>62.652</b></u>	<u><b>43.943</b></u>
<b>5. Renholdelse</b>		
Ejendomsservice	32.192	32.169
Snebekæmpelse	9.204	17.986
Rottebekæmpelse	1.653	1.973
Graffiti	9.875	0
Anden renholdelse	1.315	0
	<u><b>54.239</b></u>	<u><b>52.128</b></u>

**Noter**

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
<b>6. Vedligeholdelse</b>		
Blikkenslager og VVS	4.548	0
Elektriker	6.176	10.536
Tømrer	11.781	22.822
Låsesmed	1.600	0
Centralvarmeanlæg	615	11.039
Murer	6.013	4.870
Arbejdsweekend	1.143	1.283
	<b><u>31.876</u></b>	<b><u>50.550</u></b>
<b>7. Administrationsomkostninger</b>		
Administrationshonorar	43.021	42.177
Revision og regnskab	26.500	25.750
Varmeregnskab	5.113	5.119
Kontorhold, porto og PBS gebyrer mv.	7.606	7.842
Bestyrelsesgodtgørelse	0	2.084
Valuarvurdering	15.000	15.000
Gaver m.v.	1.664	0
Copydan / Verdens TV	2.201	2.126
	<b><u>101.105</u></b>	<b><u>100.098</u></b>
<b>8. Øvrige finansielle omkostninger</b>		
Andre finansielle omkostninger	<u>70.558</u>	<u>72.069</u>
	<b><u>70.558</u></b>	<b><u>72.069</u></b>
<b>9. Skat af årets resultat</b>		
Årets regulering af udskudt skat	<u>230.979</u>	<u>-323.894</u>
	<b><u>230.979</u></b>	<b><u>-323.894</u></b>

**Noter**

	<u>31/12 2024</u>	<u>31/12 2023</u>
<b>10. Investeringsejendomme</b>		
Kostpris 1. januar 2024	18.500.000	18.500.000
<b>Kostpris 31. december 2024</b>	<b>18.500.000</b>	<b>18.500.000</b>
Regulering til dagsværdi 1. januar 2024	2.950.000	4.500.000
Årets regulering til dagsværdi	950.000	-1.550.000
<b>Regulering til dagsværdi 31. december 2024</b>	<b>3.900.000</b>	<b>2.950.000</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2024</b>	<b>22.400.000</b>	<b>21.450.000</b>

Ejendommen er værdiansat til dagsværdi pr. 31. december 2024 i henhold til vurdering af 31. december 2024 af valuar Newsec Advisory A/S. Den offentlige ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2020 udgør kr. 9.600.00.

Ejendommens kontante handelsværdi som udlejningsejendom udgør ifølge valuarrapporten kr. 22.400.000 baseret på DCF-model med en diskonteringsfaktor på 5,90% inkl. inflation.

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

Væsentlige forudsætninger for den opgjorte dagsværdi er som følger:

Budgetperiode (år)	15 år
OMK-leje pr. m <sup>2</sup>	666 kr./m <sup>2</sup>
Lejeindtægt efter modernisering	1.800 kr./m <sup>2</sup>
Moderniseringsomkostninger	5.168 kr./m <sup>2</sup>

**11. Andre tilgodehavender**

Tilgodehavende erhvervsleje	0	1.985
Varmeregnskab	8.133	4.366
	<b>8.133</b>	<b>6.351</b>

**Noter**

	<u>31/12 2024</u>	<u>31/12 2023</u>
<b>12. Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Gæld til realkreditinstitutter i alt	4.111.914	4.181.375
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>-70.236</u>	<u>-69.461</u>
	<b><u>4.041.678</u></b>	<b><u>4.111.914</u></b>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>3.752.811</u>	<u>3.826.234</u>
<b>13. Anden gæld</b>		
Revision og regnskab	26.500	25.750
Forudbetalt husleje	0	2.000
Diverse kreditorer	<u>20.871</u>	<u>20.246</u>
	<b><u>47.371</u></b>	<b><u>47.996</u></b>
<b>14. Oplysninger om dagsværdi</b>		<b><u>Investerings- ejendomme</u></b>
Dagsværdi 31. december 2024		<u>22.400.000</u>
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen		<u>950.000</u>
<b>15. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 4.112 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2024 udgør 22.400 t.kr.		

## Noter

### 16. Anpartsberregning 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	1.388.643
b)	Handelsværdi som udlejningsejendom pr. 31. december 2024	22.400.000
c)	Offentlig vurdering pr. 1. oktober 2020	9.600.000
d)	Offentlig vurdering pr. 1. oktober 2012, indekseret	11.721.385
	--- 000 ---	

**Egenkapital jf. regnskabet** **14.493.124**

Andre reserver (jf. forslag til generalforsamlingsbeslutning), ikke fordelbare -1.441.634

Hensættelser til udskudt skat 3.792.660

Ejendommens værdi reguleres således:

Værdi jf. punkt B ovenfor	22.400.000	
Bogført værdi	-22.400.000	0
		<u>16.844.150</u>

Regulering af prioritetsgæld:

Restgæld prioritetsgæld jf. årsrapporten	4.111.914	
Kursværdi prioritetsgæld	-3.252.939	858.975
		<u>858.975</u>

**Værdi til fordeling** **17.703.125**

Anpartskapital 200.000

Anpartsværdi pr. 31. december 2024 88,52

Bestyrelsen foreslår anpartsværdien fastsat til 88,52

Ejendommen er pr. 31. december 2024 vurderet af valuar Newsec Advisory A/S. Handelsværdien er beregnet ud fra et stabiliseret DCF-afkast på 5,90% incl. inflation.

Anparten har udviklet sig således:

Værdi pr. 31. december 2024	kr.	88,52
Værdi pr. 31. december 2023	kr.	83,73
Værdi pr. 31. december 2022	kr.	92,12

## Noter

### 17. 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 selskabets økonomi og er udregnet på baggrund af arealer.

#### Grundlæggende oplysninger om ejendomsanpartsselskabet

	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> Offentlig vurdering pr. 1. oktober 2021	665	665	7	665
<b>B2</b> Erhvervsanparter	98	98	1	98
<b>B3</b> Boliglejemål	0	0	0	0
<b>B4</b> Erhvervslejemål	0	0	0	0
	<u>763</u>	<u>763</u>	<u>8</u>	<u>763</u>
<b>B5</b> Øvrige lejemål, kældre, garage mm.	0	0	0	0
<b>B6</b> I alt	<u>763</u>	<u>763</u>	<u>8</u>	<u>763</u>

<b>Fordelingstal</b>	<u>BBR</u>	<u>Opmålt areal</u>	<u>Indskud</u>	<u>Andet</u>
Fordelingstal benyttet opgørelse				
<b>C1</b> anpartsværdien			X	
Fordelingstal benyttet ved opgørelse				
<b>C2</b> boliglejen	X			
<b>C3</b> <i>Såfremt andet fordelingstal benyttes, beskriv fordelingsnøglen</i>				
<b>D1</b> Selskabets stiftelsesår				1964
<b>D2</b> Ejendommens opførelsesår				1874

#### Hæftelser

<b>E1</b> Hæfter anpartshaverne for mere, end det der er betalt for anparten	Nej
<b>E2</b> Selskabets anpartshavere hæfter for selskabets forpligtelser med deres anpartskapital.	

**F1** Anvendt vurderingsprincip Valuarvurdering

**F1a** Er vurdering fastholdt pr. 1. juli 2020 Nej

	Kr.	Gns.kr.pr.kvm
<b>F2</b> Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	22.400.000	29.358
<b>F3</b> Generalforsamlingsbestemte reserver	1.441.634	1.889
<b>F4</b> Reserver i procent af ejendomsværdi	6,44%	

**G1** Selskabet har ikke modtaget offentlige tilskud, som skal tilbagebetales ved selskabets ophør.

**G2** Selskabets ejendom er ikke pålagt tilskudsbestemmelser, jf. bekendtgørelse nr. 978 af 19/10 2009.

**G3** Der er ikke tinglyst hjemfaldspligt på selskabets ejendom.

## Noter

### 17. Ref. Nøgleoplysninger og nøgletal

Selskabets driftsoplysninger og nøgletal	Gns. kr. / pr.	
	anpart kvm	kr. / kvm
H1 Boligleje i gennemsnit pr. anpartkvm / anpartkvm	670	670
H2 Erhvervslejeindtægt i gennemsnit pr. anpartkvm / erhvervslejekvm	0	0
H3 Boliglejeindtægt i gennemsnit pr. anpartkvm / boligelejekvm	0	0

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

	Kr.	I pct.
Vedligeholdelsesomkostninger og genopretning	31.876	7%
Øvrige omkostninger	293.967	63%
Finansielle poster, netto	70.558	15%
Afdrag	69.461	15%
I alt	465.862	100%

Boligleje i pct. af samlede ejendomsindtægter 100%

	Forrige år	Sidste år	I år
J Årets overskud (før afdrag), gns. kr. pr. anpart kvm	4.703	-1.492	1.085

#### Beregnete nøgletal for selskabet:

	Kr.pr.kvm anpart	Kr.pr.kvm total
Offentlig ejendomsvurdering	12.582	12.582
Valuarvurdering	29.358	29.358
Anskaffelsessum (kostpris)	1.820	1.820
K1 Foreslået anpartsværdi	23.202	
K2 Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver	5.392	
K3 Teknisk anpartsværdi	28.594	
Reserver uden for anpartsværdi	1.889	

	Forrige år	Sidste år	I år
M1 Vedligeholdelse løbende, gns. kr. pr. kvm	88	66	42
M2 Vedligeholdelse, genopretning, renovering gns. kr. pr. kvm (Særlig vedligeholdelse)	0	0	0
M3 Vedligeholdelse i alt, kr. pr. kvm	88	66	42

P Friværdi (ejendommens rgn. værdi fratrukket gældsforpligtelse) i % 81%  
(gæld defineres som samlet gældsforpligtelse)

	Forrige år	Sidste år	I år
R Årets afdrag, gns. kr. pr. anpart kvm	89	90	91

**Noter**

---

**Fordeling af anpartsværdien pr. lejlighed, ejendom til kontant ejendomsværdi**

<b>Nr.</b>	<b>O Adresse</b>	<b>Andel af aktiekapital</b>	<b>Aktieværdi inkl. indskud</b>
1	H.C. Ørstedsvvej 58, st.tv.	28.047	2.482.614
2	H.C. Ørstedsvvej 58, st.th.	25.688	2.273.796
3	H.C. Ørstedsvvej 58, 1.tv.	27.261	2.413.008
4	H.C. Ørstedsvvej 58, 1.th.	25.688	2.273.796
5	H.C. Ørstedsvvej 58, 2.tv.	27.261	2.413.008
6	H.C. Ørstedsvvej 58, 2.th.	25.688	2.273.796
7	H.C. Ørstedsvvej 58, 3.tv.	20.183	1.786.554
8	H.C. Ørstedsvvej 58, 3.th.	20.183	1.786.554
<b>I alt</b>		<b>200.000</b>	<b>17.703.125</b>