

**Andelsboligforeningen
Hessensgade/Polensgade**

Årsrapport for 2024

Budget for 2025

Administrator:

CEJ Ejendomsadministration A/S
Meldahlsgade 5
1613 København V
Telefon 33 33 82 82

Foreningsoplysninger

Andelsboligforening

Andelsboligforeningen Hessensgade/Polensgade
Hessensgade 14A-C og Polensgade 9-13
2300 København S

CVR nr. 70 22 89 12
Matr. nr.: 29af Sundbyøster
Hjemsted: København
Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Andelshavere: 56 beboelsesandele
Lejere: 45 øvrige lejermål

Bestyrelse

Helle Steppat (formand)
Julie Landsgrav
Ida Maria Schneider
Conni Jørgensen
Martin Emerek Olesen

Administrator

CEJ Ejendomsadministration A/S
Meldahlsvej 5
1613 København V
Telefon 33 33 82 82

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 Hessensgade/Polensgade.

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 10. april 2025

Dette dokument underskrives digitalt

Administrators påtegning:

Som administrator i Andelsboligforeningen Hessensgade/Polensgade 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 10. april 2025

Dette dokument underskrives digitalt

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til andelshaverne i Andelsboligforeningen Hessensgade/Polensgade

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Hessensgade/Polensgade 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 og budget på side 22 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 10. april 2025
Redmark
Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr.: 29 44 27 89

Jørn Munch
statsautoriseret revisor
MNE-nr.: 30156

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Hessensgade/Polensgade 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 de eksternt udlejede garager. 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.

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.

Tilgodehavender:

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

Anvendt regnskabspraksis

Periodeafgrænsningsposter:

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

Egenkapital:

Under foreningens egenkapital indregnes medlemmers andelsindskud.

Der føres en separat konto for opskrivning af foreningens ejendom til dagsværdi.

”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.

Øvrige gældsforpligtelser:

Øvrige gældsforpligtelser indregnes til nominel værdi.

ØVRIGE NOTER:**Andelsværdi:**

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 8. Andelsværdien opgøres i henhold til andelsboligforeningsloven samt vedtægternes § 6 stk. 1.

Vedtægterne bestemmer desuden i § 14 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 9 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:			
	2.514.749	2.515.000	2.454.307
Boligafgift, ordinær			
Boligafgift, altaner	245.286	245.300	245.286
Lejeindtægter, garager	115.945	118.500	114.210
Lejeindtægter, kælderrum m.v.	16.720	21.500	15.595
Fibernetbidrag	22.512	22.500	22.495
Renteindtægter	65.029	13.000	32.514
Øvrige indtægter	3.860	3.000	2.900
Låneomlægning, kursgevinst m.v.	0	0	4.121.214
Indtægter i alt	2.984.101	2.938.800	7.008.521
OMKOSTNINGER:			
	689.133	689.000	449.002
Prioritetsrenter, ekskl. altanlån			
Prioritetsrenter, altanlån	149.467	149.500	121.752
Grundskyld	346.348	346.500	336.913
Dagrenovation	208.450	209.000	184.528
Forsikringer inkl. Falck	63.973	63.000	60.057
Elforbrug	53.823	85.000	70.192
Vandforbrug	139.662	135.000	129.748
Gårdlaug	700	700	700
1 Renholdelse	294.605	300.000	296.740
2 Reparation og vedligeholdelse	467.017	582.300	201.128
Renovationslifte	0	0	260.674
Nye opgangsdøre	0	0	955.796
Brandkarme	0	2.000.000	0
Vedligehold garager	0	1.500.000	0
Gårdprojekt	51.172	0	0
Tilbagekøb af forbedringer, andelshavere	29.500	0	0
Administrationshonorar	96.110	96.000	93.400
Revision og regnskabsudarbejdelse	27.000	27.000	25.800
3 Andre honorarer	54.195	75.000	90.173
Fibernet	22.500	22.500	22.500
Kontorhold, porto og gebyrer	19.147	25.000	21.248
ABF kontingent	13.029	12.500	12.499
Møde- og foreningsomkostninger	26.483	25.000	26.121
Selskabsskat	0	0	0
Omkostninger i alt	2.752.314	6.343.000	3.358.971
Årets resultat	231.787	-3.404.200	3.649.550
Resultatdisponering:			
	0	0	208.925
Afdrag på prioritetsgæld, ekskl. altanlån			
Afdrag på prioritetsgæld, altanlån	42.156	42.000	62.652
Anvendt reserve til vedligeholdelse	0	-3.500.000	0
Reserveret til vedligeholdelse af altaner	53.800	53.800	60.881
Overført resultat	135.831	0	3.317.092
Disponeret i alt	231.787	-3.404.200	3.649.550

Balance pr. 31. december

		Aktiver	
<u>Note</u>		2024 kr.	2023 kr.
4	Ejendommens værdi	118.800.000	118.700.000
	Anlægsaktiver i alt	118.800.000	118.700.000
	Tilgodehavende boligafgift m.v.	4.729	0
	Tilgodehavende udlæg for el til ladestandere m.v.	0	4.908
	Tilgodehavende vurdering af andele til salg	16.000	4.700
	Tilgodehavende årsopgørelse vandforbrug	337	0
	Tilgodehavende renteindtægt, aftaleindskud	0	18.770
	Tilgodehavende forsikringsag	23.588	0
	Tilgodehavende regulering af skattebillet 2023	900	0
	Forudbetalt ABF kontingent	9.620	9.222
	Forudbetalt vaskeriservice	3.148	2.080
	Forudbetalte forsikringer	50.823	0
	Tilgodehavender	109.145	39.680
	Danske Bank, driftskonto	2.355.626	1.898.555
	Danske Bank, aftaleindskud	1.529.377	1.500.000
	Danske Bank, aftaleindskud	1.512.742	1.000.000
	Likvide beholdninger	5.397.745	4.398.555
	Omsætningsaktiver i alt	5.506.890	4.438.235
	Aktiver i alt	124.306.890	123.138.235

Balance pr. 31. december

		Passiver	
<u>Note</u>		2024 kr.	2023 kr.
	Egenkapital før reserver	<u>96.669.454</u>	<u>96.569.454</u>
	Reserver:		
	Reserve til vedligeholdelse af altaner	269.413	215.613
	Reserve til anden vedligehold	4.000.000	4.000.000
	Reserve til værdiregulering	<u>5.964.333</u>	<u>6.010.676</u>
	Reserver i alt	<u>10.233.746</u>	<u>10.226.289</u>
	Egenkapital inkl. reserver	<u>106.903.200</u>	<u>106.795.743</u>
5	Prioritetsgæld	<u>15.810.096</u>	<u>15.630.108</u>
	Langfristede gældsforpligtelser	<u>15.810.096</u>	<u>15.630.108</u>
5	Prioritetsgæld	44.342	42.156
	Forudbetalt boligafgift m.v.	3.613	0
	Skyldig afregning fraflyttere	50.000	50.000
	Igangværende overdragelser	1.312.368	0
	Deposita	13.380	12.615
	Igangværende varmeregnskab:		
	A conto indbetalinger	349.584	
	Afholdte udgifter	<u>-334.800</u>	62.043
6	Skyldige omkostninger	<u>155.107</u>	<u>545.570</u>
	Kortfristede gældsforpligtelser	<u>1.593.594</u>	<u>712.384</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>17.403.690</u>	<u>16.342.492</u>
	Passiver i alt	<u><u>124.306.890</u></u>	<u><u>123.138.235</u></u>
7	Sikkerhedsstillelse og panthæftelse		
8	Beregning af andelsværdi		
9	Nøgleoplysninger		

Egenkapitalopgørelse pr. 31. december

	2024 kr.	2023 kr.
Andelskapital:		
Saldo 1. januar	529.717	529.717
	529.717	529.717
Ejendommens opskrivningsfond:		
Saldo 1. januar	96.495.157	95.195.157
Årets regulering til dagsværdi	100.000	1.300.000
	96.595.157	96.495.157
Kursreguleringsfond, prioritetsgæld:		
Saldo 1. januar	-27.453	4.561.038
Årets kursregulering	-224.330	-4.588.491
	-251.783	-27.453
Overført resultat m.v.:		
Saldo 1. januar	-427.967	-5.016.458
Årets afdrag prioritetsgæld, ekskl. altanlån	0	208.925
Årets afdrag prioritetsgæld, altanlån	42.156	62.652
Overført resultat	135.831	3.317.092
Reserve til anden vedligehold	0	-4.000.000
Regulering af reserve til værdiregulering	46.343	4.999.822
	-203.637	-427.967
Egenkapital før reserver	96.669.454	96.569.454

Noter

	2024 kr.	2023 kr.
Note 1 - Renholdelse:		
Container	2.751	1.938
Snerydning og saltning	11.023	25.774
Trappevaskservice	109.505	105.311
Viceværtsservice	166.037	159.678
Vinduespolering	5.289	4.039
	<u>294.605</u>	<u>296.740</u>
Note 2 - Reparation og vedligeholdelse:		
Altaner, køb af altansejl	0	2.079
Arbejdsweekend, forplejning	1.439	3.706
Brandkarme	41.188	0
Elektriker, reparation af lamper	11.323	7.943
Dørtelefon, reparationer	5.078	0
Faldstammer og afløb, rens af faldstamme	4.994	0
Fællesarealer indendørs, renovering af vaske- og tørrerum	37.313	0
Fællesarealer udendørs, trampolin og havemøbler m.v.	67.813	0
Grønne arealer, græsslåning og klipning af hæk	28.949	29.321
It og internet, reparation af kabel	7.348	0
Kloak, reparation af stoppet vandledning m.v.	39.799	5.192
Kælder og loftrum, opdeling af kælder	73.711	0
Låse og nøgler diverse arbejder og salg af nøgler	34.961	7.231
Materialer og småanskaffelser	2.151	2.806
Selvrisiko	0	4.102
Serviceabonnement, hjertestarter	3.083	1.250
Serviceabonnement, sprinkler	14.033	8.125
Serviceabonnement, varmecentral	3.561	962
Serviceabonnement, vaskeri	11.523	12.305
Tag, gennemgang af tagindækninger	0	35.625
Varmeanlæg, udskiftning af pumpe og rør m.v.	65.954	47.887
Vaskeri, reparationer	5.028	1.306
Vinduer og døre, reparation af port og dørpumpe m.v.	7.768	23.397
VVS, udskiftet afløbsrør	0	7.891
	<u>467.017</u>	<u>201.128</u>
Note 3 - Andre honorarer:		
Brunata, varmeregnskabshonorar	21.445	18.624
CEJ, administration af digital postkasse	1.000	750
CEJ, samtykkeerklæring, hvidvask	1.600	1.550
CEJ, deltagelse i ekstraordinær generalforsamling	0	7.725
Redmark, deltagelse i budgetmøde	4.400	4.400
Recover, fugtmåling	0	2.249
Danbolig Erhverv, valuarvurdering	0	26.875
Nordicals Erhvervsmæglere, valuarvurdering	25.750	28.000
	<u>54.195</u>	<u>90.173</u>

Noter

	kr.
Note 4 - Ejendommens værdi:	
Kostpris:	
Oprindelig anskaffelsessum	7.900.000
Tilgang før 2009	10.118.450
Tilgang 2010, altaner	4.186.393
	<u>22.204.843</u>
 Opskrivninger til dagsværdi:	
Saldo 1. januar 2024	96.495.157
Årets regulering til dagsværdi	100.000
	<u>96.595.157</u>
 Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december 2024	<u><u>118.800.000</u></u>
 Seneste offentlige vurdering pr. 1. oktober 2021	<u><u>69.000.000</u></u>

Ejendommen er i balancen optaget til valuarvurdering, foretaget den 7. februar 2024 af Analyst, Valuation, cand. merc FIR Thomas Erlang Poulsen og Director, Capital Markets, Cand. Polit, DiplomValuar Sebastian Bille-Brahe Raahauge, Nordicals København A/S, Vesterbrogade 10, 4., 1620 København V.

Valuaren har beregnet værdien efter en DCF model over 10 år, med et exitafkast på 4,00%. 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. 102.500.000 eller 140.100.000.

Såfremt foreningen vedtager en andelsværdi baseret på denne valuarvurdering mistes retten til at anvende den fastholdte valuarvurdering beskrevet herunder.

I andelsværdiberegningen er ejendommen reguleret til fastholdt valuarvurdering, foretaget den 14. februar 2020 af Ejendomsmægler og Diplomvaluar, MDE Kenneth Engberg, Danbolig Erhverv København, Lindevangs Allé 3, 3., 2000 Frederiksberg.

Valuarvurderingen er fastholdt i andelsværdiberegningen jfr. andelsboligloven § 5 stk. 3 og kan fastholdes i en ubegrænset periode, dog kun indtil foreningen den 1. juli 2020 eller senere vælger at anvende en ny vurdering som grundlag for fastsættelse af andelsværdier.

Noter

Note 5 - Prioritetsgæld:

	Restgæld 1/1 2024	Afdrag	Restgæld 31/12 2024	Kursværdi 31/12 2024
a)	12.881.000	0	12.881.000	13.106.418
b)	2.763.811	42.156	2.721.655	2.748.020
	<u>15.644.811</u>	<u>42.156</u>	15.602.655	15.854.438
Kort del af gæld (næste års afdrag)			-44.342	-44.342
			<u>15.558.313</u>	<u>15.810.096</u>

a) Nykredit, fastforrentet obligationslån, 5,0000%, afdragsfrit indtil 2053, udløber i 2053

b) Nykredit, fastforrentet kontantlån med afdrag, 5,0888%, udløber i 2053, altanlån

	2024 kr.	2023 kr.
Note 6 - Skyldige omkostninger:		
ABC Låsesmeden	0	725
A-skat m.v.	0	1.000
CEJ Ejendomsadministration A/S	7.500	11.678
HOFOR, årsopgørelse vandforbrug	0	2.104
Kruses Varmeteknik ApS	0	5.700
Leif M Jensen A/S	0	5.192
Nordicals Erhvervsmæglere	26.875	28.000
P. Vesterholm Rengøring A/S	25.768	48.345
Revision og regnskabsudarbejdelse	27.000	25.800
Skibby Jensen Smedie A/S	0	181.594
Snedkerfirmaet Lysén	0	222.893
Scandiport Montage & Byg	1.625	0
Udlæg bestyrelsen	4.862	846
Ørsted Salg & Service A/S	10.653	11.693
Willis Towers Watson I/S	50.824	0
	<u>155.107</u>	<u>545.570</u>

Note 7 - Sikkerhedsstillelse og panthæftelse:

Udover sædvanlig pant for prioritetsgælden er der tinglyst 5 afgiftspantebreve på i alt kr. 4.626.000.

Ejendommens bogførte værdi er kr. 118.800.000.

Iflg. vedtægternes § 5 stk. 1 og 2, hæfter andelshaverne kun med deres indskud, medmindre kreditor har taget forbehold herom. Kreditor har ikke taget forbehold herom.

Noter

		kr.
Note 8 - Beregning af andelsværdi:		
Opgjort i henhold til § 5 stk. 3 i lov om andelsboligforeninger samt vedtægternes § 6 stk. 1.		
Egenkapital inkl. reserver ifølge balancen		106.903.200
Reserve til vedligeholdelse af altaner		-269.413
Reserve til anden vedligehold		-4.000.000
Reserve til værdiregulering		-5.964.333
Regulering af ejendomsværdi:		
Fastholdt valuarvurdering jfr. § 5 stk. 3	115.350.000	
Ejendomsværdi ifølge balancen	-118.800.000	-3.450.000
Andelsværdi i henhold til § 5 stk. 3 til fordeling		<u>93.219.454</u>
Andelsindskud		<u>529.717,14</u>
Andelskronens værdi	$\frac{93.219.454}{529.717,14} =$	<u>175,9797</u>

I henhold til § 5 stk. 3 i lov om andelsboligforeninger kan ejendommens værdi på baggrund af en gyldig vurdering foretaget inden den 1. juli 2020 efter § 5 stk. 2, litra b eller c, fastholdes i en ubegrænset periode, dog kun indtil foreningen den 1. juli 2020 eller senere vælger at anvende en ny vurdering som grundlag for fastsættelse af andelsværdier.

Andelsboligforeningen har indhentet en valuarvurdering den 14. februar 2020, hvoraf fremgår, at ejendommens værdi pr. 31. december 2019 var kr. 115.350.000. Valuarvurderingen er indhentet før 1. juli 2020, og var gyldig den 1. juli 2020, hvorfor valuarvurderingen kan bruges ved værdiansættelse af ejendommen i henhold til § 5 stk. 3 i lov om andelsboligforeninger.

Andelskronens værdi, opgjort i henhold til § 5 stk. 3, blev på seneste ordinære generalforsamling vedtaget til 175,9797.

Bestyrelsen foreslår, at andelskronens værdi gældende indtil næste ordinære generalforsamling, fastsættes til 175,9797.

Andelskronens værdi, opgjort i henhold til § 5 stk. 3, kan maksimalt, inkl. frie reserver (reserve til værdiregulering), fastsættes til 187,2391.

Noter

Andelenes værdi ved en andelskrone på 175,9797:

Bolignr. og adresse	Areal jfr. BBR	Andels- indskud	Andelsværdi senest vedtaget	Andelsværdi til vedtagelse
010 - Hessensgade 14 A, st. tv.	61	7.403,88	1.302.932	1.302.932
020 - Hessensgade 14 A, st. th.	102	12.380,25	2.178.672	2.178.672
030 - Hessensgade 14 A, 1. tv.	61	7.403,88	1.302.932	1.302.932
040 - Hessensgade 14 A, 1. th.	102	12.380,25	2.178.672	2.178.672
050 - Hessensgade 14 A, 2. tv.	61	7.403,88	1.302.932	1.302.932
060 - Hessensgade 14 A, 2. th.	102	12.380,25	2.178.672	2.178.672
070 - Hessensgade 14 A, 3. tv.	61	7.403,88	1.302.932	1.302.932
080 - Hessensgade 14 A, 3. th.	102	12.380,25	2.178.672	2.178.672
090 - Hessensgade 14 B, st. tv.	61	7.403,88	1.302.932	1.302.932
100 - Hessensgade 14 B, st. th.	102	12.380,25	2.178.672	2.178.672
110 - Hessensgade 14 B, 1. tv.	61	7.403,88	1.302.932	1.302.932
120 - Hessensgade 14 B, 1. th.	102	12.380,25	2.178.672	2.178.672
130 - Hessensgade 14 B, 2. tv.	61	7.403,88	1.302.932	1.302.932
140 - Hessensgade 14 B, 2. th.	102	12.380,25	2.178.672	2.178.672
150 - Hessensgade 14 B, 3. tv.	61	7.403,88	1.302.932	1.302.932
160 - Hessensgade 14 B, 3. th.	102	12.380,25	2.178.672	2.178.672
170 - Hessensgade 14 C, st. tv.	61	7.403,88	1.302.932	1.302.932
180 - Hessensgade 14 C, st. mf.	87	10.620,32	1.868.961	1.868.961
190 - Hessensgade 14 C, st. th.	75	9.103,13	1.601.966	1.601.966
200 - Hessensgade 14 C, 1. tv.	61	7.403,88	1.302.932	1.302.932
210 - Hessensgade 14 C, 1. mf.	87	10.620,32	1.868.961	1.868.961
220 - Hessensgade 14 C, 1. th.	75	9.103,13	1.601.966	1.601.966
230 - Hessensgade 14 C, 2. tv.	61	7.403,88	1.302.932	1.302.932
240 - Hessensgade 14 C, 2. mf.	87	10.620,32	1.868.961	1.868.961
250 - Hessensgade 14 C, 2. th.	75	9.103,13	1.601.966	1.601.966
260 - Hessensgade 14 C, 3. tv.	61	7.403,88	1.302.932	1.302.932
270 - Hessensgade 14 C, 3. mf.	87	10.620,32	1.868.961	1.868.961
280 - Hessensgade 14 C, 3. th.	75	9.103,13	1.601.966	1.601.966
290 - Polensgade 9, st. tv.	61	7.403,88	1.302.932	1.302.932
300 - Polensgade 9, st. mf.	87	10.620,32	1.868.961	1.868.961
310 - Polensgade 9, st. th.	75	9.103,13	1.601.966	1.601.966
320 - Polensgade 9, 1. tv.	61	7.403,88	1.302.932	1.302.932
330 - Polensgade 9, 1. mf.	87	10.620,32	1.868.961	1.868.961
340 - Polensgade 9, 1. th.	75	9.103,13	1.601.966	1.601.966
350 - Polensgade 9, 2. tv.	61	7.403,88	1.302.932	1.302.932
360 - Polensgade 9, 2. mf.	87	10.620,32	1.868.961	1.868.961
370 - Polensgade 9, 2. th.	75	9.103,13	1.601.966	1.601.966
380 - Polensgade 9, 3. tv.	61	7.403,88	1.302.932	1.302.932
390 - Polensgade 9, 3. mf.	87	10.620,32	1.868.961	1.868.961
400 - Polensgade 9, 3. th.	75	9.103,13	1.601.966	1.601.966
410 - Polensgade 11, st. tv.	61	7.403,88	1.302.932	1.302.932
420 - Polensgade 11, st. th.	102	12.380,25	2.178.672	2.178.672
Transport	3.251	395.075,81	69.525.316	69.525.316

Noter

Bolignr. og adresse	Areal jfr. BBR	Andels- indskud	Andelsværdi senest vedtaget	Andelsværdi til vedtagelse
Transport	3.251	395.075,81	69.525.316	69.525.316
430 - Polensgade 11, 1. tv.	61	7.403,88	1.302.932	1.302.932
440 - Polensgade 11, 1. th.	102	12.380,25	2.178.672	2.178.672
450 - Polensgade 11, 2. tv.	61	7.403,88	1.302.932	1.302.932
460 - Polensgade 11, 2. th.	102	12.380,25	2.178.672	2.178.672
470 - Polensgade 11, 3. tv.	61	7.403,88	1.302.932	1.302.932
480 - Polensgade 11, 3. th.	102	12.380,25	2.178.672	2.178.672
490 - Polensgade 13, st. tv.	61	7.403,88	1.302.932	1.302.932
500 - Polensgade 13, st. th.	78	8.532,67	1.501.577	1.501.577
510 - Polensgade 13, 1. tv.	61	7.403,88	1.302.932	1.302.932
520 - Polensgade 13, 1. th.	102	12.380,25	2.178.672	2.178.672
530 - Polensgade 13, 2. tv.	61	7.403,88	1.302.932	1.302.932
540 - Polensgade 13, 2. th.	102	12.380,25	2.178.672	2.178.672
550 - Polensgade 13, 3. tv.	61	7.403,88	1.302.932	1.302.932
560 - Polensgade 13, 3. th.	102	12.380,25	2.178.672	2.178.672
	<u>4.368</u>	<u>529.717,14</u>	<u>93.219.454</u>	<u>93.219.454</u>

Note 9 - 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	56	4.368	4.368	4.368
B2	Erhvervsandele	0	0	0	0
B3	Boliglejemål	0	0	0	0
B4	Erhvervslejemål	0	0	0	0
B5	Øvrige lejemål (kældre, garager m.v.)	45	0	0	0
B6	I alt	101	4.368	4.368	4.368

* 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 andelsindskud, herudover betaler 43 andele med altan et tillæg herfor.				

	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	115.350.000	26.408
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	10.233.746	2.343

Note 9 - Nøgleoplysninger

		%
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	9

	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	632
H2	Erhvervslejeindtægter	0
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	115	836	53

		Gns. kr. pr. andels-m ²
K1	Andelsværdi	21.341
K2	Gæld ÷ omsætningsaktiver	2.724
K3	Teknisk andelsværdi	24.065

		2022 kr. pr. m ²	2023 kr. pr. m ²	2024 kr. pr. m ²
M1	Vedligeholdelse, løbende	131	46	107
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	18	278	18
M3	Vedligeholdelse i alt	149	325	125

		%
P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	85

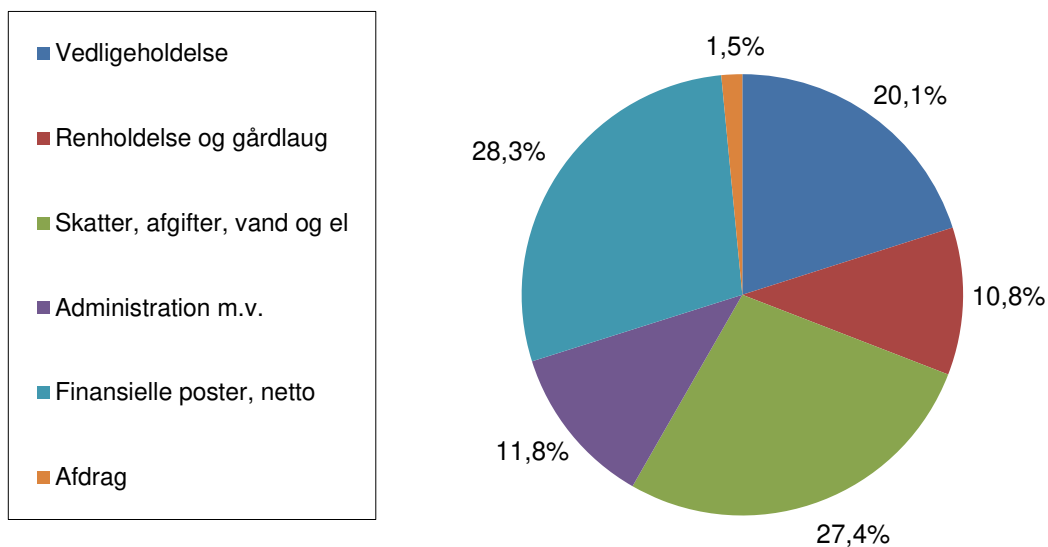
		2022 kr. pr. m ²	2023 kr. pr. m ²	2024 kr. pr. m ²
R	Årets afdrag pr. andels-m ² de sidste tre år	126	62	10

Note 9 - 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	15.797	15.797
Valuarvurdering	27.198	27.198
Anskaffelsessum (kostpris)	5.084	5.084
Gældsforpligtelser fratrasket omsætningsaktiver	2.724	2.724
Foreslået andelsværdi	21.341	21.341
Reserver uden for andelsværdi	2.343	2.343
		kr. pr. m ²
Boligafgift i gennemsnit pr. andels-m ²		632
Boliglejeindtægt pr. udlejede bolig-m ²		0
Erhvervslejeindtægt pr. udlejede erhvervs-m ²		0
		%
Boligafgift i pct. af samlede ejendomsindtægter		100
Omkostninger m.v. i pct. af (omkostninger + afdrag - finansielle indtægter):		
Vedligeholdelse		20,1
Renholdelse og gårdlaug		10,8
Skatter, afgifter, vand og el		27,4
Administration m.v.		11,8
Finansielle poster, netto		28,3
Afdrag		1,5
		100,0



Andelsboligforeningen Hessensgade/Polensgade
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	115.350.000	26.408
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	10.233.746	2.343

Boligafgift

		Gns. kr. pr. andels-m ² pr. år
H1	Boligafgift	632

Teknisk andelsværdi

		Gns. kr. pr. andels-m ²
K1	Andelsværdi	21.341
K2	Gæld ÷ omsætningsaktiver	2.724
K3	Teknisk andelsværdi	24.065

Vedligeholdelse

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

Friværdi

		%
P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	85

Budget for 2025

	Regnskab 2024	Budget 2025 (ej revideret)
INDTÆGTER:		
Boligafgift, ordinær	2.514.749	2.515.000
Boligafgift, altaner	245.286	245.300
Lejeindtægter, garager	115.945	118.500
Lejeindtægter, kælderrum m.v.	16.720	21.500
Fibernetbidrag	22.512	22.500
Renteindtægter	65.029	30.000
Øvrige indtægter	3.860	3.000
Indtægter i alt	2.984.101	2.955.800
OMKOSTNINGER:		
Prioritetsrenter, ekskl. altanlån	689.133	689.000
Prioritetsrenter, altanlån	149.467	147.000
Grundskyld	346.348	368.000
Dagrenovation	208.450	235.000
Forsikringer inkl. Falck	63.973	65.000
Elforbrug	53.823	55.000
Vandforbrug	139.662	140.000
Gårdlaug	700	700
Renholdelse	294.605	300.000
Reparation og vedligeholdelse	467.017	558.800
Brandkarme	0	2.000.000
Vedligehold garager	0	1.500.000
Gårdprojekt	51.172	0
Tilbagekøb af forbedringer, andelshavere	29.500	0
Administrationshonorar	96.110	101.000
Revision og regnskabsudarbejdelse	27.000	28.000
Andre honorarer	54.195	75.000
Fibernet	22.500	22.500
Kontorhold, porto og gebyrer	19.147	25.000
ABF kontingent	13.029	12.500
Møde- og foreningsomkostninger	26.483	35.000
Selskabsskat	0	0
Omkostninger i alt	2.752.314	6.357.500
Årets resultat	231.787	-3.401.700
Resultatdisponering:		
Afdrag på prioritetsgæld, altanlån	42.156	42.000
Anvendt reserve til anden vedligehold	0	-3.500.000
Reserveret til vedligeholdelse af altaner	53.800	56.300
Overført resultat	135.831	0
Disponeret i alt	231.787	-3.401.700

Budgetforudsætninger:

Der er ikke indregnet stigning i boligafgiften.

Hvor udgifterne ikke er kendte, er der regnet med en forventet stigning på 1,5%.

I ovenstående budget er der ikke taget højde for eventuelle større vedligeholdelsesarbejder eller eventuel efterfinansiering, udover hvad der var kendt ved regnskabsafslutning pr. 31. december 2024.

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.”

Martin Emerek Olesen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 3f729a65-7be2-4ed2-9898-a989aa05a7d4

IP: 89.233.xxx.xxx

2025-04-10 10:53:26 UTC



Helle Steppat

Bestyrelsesformand

Serienummer: ff5a2656-ca15-4419-91c3-e7011d9c1da7

IP: 89.23.xxx.xxx

2025-04-10 11:55:16 UTC



Conni Jørgensen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: d1b977e1-4f8c-484b-a640-72d0af5e9c02

IP: 87.49.xxx.xxx

2025-04-13 19:08:53 UTC



Christian Bendix Servais

CEJ EJENDOMSADMINISTRATION A/S CVR: 29803250

Administrator

Serienummer: 33cf9d84-76dd-4373-b349-00230c5b0e9e

IP: 178.72.xxx.xxx

2025-04-14 06:45:26 UTC



Ida Maria Schneider

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: dbffa466-c2b3-4725-980b-b1f13cbf8183

IP: 37.96.xxx.xxx

2025-04-26 17:43:54 UTC



Julie Landsgrav Sode

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 9d22e80b-d51f-45c7-8af0-3565a4c452c8

IP: 217.74.xxx.xxx

2025-05-12 07:32:25 UTC



Dette dokument er underskrevet digitalt via [Penneo.com](https://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. For mere information om Penneos kvalificerede tillidstjenester, se <https://eutl.penneo.com>.

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

Statsautoriseret revisor

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

IP: 40.113.xxx.xxx

2025-05-12 09:24:28 UTC



Penneo dokumentnøgle: WBD80-BNXRX-93IAA-HFJGP-AOW0E-LYMLL

Dette dokument er underskrevet digitalt via [Penneo.com](https://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. For mere information om Penneos kvalificerede tillidstjenester, se <https://eutl.penneo.com>.

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.