

A/B Alexandrahus
Tagensvej 177-185, Hovmestervej 1-3 og Statholdervej 14
2400 København NV
cvr. nr.: 27 98 39 87

ÅRSRAPPORT FOR 1.1.2024 - 31.12.2024

22. regnskabsår

DATARevision · cvr.nr. 54 50 40 55 · email: revisor@datarevision.dk
Pile Allé 29 · 2000 Frederiksberg · Tlf. 38 19 91 00 · Fax 38 19 94 40
Registrerede revisorer, medlem af FSR – danske revisorer

INDHOLDSFORTEGNELSE

Side

Foreningsoplysninger	2
Ledelsespåtegning.....	3
Administratorpåtegning.....	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning.....	5-7
Anvendt regnskabspraksis.....	8-11
Resultatopgørelse.....	12
Balance.....	13-14
Egenkapitalopgørelse.....	15
Noter.....	16-28

FORENINGSOPLYSNINGER

Foreningens navn: A/B Alexandrahus
Tagensvej 177-185, Hovmestervej 1-3 og Statholdervej 14
2400 København NV
matr.nr. 1151 Utterslev, København
CVR. nr.: 27 98 39 87

Bestyrelse: Henriette Bernardes
Signe Brehmer Månsson
Amalie Boysøe
Stefan Pollok

Administrator: Boelskifte Administration A/S
Solbjergvej 3
2000 Frederiksberg

Revision: DataRevision
Pile Allé 29
2000 Frederiksberg

Godkendt på foreningens generalforsamling, den / 2025

Dirigent: _____

LEDELSESPÅTEGNING

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2024 – 31. december 2024 for Andelsboligforeningen Alexandrahus.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 2/5/2025

Bestyrelsen:

Henriette Bernardes
Formand

Signe Brehmer Månsson

Amalie Boysøe

Stefan Pollok

ADMINISTRATORPÅTEGNING

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

København, den 2/5/2025

Administrator

Boelskifte Administration A/S
Frederik Wie Johansen

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til medlemmerne i A/B Alexandrahus

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for A/B Alexandrahus for regnskabsåret 1. januar 2024 – 31. december 2024, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven, andelsboligloven og foreningens vedtægter.

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

Andelsboligforeningen har i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens regnskabsvejledning for andelsboligforeninger, der aflægger årsregnskab efter årsregnskabsloven, medtaget budgettal som sammenligningstal i resultatopgørelse og noter. Disse budgettal har, som det også fremgår af resultatopgørelse og noter, ikke været underlagt revision.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

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

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere andelsboligforeningens evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant, samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere andelsboligforeningen, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING - fortsat

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.

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

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

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING - fortsat

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.

Frederiksberg, den 2/5/2025

DataRevision, cvr.nr. 54 50 40 55
Registrerede revisorer

Per Larsen
Registreret revisor
mne-nr. 4047

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Regnskabsgrundlag:

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

Formålet med årsrapporten er at give et retvisende billede af foreningens aktiviteter for regnskabsperioden, og vise, om den budgetterede og hos medlemmerne opkrævede boligafgift er tilstrækkelig.

Endvidere er formålet at give krævede nøgleoplysninger, oplysning om andelenes værdi og oplysninger om tilbagebetalingspligt vedrørende modtaget støtte.

Ændringer i forhold til tidligere år:

Egenkapitalsposten "Reserveret til imødegåelse af værdiforringelser af ejendom" er afsat under egenkapitalen i modsætning til tidligere år, hvor den har været reserveret separat under opgørelsen af andelskronen. Dette har medført ændringer indenfor egenkapitalen

Herudover er regnskabspraksis uændret i forhold til tidligere år.

RESULTATOPGØRELSEN

De ureviderede budgettal for regnskabsåret, der fremgår af resultatopgørelsen, er medtaget for at vise afvigelser mellem budgetterede og realiserede beløb og dermed vise, hvorvidt de opkrævede boligafgifter i henhold til budgettet har været tilstrækkelige til at dække de realiserede omkostninger.

Indtægter

Boligafgift fra andelshavere og lejeindtægter vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Andre indtægter, gebyrer m.v. indtægtsføres løbende. Disse indtægter er således ikke nødvendigvis periodiseret fuldt ud i regnskabsperioden.

Omkostninger

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

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsperioden. Finansielle indtægter består af renter af bankindeståender og eventuelle andre indeståender.

Finansielle omkostninger består af renteomkostninger og bidrag vedrørende prioritetsgæld, låneomkostninger og kurstab ved optagelse/indfrielse/omlægning af lån (prioritetsgæld) samt renter af bankgæld og kreditter, negative renter af bankindestående.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS - fortsat

Skat af årets resultat

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

Forslag til resultatdisponering

Under resultatdisponering indgår bestyrelsens forslag til, hvordan regnskabsperiodens resultat skal anvendes, herunder eventuelle forslag om at reservere beløb til fremtidig vedligeholdelse på foreningens ejendom. Det fremgår også, hvis der i årets løb er anvendt og omkostningsført beløb, der i tidligere år er reserveret til vedligeholdelse på foreningens ejendom.

Likviditetsresultat

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

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Foreningens ejendom (grund og bygninger) værdiansættes til kostpris på anskaffelsestidspunktet med tillæg af senere forbedringer og med fradrag af eventuelle nedskrivninger.

Der afskrives ikke på foreningens ejendom.

Tilgodehavender

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

Periodeafgrænsningsposter

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

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger består af indestående i bank

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS - fortsat

Egenkapital

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

"Overført resultat m.v". indeholder akkumuleret resultat fra tidligere år samt den restandel af årets resultat, der ikke er disponeret til andre formål (fx reserve til vedligeholdelse). Endvidere indeholde posten tillægsværdi ved nyudstedelse af andele. I posten fragår beløb, der er overført til andre reserver, herunder reserverede beløb til imødegåelse af værdiforringelse af foreningens ejendom mv. Posten kan også indeholde beløb, som er overført fra andre reserver.

"Andre reserver" omfatter reserverede beløb til formål, som generalforsamlingen har besluttet, herunder reserve til vedligeholdelse af foreningens ejendom og reserve til imødegåelse af værdiforringelse mv.

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

Hensatte forpligtelser

Omfatter indvendig vedligeholdelse efter lejelovens § 22. Hensættelserne øges i takt med lejernes indbetaling hertil, ligesom hensættelsen reduceres i takt med lejernes forbrug af saldoen.

Foreningens vedtægter bestemmer, at der til enhver tid skal være mindst et lejemål udlejet til et ikke-medlem. Dermed opretholdes den skattemæssige erhvervsaktivitet, hvorfor det ikke er sandsynligt, at der udløses ejendomsavancebeskatning. Der indregnes derfor ikke hensættelse til udskudt skat som følge heraf. Der indregnes heller ikke negativ udskudt skat af skattemæssigt underskud til fremførsel.

Prioritetsgæld

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

Øvrige gældsforpligtelser

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

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS - fortsat

Eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelser

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

Nøgleoplysninger

Nøgleoplysninger, der fremgår af note 19, er opgjort i henhold til bekendtgørelse om oplysningspligt ved salg af andelsboliger mv.

Andelsværdi

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 20. Vedtægterne bestemmer i § 14, at selvom der lovligt kan vedtages en højere andelsværdi, er det den på generalforsamlingen vedtagne andelsværdi, der er gældende.

Ved opgørelsen af andelsværdien skal der foretages en række justeringer af de beløb, der fremgår af årsregnskabets balance. Justeringerne skyldes, at andelsværdien skal opgøres efter reglerne i andelsboligloven og foreningens vedtægter, mens årsregnskabets balance og resultatopgørelse skal opgøres efter reglerne i årsregnskabsloven. Afhængig af den valgte regnskabspraksis vil der ofte være væsentlige justeringer i værdien af foreningens ejendom og prioritetsgælden

Andre reserver i årsregnskabets balance omfatter reserve til vedligeholdelse af foreningens ejendom, reserve til imødegåelse af værdiforringelse af ejendommen. I henhold til vedtægternes § 14 indgår disse reserver ikke i beregningen af andelsværdien.

Ejendommen er i årsregnskabets balance værdiansat til kostpris. I andelsværdiberegningen er ejendommens værdi korrigeret til en fastholdt valuarvurdering.

RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR 2024 - 31. DECEMBER 2024

		Realiseret 2024	Budget 2024 (ej revideret)	Realiseret 2023
	Note	i kr.	i tkr.	i tkr.
Indtægter				
Indtægter, andelshavere.....	1	3.202.787	3.210	3.192
Indtægter, andre.....	2	665.147	666	659
Vaskeriindtægter.....		106.500	107	107
Indtægter i alt.....		3.974.434	3.982	3.958
Omkostninger				
Ejendoms- og forbrugsafgifter.....	3	819.914	832	777
Renholdelse- og udenomsarealer.....	4	311.344	315	298
Vedligeholdelse, løbende.....	5	233.968	286	207
Vedligeholdelse, genopretning og renovering.....	6	31.053	6.000	351
Administrations- og foreningsomkostninger.....	7	370.010	310	402
Indvendig vedligeholdelse for lejere.....	12	14.799	14	14
Omkostninger i alt.....		1.781.088	7.757	2.049
Resultat før finansielle poster.....		2.193.346	-3.775	1.909
Finansielle indtægter.....	8	227.400	0	16
Finansielle omkostninger.....	9	262.752	265	240
Finansielle poster, netto.....		35.352	265	225
Resultat før skat.....		2.157.994	-4.040	1.684
Skat af årets resultat.....		0	0	0
Årets resultat.....		2.157.994	-4.040	1.684
Forslag til resultatdisponering:				
Overført til reserve, vedligeholdelse af ejendom.....		0		0
Anvendt af reserve, vedligeholdelse af ejendom.....		0		0
Overført restandel af årets resultat til egenkapital.....		2.157.994	-4.040	1.684
Disponeret i alt.....		2.157.994	-4.040	1.684
Likviditetsresultat:				
Årets resultat.....		2.157.994	-4.040	1.684
Betalte prioritetsafdrag.....		-1.063.449	-1.076	-1.073
Likviditetsresultat i alt.....		1.094.545	-5.116	611

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2024

Aktiver	Note	2024 i kr.	2023 i tkr.
Ejendommens værdi.....	10	32.537.527	32.538
Matrielle anlægsaktiver.....		32.537.527	32.538
Anlægsaktiver.....		32.537.527	32.538
Tilgodehavende boligafgift og leje.....		0	32
Mellemregning igangværende salg.....		23.750	5
Mellemregning med administrator.....		33.600	2
Periodeafgrænsningsposter.....		94.084	93
Varmeregnskab, igangværende.....	14	16.221	9
Vandregnskab, igangværende.....	15	38.081	32
Andre tilgodehavender.....		16.563	0
Tilgodehavender.....		222.299	173
Likvide beholdninger.....	11	9.763.520	7.059
Omsætningsaktiver.....		9.985.819	7.231
Aktiver.....		42.523.346	39.769

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2024

Passiver	Note	2024 i kr.	2023 i tkr.
Andelsindskud.....		2.076.440	2.076
Reserve for opskrivning af ejendommen.....		0	0
Overført resultat mv.....		-16.280.739	15.424
		-14.204.299	17.500
Andre reserver			
(jf. forslag til generalforsamlingsbeslutning)			
Reserve til imødegåelse af værdiforringelser af ejendom.....		33.862.258	0
Reserve til vedligeholdelse af ejendommen.....		0	0
Andre reserver.....		33.862.258	0
Egenkapital.....		19.657.959	17.500
Indvendig vedligeholdelse for lejere.....	12	161.964	147
Hensatte forpligtelser.....		161.964	147
Prioritetsgæld.....	13	19.760.419	20.801
Langfristede gældsforpligtelser.....		19.760.419	20.801
Prioritetsgæld.....	13	1.056.235	1.079
Deposita og fast forudbetalt husleje.....		90.408	89
Forudbetalt boligafgift og leje.....		5.492	12
Mellemregning andelshavere, overdragelser af andele.....		1.689.157	32
Øvrig gæld.....	16	101.712	108
Kortfristede gældsforpligtelser.....	17	2.943.004	1.320
Gældsforpligtelser.....		22.703.423	22.122
Passiver.....		42.523.346	39.769
Eventualforpligtelser, sikkerhedsstillelser mv.	18		
Nøgleoplysninger	19		
Beregning af andelsværdi	20		

EGENKAPITALOPGØRELSE PR. 31. DECEMBER 2024

	Note	2024 i kr.	2023 i tkr.
Andelsindskud			
Andelsindskud primo.....		2.076.440	2.076
Tilgang af nye andele, bolig nr.....		0	0
		2.076.440	2.076
Reserve for opskrivning af ejendommen			
Reserve for opskrivning af ejendommen primo.....		0	0
Overført resultat mv.			
Overført resultat mv., primo.....		15.423.525	13.740
Overført til andre reserver (værdiforringelse) pr 1/1/2024.....		-33.408.430	0
Overført til andre reserver (værdiforringelse).....		-453.828	0
Rest af årets resultat.....		2.157.994	1.684
		-16.280.739	15.424
Egenkapital før andre reserver.....		-14.204.299	17.500
Reserve til imødegåelse af værdiforringelser af ejendom			
Reserve primo.....		0	0
Overført til / fra "overført resultat".....		33.862.258	0
		33.862.258	0
Reserve til vedligeholdelse af ejendommen			
Reserve primo.....		0	0
Reserveret i året.....		0	0
Anvendt i året.....		0	0
		0	0
Andre reserver (ikke bunden) i alt.....		33.862.258	0
Andre reserver.....		33.862.258	0
Egenkapital i alt.....		19.657.959	17.500

NOTER TIL RESULTATOPGØRELSEN

	Note	Realiseret 2024 i kr.	Budget 2024 (ej revideret) i tkr.	Realiseret 2023 i tkr.
Indtægter, andelshavere	1			
Boligafgift.....		3.185.187	3.185	3.162
P-plads.....		14.400	14	14
Arbejdsdag.....		0	5	9
Øvrige indtægter, andelshavere.....		3.200	5	7
		3.202.787	3.210	3.192
Indtægter, andre	2			
Lejeindtægter, beboelseslejemål.....		176.929	162	174
Lejeindtægter, erhvervslejemål.....		464.218	480	461
P-plads.....		24.000	24	24
		665.147	666	659
Ejendoms- og forbrugsafgifter	3			
Ejendomsskatter.....		400.931		390
Renovation.....		235.183		205
Forsikringer.....		106.853		78
Elforbrug fællesarealer.....		76.947		104
		819.914	832	777
Renholdelse- og udenomsarealer	4			
Ejendomsservice, trapperengøring.....		281.895		275
Rensning af skakter og skaktrum.....		11.000		0
Snerydning og saltning.....		11.437		12
Graffiti-bekæmpelse, netto.....		2.344		4
Øvrig renholdelse.....		4.668		8
		311.344	315	298

NOTER TIL RESULTATOPGØRELSEN

		Realiseret 2024	Budget 2024	Realiseret 2023
			(ej revideret)	
	Note	i kr.	i tkr.	i tkr.
Vedligeholdelse, løbende	5			
VVS og blikkenslager.....		14.344		0
Reparation af tag mv.....		4.600		33
Elektriker og lyskilder.....		35.049		37
Dørtelefonanlæg.....		0		1
Maler.....		25.188		3
Murer.....		54.746		0
Brandsikring af vægge.....		15.688		0
Låseservice og skilte mv.....		1.489		7
Tømrer og snedker.....		8.032		1
Kloakservice.....		0		9
Varmeanlæg, radiatorer og serviceaftale.....		43.412		61
Vaskeriudgifter, serviceaftale.....		16.209		16
Gård og haveanlæg.....		0		27
Diverse materialer.....		5.401		4
Serviceabonnement, godselevator.....		9.810		8
Budgetteret vedligeholdelse, ej fordelt.....			286	
		233.968	286	207
Vedligeholdelse, genopretning og renovering	6			
Istandsættelse erhvervslejemål.....		31.053		351
Budgetteret vedligeholdelse, ej fordelt.....			6.000	
		31.053	6.000	351

NOTER TIL RESULTATOPGØRELSEN

	Note	Realiseret 2024 i kr.	Budget 2024 (ej revideret) i tkr.	Realiseret 2023 i tkr.
Administrations- og foreningsomkostninger	7			
Administrationshonorar.....		136.468		136
Administrationshonorar, tillægsydelser.....		9.070		9
Advokat/mægler, sag markedsleje - netto.....		0		95
Advokat/mægler, lejekontrakt erhverv.....		12.213		0
Revision og regnskabsmæssig assistance.....		23.000		23
Vand- og varmeregnskabshonorar.....		50.063		49
Kontorhold, porto og PBS gebyrer m.v.....		15.071		8
<i>Administrationsomkostninger</i>		245.885	230	320
Skattefri godtgørelser til bestyrelsen.....		27.650		24
Mødeudgifter, herunder generalforsamlinger.....		4.667		1
Arrangementer og fælles arbejdsdag.....		8.526		10
IT-udgifter.....		1.207		1
Lejetab og tomgangsleje, erhverv.....		47.401		46
Tab andelshavere - vurderingsgebyr.....		34.674		0
<i>Foreningsomkostninger</i>		124.125	80	81
		370.010	310	402
Finansielle indtægter	8			
Renteindtægter bank.....		8.408		16
Renteindtægter bank, aftalemarked.....		218.992		0
		227.400	0	16
Finansielle omkostninger	9			
Prioritetsrenter og bidrag.....		262.752		240
		262.752	265	240

NOTER TIL BALANCEN

	Note	2024 i kr.	2023 i tkr.
Ejendommens værdi	10		
Kostpris pr. 1.1.2024.....		32.537.527	32.538
Tilgang.....		0	0
Afgang.....		0	0
Kostpris pr. 31.12.2024.....		32.537.527	32.538
Opskrivninger pr. 1.1.2024.....		0	0
Årets opskrivninger.....		0	0
Årets tilbageførsel af tidligere års opskrivninger.....		0	0
Opskrivninger pr. 31.12.2024.....		0	0
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.2024.....		32.537.527	32.538
Seneste offentlige vurdering pr. 1.10.2020.....		40.500.000	40.500
 Likvide beholdninger	 11		
Nykredit Bank, driftskonto.....		3.258.141	559
Nykredit Bank, aftalekonto - fra 7/8/2024 til 6/2/2025.....		5.000.000	5.000
Nykredit Bank, aftalekonto - fra 11/11/2024 til 11/8/2025.....		1.500.000	1.500
Nykredit Bank, driftskonto - bestyrelse.....		5.379	0
		9.763.520	7.059
 Indvendig vedligeholdelse:	 12		
Saldo pr. 1.1.2024.....		147.165	133
Hensat året 2024.....		14.799	14
		161.964	147
Frasolgt i året 2024.....		0	0
Anvendt i året 2024.....		0	0
Saldo pr. 31.12.2024.....		161.964	147

NOTER TIL BALANCEN

	Note					
Prioritetsgæld:	13					
	Restgæld 1.1.2024	Kursværdi 1.1.2024	Afdrag	Renter	Restgæld 31.12.2024	Kursværdi 31.12.2024
1. Nyk 3,1% F-5	2.280.027	2.284.115	91.228	43.279	2.188.799	2.310.494
2. Nyk 0,1% F-5	7.838.655	7.567.693	445.937	45.320	7.392.718	7.363.048
3. Nyk 1,1% kontant	11.761.421	9.336.723	526.284	174.153	11.235.137	9.092.256
	21.880.103	19.188.531	1.063.449	262.752	20.816.654	18.765.798

Specifikation af prioritetsgæld i balancen:

Kort del af prioritetsgæld (under 1 år).....	1.056.235
Lang del af prioritetsgæld (mere end 1 år).....	19.760.419
	20.816.654

Informationer om indregnede lån:

1. Nyk 3,1% F-5

F5-lån med afdrag, hvor der betales en ydelse, baseret på en rente på 3,0988%, der er låst fast til 1/7/2029, hvor renteperioden skal genforhandles. Lånet afvikles til år 2045, hvor det er tilbagebetalt.

2. Nyk 0,1% F-5

F5-lån med afdrag, hvor der betales en ydelse, baseret på en rente på 0,0538%, der er låst fast til 1/7/2026, hvor renteperioden skal genforhandles. Lånet afvikles til år 2041, hvor det er tilbagebetalt.

3. Nyk 1,1% kontant

Traditionelt kontantlån, hvor der betales en fast årlig ydelse, baseret på en fast årlig rente på 1,1456% frem til år 2044, hvor lånet er tilbagebetalt.

NOTER TIL BALANCEN

	Note	2024 i kr.	2023 i tkr.
Varmeregnskab	14		
Indbetalt a conto.....		132.730	129
Afholdte omkostninger til fjernvarme og evt energimærke.....		148.951	138
		-16.221	-9
Vandregnskab	15		
Indbetalt a conto.....		50.930	49
Afholdte omkostninger til vand.....		89.011	81
		-38.081	-32
Øvrig gæld	16		
JK Ejendomsservice ApS.....		0	27
Landinspektørfirmaet LE34 A/S, opmåling erhverv.....		16.563	0
Elmer Entreprise ApS, maler opgang.....		25.188	18
KS VVS Service ApS.....		0	32
DataRevision, revision og regnskabsmæssig assistance.....		23.000	23
Boelskifte Administration A/S.....		17.600	0
Boelskifte Advokater A/S.....		12.213	0
Øvrige gældsposter.....		7.148	8
		101.712	108
Gældsforpligtelser	17		
Af de samlede gældsforpligtelser er kr 19.760.419 langfristede gældsforpligtelser			
Den langfristede gæld består af prioritetsgæld			

NOTER

		2024	2023
	Note	i kr.	i tkr.

Eventualforpligtelser, sikkerhedsstillelser mv. 18

Sikkerhedsstillelser:

Til sikkerhed for kredit til realkreditinstitutter på kr. 20.816.654 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør kr. 32.537.527.

Der er herudover tinglyst ejerpantebreve nominelt kr 500.000 med pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør kr. 32.537.527. Ejerpantebrevene er i eget behold.

Hæftelsesforhold:

Foreningens medlemmer hæfter for foreningens forpligtelser med deres indskud.

Hæftelsesforholdene er ligeledes oplyst i note 19 Nøgleoplysninger Feltnr. E1 og E2.

Afgivne garantier:

Administrator oplyser, at der ikke er stillet garanti for andelshaverne

Ejendomsavancebeskatning:

I henhold til retspraksis vil overdragelser af det sidste lejemål med udlejning til ikke-medlemmer, medføre ejendomsavancebeskatning af alle foreningens lejemål overgået efter den 19. maj 1994. Der er ikke indregnet udskudt skat som følge heraf, idet foreningen oplyser, at man til enhver tid ønsker at udleje mindst et lejemål til ikke-medlemmer. Det er derfor ikke sandsynligt, at der vil blive udløst ejendomsavancebeskatning.

Fordeling af formuen

Ifølge vedtægternes § 6 stk 1 skal formuen fordeles efter den betalte boligafgift, denne praksis har foreningen historisk ikke anvendt, men anvender i stedet det oprindelige indskud, der svarer til egne arealer x kr 500 pr m².

Ejendommens areal ifølge egne registreringer:

<u>Boligtype</u>	Antal	Areal m²
Andelsboliger.....	66	4.152,88
Boliglejemål.....	5	284,60
Erhvervslejemål.....	6	399,60
P-pladser.....	10	
	87	4.837,08

NOTER

Note

Nøgleoplysninger

19

		Antal	BBR Areal, m ²
B1	Andelsboliger.....	66	4.136
B2	Erhvervsandele.....		
B3	Boliglejemål.....	5	284
B4	Erhvervslejemål.....	6	502
B5	Øvrige lejemål, kældre, garager m.v.....		
B6	I alt	77	4.922

	Sæt kryds	Boligernes areal (BBR)	Boligernes areal (anden kilde)	Det oprindelige indskud	Andet
C1	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelsen af andelsværdien ?			X	
C2	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelsen af boligafgiften ?			X	
C3	Hvis andet, beskrives fordelingsnøglen her:				

D1	Foreningens stiftelsesår.....	2002
D2	Ejendommens opførelsesår.....	1936

		Ja	Nej
E1	Hæfter andelshaverne for mere end deres indskud ?		X
E2	Hvis ja, beskriv hvilken hæftelse der er i foreningen:		

	Sæt kryds	Anskaffelses prisen	Valuarvurdering	Offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip til 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	103.000.000	20.926
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver.....	33.862.258	6.880
		%	
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi.....	33%	

	Ja	Nej
G1		X
G2		X
G3		X

H	Opkrævet for december 2024	Gns. kr pr andels-m ² pr år
H1	Boligafgift.....	770
H2	Erhvervslejeindtægter.....	116
H3	Boliglejeindtægter.....	43

		Forrige år	Sidste år	I år
J	Årets overskud (før afdrag), gns. kr pr andels-m ² (sidste 3 år)	317	407	522

K1	Andelsværdi.....	14.098
K2	Gæld ÷ omsætningsaktiver.....	3.075
K3	Teknisk andelsværdi.....	17.173

		Forrige år	Sidste år	I år
M1	Vedligeholdelse, løbende (gns. kr pr m²).....	75	42	48
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering (gns. kr pr m²)	103	71	6
M3	Vedligeholdelse, i alt (gns. kr pr m²).....	178	113	54

P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	%
		30%

		<i>Forrige år</i>	<i>Sidste år</i>	<i>I år</i>
R	Årets afdrag pr andels-m ² (sidste 3 år).....	258	260	257

NOTER TIL BALANCEN

	Note	2024 i kr.	2023 i tkr.
Beregning af andelsværdi	20		
Bestyrelsen foreslår følgende værdiansættelse i henhold til andelsboliglovens § 5, stk. 2, litra b, (valuarvurdering), samt vedtægternes § 14:			
Andelskronen er beregnet på baggrund af en valuarvurdering indhentet inden den 1. juli 2020 og som derfor kan anvendes til fastsættelse af andelskronen i en ubegrænset periode, indtil en ny vurdering eller anden opgørelsesmetode for andelskronen beslattes på en generalforsamling.			
Foreningens fastholdte valuarvurdering er indhentet den 27.2.2020 af Stad Erhverv A/S v/ Emil Ozol-Ellekilde. Ejendommens kontante handelsværdi som udlejningsejendom udgør ifølge valuarrapporten kr 103.000.000 baseret på en diskonteringsfaktor på 4,25 pct inkl inflation.			
Foreningens egenkapital før generalforsamlingsbestemte reserver		-14.204.299	
Korrektioner i henhold til andelsboligforeningsloven:			
Ejendom, regnskabsmæssig dagsværdi	-32.537.527		
Ejendom, fastholdt valuarvurdering før 1. juli 2020	103.000.000		
Ejendom, forbedringer udført efter 1. juli 2020	0		
Prioritetsgæld, regnskabsmæssig værdi	20.816.654		
Prioritetsgæld, kursværdi	-18.765.798	72.513.329	
		58.309.030	
		<u>58.309.030</u>	
Andelsværdi pr. m²		4.153	14.040,62
Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning (vedtaget på generalforsamlingen den 22.5.2024)			
			13.784,55

NOTER TIL BALANCEN

	Note	2024 i kr.
Fordeling af andelsværdien på adresser:	20	

Lejernr	Adresse	Antal m ²	Opr. indskud	Værdi pr. andel
5	Tagensvej 177, st. th.	59,00	29.500	828.397
6	Tagensvej 177, 1. tv.	82,30	41.150	1.155.543
7	Tagensvej 177, 1. th.	59,00	29.500	828.397
8	Tagensvej 177, 2. tv.	82,30	41.150	1.155.543
9	Tagensvej 177, 2. th.	59,00	29.500	828.397
10	Tagensvej 177, 3. tv.	82,30	41.150	1.155.543
11	Tagensvej 177, 3. th.	59,00	29.500	828.397
12	Tagensvej 177, 4. tv.	82,30	41.150	1.155.543
13	Tagensvej 177, 4. th.	59,00	29.500	828.397
14	Tagensvej 179, st. tv.	58,73	29.365	824.606
15	Tagensvej 179, 1. tv.	59,00	29.500	828.397
16	Tagensvej 179, 1. th.	61,60	30.800	864.902
17	Tagensvej 179, 2. tv.	59,00	29.500	828.397
18	Tagensvej 179, 2. th.	61,60	30.800	864.902
19	Tagensvej 179, 3. tv.	59,00	29.500	828.397
20	Tagensvej 179, 3. th.	61,60	30.800	864.902
21	Tagensvej 179, 4. tv.	59,00	29.500	828.397
22	Tagensvej 179, 4. th.	61,60	30.800	864.902
25	Tagensvej 181, st. th.	59,00	29.500	828.397
26	Tagensvej 181, 1. tv.	61,60	30.800	864.902
27	Tagensvej 181, 1. th.	59,00	29.500	828.397
28	Tagensvej 181, 2. tv.	61,60	30.800	864.902
29	Tagensvej 181, 2. th.	59,00	29.500	828.397
30	Tagensvej 181, 3. tv.	61,60	30.800	864.902
31	Tagensvej 181, 3. th.	59,00	29.500	828.397
32	Tagensvej 181, 4. tv.	61,60	30.800	864.902
36	Tagensvej 183, st. tv.	59,00	29.500	828.397
37	Tagensvej 183, 1. tv.	59,00	29.500	828.397
38	Tagensvej 183, 1. th.	61,60	30.800	864.902
39	Tagensvej 183, 2. tv.	59,00	29.500	828.397
40	Tagensvej 183, 2. th.	61,60	30.800	864.902
41	Tagensvej 183, 3. tv.	59,00	29.500	828.397
42	Tagensvej 183, 3. th.	61,60	30.800	864.902
43	Tagensvej 183, 4. tv.	59,00	29.500	828.397

NOTER TIL BALANCEN

Note

Fordeling af andelsværdien på adresser:

Lejernr	Adresse	Antal m ²	Opr. indskud	Værdi pr. andel
44	Tagensvej 183, 4. th.	61,60	30.800	864.902
45	Tagensvej 185, st. tv.	59,00	29.500	828.397
46	Tagensvej 185, st. th.	59,85	29.925	840.331
47	Tagensvej 185, 1. tv.	61,60	30.800	864.902
48	Tagensvej 185, 1. th.	59,00	29.500	828.397
50	Tagensvej 185, 2. th.	59,00	29.500	828.397
51	Tagensvej 185, 3. tv.	61,60	30.800	864.902
52	Tagensvej 185, 3. th.	59,00	29.500	828.397
53	Tagensvej 185, 4. tv.	61,60	30.800	864.902
54	Tagensvej 185, 4. th.	59,00	29.500	828.397
56	Hovmestervej 1, 1.	141,40	70.700	1.985.344
58	Hovmestervej 1, 2. tv	141,40	70.700	1.985.344
60	Hovmestervej 1, 3. tv.	84,00	42.000	1.179.412
61	Hovmestervej 1, 3. th.	57,40	28.700	805.932
62	Hovmestervej 1, 4. tv.	84,00	42.000	1.179.412
63	Hovmestervej 1, 4. th.	57,40	28.700	805.932
64	Hovmestervej 3, st. tv.	48,00	24.000	673.950
66	Hovmestervej 3, 1. tv.	58,00	29.000	814.356
67	Hovmestervej 3, 1. th.	58,00	29.000	814.356
70	Hovmestervej 3, 3.	116,00	58.000	1.628.712
71	Hovmestervej 3, 4. tv.	58,00	29.000	814.356
72	Hovmestervej 3, 4. th.	58,00	29.000	814.356
73	Statholdervej 14, st. tv.	49,60	24.800	696.415
74	Statholdervej 14, st. th.	42,90	21.450	602.343
75	Statholdervej 14, 1. tv.	49,60	24.800	696.415
76	Statholdervej 14, 1. th.	42,90	21.450	602.343
77	Statholdervej 14, 2. tv.	49,60	24.800	696.415
78	Statholdervej 14, 2. th.	42,90	21.450	602.343
79	Statholdervej 14, 3. tv.	49,60	24.800	696.415
80	Statholdervej 14, 3. th.	42,90	21.450	602.343
81	Statholdervej 14, 4. tv.	49,60	24.800	696.415
82	Statholdervej 14, 4. th.	42,90	21.450	602.343
		4.152,88	2.076.440	58.309.030

NOTER TIL BALANCEN

Note

Fordeling af andelsværdien på adresser:

Lejernr	Adresse	Antal m²	
Lejere			
33	Tagensvej 181, 4. th.		59,00
49	Tagensvej 185, 2. tv.		61,60
65	Hovmestervej 3, st. th.		48,00
68	Hovmestervej 3, 2. tv.		58,00
69	Hovmestervej 3, 2. th.		58,00
5			284,60
Erhverv			
		BBR	
1	Tagensvej 175, st.	48	48,00
3	Tagensvej 177, st.	38	38,00
84	Tagensvej 179, st. th	59	59,00
23	Tagensvej 181, st. tv.	58	58,00
34	Tagensvej 183, st. th,	63	63,50
55	Hovmestervej 1, st.	236	133,10
6		502	399,60
77			4.837,08

List of Signatures

AB Alexandrahus årsrapport 2024.pdf

Name	Role	Method	Signed at
Frederik Daniel Wie Johansen	Administrator/dirigent, Daglig leder	MitID	2025-05-28 18:38
Henriette Bernardes	Bestyrelsesformand	MitID	2025-05-31 06:54
Signe Brehmer Månsson	Bestyrelsesmedlem På vegne af A/B Alexandrahus (7500)	MitID	2025-05-28 17:56
Stefan Johannes Pollok	Bestyrelsesmedlem På vegne af A/B Alexandrahus (7500)	MitID	2025-06-01 23:22
Per Frank Larsen	Registreret revisor	MitID	2025-06-02 06:21



This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS)).
If signer has Name and Address protection enabled, MitID Unique User ID will be displayed instead of their name.

Document ID: 7ef9a843-2fde-4910-920c-69f75faca673