

ANDELSBOLIGFORENINGEN PAKHUSET

ÅRSRAPPORT

1. JANUAR - 31. DECEMBER 2024

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
foreningens ordinære generalforsamling,
den 16. april 2025

Vedtaget andelskrone

Dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Foreningsoplysninger	
Foreningsoplysninger.....	3
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	4
Administratorerklæring.....	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning.....	5-6
Ledelsesberetning	
Hoved- og nøgletal.....	7
Årsregnskab 1. januar - 31. december	
Anvendt regnskabspraksis.....	8-10
Resultatopgørelse.....	11
Balance.....	12-13
Egenkapitalopgørelse.....	14
Noter.....	15-23
Andelsværdiberegning.....	22-23

FORENINGSOPLYSNINGER

Foreningen	Andelsboligforeningen Pakhuset Pakhusstræde 1-5 4300 Holbæk CVR-nr.: 30 09 87 81 Stiftet: 8. juni 2004 Hjemsted: Holbæk Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Bestyrelse	Anders Jensen, formand Torsten Frydenholm Per Malling Jensen Mogens Mortensen
Administrator	Real Administration A/S Ro's Torv 1, 2. 4000 Roskilde
Revision	Vibs Revision, registreret revisor ApS Stavensbølgade 44b 6440 Augustenborg Kontaktpersoner: Vibeke Hundevad

LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 for Andelsboligforeningen Pakhuset.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligloven samt 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.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Holbæk, den 2. marts 2025

Bestyrelse:

Anders Jensen
Formand

Torsten Frydenholm

Per Malling Jensen

Mogens Mortensen

ADMINISTRATORERKLÆRING

Som administrator i Andelsboligforeningen Pakhuset skal vi hermed erklære, at vi har forestået administrationen af foreningen for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024. Ud fra vores administration og føring af bogholderi for foreningen er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2024.

Holbæk, den 2. marts 2025

Administrator:

Real Administration A/S

புகாரைப் பரிகரிக்கக் கூடியது: 549263970C-H47229EDFF-MFAMDF-MFAMDF

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

- 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 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 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 ledelsen 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.

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.

Augustenborg, den 2. marts 2025

Vibs Revision, registreret revisor ApS
CVR-nr. 39130335

Vibeke Hundevad
Registreret revisor
MNE-nr. mne28752

HOVED- OG NØGLETAL

Nøgletallene viser centrale dele af foreningens økonomi og er primært udregnet på baggrund af arealer. I Andelsboligforeningen Pakhuset anvendes andelsindskuddene som fordelingsnøgle, og de arealbaserede nøgletal for andelsværdi og boligafgift svarer derfor ikke til de, der konkret gælder for den enkelte andelshaver. Ejendommens areal udgør ifølge BBR-oplysninger følgende:

Ejendom	Antal		Areal m ²
Andelsboliger.....	29		2.660
	29		2.660
Nøgletal	Kr. pr. m ²		Kr. pr. m ²
	andel		total
Offentlig ejendomsvurdering.....	19.173		19.173
Valuarvurdering.....	22.368		22.368
Anskaffelsessum (kostpris).....	19.455		19.455
Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver.....	12.770		12.770
Foreslået andelsværdi.....	8.768		8.768
Reserver uden for andelsværdi.....	2.877		2.877
			Kr. pr. m ²
Boligafgift i gennemsnit pr. m ² andelsbolig.....			719
Omkostninger mv. i %			
Vedligeholdelsesomkostninger.....			15 %
Øvrige omkostninger.....			18 %
Finansielle poster, netto.....			20 %
Afdrag.....			47 %
			100 %
Boligafgift i % af samlede ejendomsindtægter.....			100 %
Udvikling i hovedtal			
	2024	2023	2022
Udviklingen i boligafgift og andelskrone			
Boligafgift (2022 = index 100).....	100	100	100
Vedtaget andelskrone.....		2,23	2,23

Penneo dokumentnøgle: 5NVRZ6-8BFX0A-0M02QSV0AF-M15W12-5D1W4D

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Pakhuset for 2024 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i 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.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år, bortset fra følgende ændringer.

Ændring i anvendt regnskabspraksis og klassifikation

Anvendt regnskabspraksis er ændret på følgende områder:

- På grund af ændring af Erhvervsstyrelsens regnskabsvejledning for andelsboligforeninger, er indregning af ejendommen ændret fra dagsværdi til anskaffelsessum, med tillæg af løbende forbedringer. Opskrivningshenlæggelser er derfor tilbageført med TDKK 7.751, hvilket betyder at foreningens balance og egenkapital tilsvarende forringes med TDKK 7.751. Ændringen har ikke betydning for resultatopgørelsen og andelsværdien.

Sammenligningstallene er ikke tilpasset den nye praksis.

Den akkumulerede virkning af praksisændringen udgør pr. 31. december 2024:

Årets resultat er uændret

Balancesummen nedsættes med TDKK 7.751

Egenkapitalen nedsættes med TDKK 7.751

RESULTATOPGØRELSEN

Opstillingsform

Resultatopgørelsen er opstillet, så den bedst viser indtægter og omkostninger i forbindelse med foreningens aktivitet i det forløbne regnskabsår.

De i resultatopgørelsen anførte ureviderede budgettal for regnskabsåret er medtaget for at vise afvigelserne i forhold til de realiserede tal og dermed vise, hvorvidt de opkrævede boligafgifter har været tilstrækkelige til at dække omkostningerne i forbindelse med de gennemførte aktiviteter.

Indtægter

Der er i årsregnskabet medtaget den for perioden opkrævede boligafgift og leje.

Indtægter fra vaskeri, ventelistegebyrer og lignende indtægtsføres løbende. Disse indtægter er således ikke nødvendigvis fuldt ud periodiseret i resultatopgørelsen.

Omkostninger

Omkostninger omfatter omkostninger til drift af foreningen, herunder ejendomsskatter og forbrugsafgifter, reparation og vedligeholdelse, foreningsomkostninger samt afskrivninger på foreningens anlægsaktiver.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle indtægter og omkostninger omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer.

Finansielle omkostninger består af regnskabsårets renteomkostninger og bidrag vedrørende prioritetsgæld, amortiserede kurstab og låneomkostninger fra optagelse af lån (prioritetsgæld), samt renter af bankmellemværende.

Forslag til resultatdisponering

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

Likviditetsresultat

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

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Foreningens ejendom måles til kostpris med tillæg af værdien af foretagne forbedringer. Der afskrives ikke på ejendommen, bortset fra afskrivninger på eventuelt indlagte installationer mv., som må antages at have en forkortet levetid.

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Tilgodehavender

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

Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger består af kassebeholdning og indestående i bank.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Egenkapital

Under foreningens egenkapital indregnes medlemmers andelsindskud.

"Overført resultat" indeholder akkumuleret resultat fra tidligere år, samt den restandel af årets resultat, der ikke er disponeret til andre formål (fx reserve til vedligeholdelse). 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 egenkapitalposten "Overført resultat" og indgår således ikke i resultatdisponeringen.

Gældsforpligtelser

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

Gæld i øvrigt måles til nominel værdi.

ØVRIGE NOTER

Nøgleoplysninger

I henhold til bekendtgørelse om oplysningspligt ved salg af andelsboliger mv. fra Erhvervsministeriet, skal der ifølge § 3 afgives en række nøgleoplysninger som note til andelsboligforeningens årsregnskab.

De lovkrævede oplysninger, anført i note 21, er udarbejdet i overensstemmelse med bilag 1 til bekendtgørelsen og har til formål at give regnskabsbrugeren et bedre grundlag for at analysere foreningens økonomiske situation samt sammenligne foreningens økonomiske situation med andre foreningers økonomiske forhold. Nøgletallene i noten indgår som en del af "Nøgleoplysningskema for andelsboligforeningen", som skal udleveres til købere af en andel i foreningen.

Andelskroneopgørelse

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 22. Beregningen af andelskronens værdi foretages i overensstemmelse med § 5 stk. 2 i andelsboligloven samt foreningens vedtægter § 14.

Vedtægterne bestemmer desuden i § 14A, at selv om der lovligt kan vedtages en højere andelsværdi, er det den på generalforsamlingen vedtagne andelsværdi, der er gældende.

RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

		Er ikke underlagt revision		
	Note	Regnskab 2024 kr.	Budget 2024 kr.	Regnskab 2023 kr.
Boligafgift.....		1.911.947	1.911.946	1.911.947
Øvrige indtægter.....	1	3.000	-2.000	4.928
INDTÆGTER.....		1.914.947	1.909.946	1.916.875
Ejendomsskat og forsikringer.....	2	-69.387	-75.188	-71.308
Forbrugsafgifter.....	3	-88.032	-129.500	-151.589
Renholdelse.....	4	-47.186	-53.844	-52.258
Fælles drift.....	5	-17.808	-18.000	-36.950
Vedligeholdelse, løbende.....	6	-283.040	-298.691	-150.225
Administrationsomkostninger.....	7	-124.711	-132.778	-185.946
OMKOSTNINGER.....		-630.164	-708.001	-648.276
RESULTAT FØR FINANSIELLE POSTER.....		1.284.783	1.201.945	1.268.599
Andre finansielle indtægter.....	8	31.857	-19.000	1.773
Andre finansielle omkostninger.....	9	-410.127	-410.110	-420.108
Finansielle poster.....		-378.270	-429.110	-418.335
ÅRETS RESULTAT.....		906.513	772.835	850.264
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING				
Anvendt fra reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom, kursregulering mv.....		0	0	-1.220.000
Reserveret til vedligeholdelse af ejendom.....		100.000	100.000	100.000
Anvendt fra reserveret til vedligeholdelse af ejendom.....		-150.009	-150.685	0
Overført restandel af årets resultat.....		956.522	823.520	1.970.264
DISPONERET I ALT.....		906.513	772.835	850.264
LIKVIDITETSRESULTAT				
Årets resultat.....		906.513	772.835	850.264
Afdrag på prioritetsgæld.....		-904.593	-904.593	-897.926
LIKVIDITETSRESULTAT.....		1.920	-131.758	-47.662

Pentneo dokumentnøgler: 5FVRLZ6-83BN0AC-00020SV0AF-MF5W12-5D1W4D

AKTIVER	Note	2024 kr.	2023 kr.
Grunde og bygninger.....		51.749.231	59.500.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....		31.124	31.124
Materielle anlægsaktiver.....	10	51.780.355	59.531.124
ANLÆGSAKTIVER.....		51.780.355	59.531.124
Andre tilgodehavender.....		37.514	99
Periodeafgrænsningsposter.....		37.624	35.501
Vandregnskab.....	13	5.503	0
Antenneregnskab.....	14	3.946	3.581
Tilgodehavender.....		84.587	39.181
Likvide beholdninger.....	15	2.009.164	1.975.055
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		2.093.751	2.014.236
AKTIVER.....		53.874.106	61.545.360

എന്നതുകൊണ്ടാണ്: 51426-35704-111208/04FA-1M5W12-51426

BALANCE 31. DECEMBER

PASSIVER	Note	2024 kr.	2023 kr.
Andelsindskud.....		10.478.715	10.478.715
Reserve for opskrivning af foreningens ejendom.....		0	7.750.769
Overført resultat.....		-319.780	-1.276.303
EGENKAPITAL FØR ANDRE RESERVER.....		10.158.935	16.953.181
Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom, kursregulering mv.....		6.780.000	6.780.000
Reserveret til vedligeholdelse af ejendom.....		872.047	922.056
Andre reserver (jf. forslag til generalforsamlingsbeslutning)..		7.652.047	7.702.056
ANDRE RESERVER.....		7.652.047	7.702.056
EGENKAPITAL.....		17.810.982	24.655.237
Prioritetsgæld.....	16	34.805.993	35.717.303
Langfristede gældsforpligtelser.....		34.805.993	35.717.303
Prioritetsgæld, afdrag 1. år.....	16	911.310	904.593
Forudmodtaget boligafgift mv.....		0	2.400
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		68.144	10.371
Anden gæld.....	17	110.911	24.625
Elregnskab.....	11	34.374	47.929
Varmeregnskab.....	12	132.392	171.623
Vandregnskab.....	13	0	11.279
Kortfristede gældsforpligtelser.....		1.257.131	1.172.820
GÆLDSFORPLIGTELSE.....		36.063.124	36.890.123
PASSIVER.....		53.874.106	61.545.360
Eventualposter mv.	18		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	19		
Valuarvurdering indhentet inden den 1. juli 2020	20		
Nøgleoplysninger	21		
Andelsværdiberegning	22		

Pentago dokumentation: S/N/R/Z-6-835X@AC-000205040FA-1050012-5-D154AD

EGENKAPITALOPGØRELSE 31. DECEMBER

EGENKAPITAL	2024 kr.	2023 kr.
Andelsindskud		
Primo.....	10.478.715	10.478.715
	10.478.715	10.478.715
Reserve for opskrivning af foreningens ejendom		
Primo.....	7.750.769	7.750.769
Ændring af praksis.....	-7.750.769	0
Korrigeret reserve for opskrivning af foreningens ejendom		
primo.....	0	7.750.769
	0	7.750.769
Overført resultat mv.		
Primo.....	-1.276.302	-3.246.567
Rest af årets resultat.....	956.522	1.970.264
	-319.780	-1.276.303
EGENKAPITAL FØR ANDRE RESERVER.....	10.158.935	16.953.181
Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom, kursregulering mv.		
Primo.....	6.780.000	8.000.000
Årets afgang.....	0	-1.220.000
	6.780.000	6.780.000
Reserveret til vedligeholdelse af ejendom		
Primo.....	922.056	822.056
Henlagt af årets overskud.....	100.000	100.000
Årets afgang.....	-150.009	0
	872.047	922.056
Andre reserver (ikke bunden).....	7.652.047	7.702.056
ANDRE RESERVER.....	7.652.047	7.702.056
EGENKAPITAL.....	17.810.982	24.655.237

Penneo dokumentnøgle: 5NVRZ6-8BFX0A-000205V6AF-MJ5W12-5DJ34D

NOTER

	Er ikke underlagt revision			
	Regnskab 2024 kr.	Budget 2024 kr.	Regnskab 2023 kr.	Note
Øvrige indtægter				1
Opkrævet EL Opladning.....	500	500	500	
Andre indtægter.....	2.500	-2.500	4.428	
	3.000	-2.000	4.928	
Ejendomsskat og forsikringer				2
Ejendomsskat.....	11.688	11.688	11.369	
Bygningsforsikring.....	53.253	56.000	55.573	
Andre forsikringer.....	4.446	7.500	4.366	
	69.387	75.188	71.308	
Forbrugsafgifter				3
Elforbrug, fællesarealer.....	12.981	50.500	75.238	
Renovation.....	75.051	79.000	76.351	
	88.032	129.500	151.589	
Renholdelse				4
Trappevask.....	42.054	50.000	46.238	
Snerydning, grus og saltning.....	4.288	3.000	2.195	
Skadedyrsbekæmpelse.....	844	844	3.825	
	47.186	53.844	52.258	
Fælles drift				5
Løn, ejendomsfunktionær.....	17.685	18.000	15.519	
ATP/ AM-bidrag.....	0	0	1.483	
FIB, AER mv.....	123	0	0	
Fællesantenne fællesregnskab reg. tidligere år.	0	0	19.948	
	17.808	18.000	36.950	

Pentneo dokumentnøgler: 5FVRLZ6-F8F8N0AC-D0D2QSV0AF-MF5W14-F5D1W3H0

NOTER

	Er ikke underlagt revision			
	Regnskab 2024 kr.	Budget 2024 kr.	Regnskab 2023 kr.	Note
Vedligeholdelse, løbende				6
VVS udgifter.....	31.946	20.000	3.847	
Kloakservice m.m.....	1.866	0	0	
Murer.....	3.013	0	0	
Tømrer og snedker.....	7.155	20.000	11.415	
Elektriker.....	11.512	20.000	24.716	
Varmeanlæg/ gasfyr.....	13.987	6.000	5.325	
Teknisk rådgivning.....	2.619	0	0	
Gårdanlæg/maskiner/redskaber.....	0	1.000	0	
Udskiftning energimålere.....	150.009	150.685	0	
Elevatorservice.....	12.657	13.500	12.295	
Falck abonnement.....	2.506	2.506	2.390	
Ladestander.....	7.394	0	0	
Garageport.....	9.865	5.000	894	
Reparation elevator.....	15.790	50.000	76.036	
Selvrisiko forsikringssager.....	0	0	6.178	
Diverse vedligeholdelse.....	12.721	10.000	7.129	
	283.040	298.691	150.225	
Administrationsomkostninger				7
Administration.....	66.258	66.258	64.959	
Revision.....	22.500	22.500	22.000	
Advokat.....	0	0	65.000	
Elevatortelefon.....	6.056	6.100	5.882	
Kontorartikler mv.....	636	1.500	1.280	
Porto/gebyrer/stempel.....	8.919	11.000	7.816	
Telefon og internet.....	1.288	1.320	1.356	
Bestyrelsesgodtgørelse.....	3.950	4.000	3.950	
Målerpasning og varmeregnskab.....	10.570	12.000	10.475	
Generalforsamling og møder.....	758	2.000	1.543	
Drift EDB.....	751	2.100	0	
Repræsentation.....	3.025	4.000	1.685	
	124.711	132.778	185.946	
Andre finansielle indtægter				8
Renteindtægter bank.....	31.857	-19.000	1.773	
	31.857	-19.000	1.773	
Andre finansielle omkostninger				9
Prioritetsrenter.....	410.110	410.110	420.108	
Diverse renteomkostninger.....	17	0	0	
	410.127	410.110	420.108	

NOTER

			Note
Materielle anlægsaktiver			10
	Grunde og bygninger	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	
Kostpris 1. januar 2024.....	51.749.231	46.124	
Overførsel.....	0	-15.000	
Kostpris 31. december 2024.....	51.749.231	31.124	
Opskrivninger 1. januar 2024.....	7.750.769	0	
Praksisændring.....	-7.750.769	0	
Opskrivninger 31. december 2024.....	0	0	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2024.....	51.749.231	31.124	
Elregnskab			11
Indbetalt a conto el.....	97.450	95.050	
Afholdte eludgifter.....	-63.076	-47.121	
	34.374	47.929	
Varmeregnskab			12
Indbetalt a conto varme.....	244.195	274.345	
Afholdte varmeudgifter.....	-111.803	-102.722	
	132.392	171.623	
Vandregnskab			13
Indbetalt a conto vand.....	-79.700	-77.550	
Afholdte vandudgifter.....	85.203	66.271	
	5.503	-11.279	
Antenneregnskab			14
Afregning serviceydelser antenne.....	3.946	3.581	
	3.946	3.581	
Likvide beholdninger			15
Jyske Bank, foliokonto.....	1.109.164	1.268.055	
Jyske Bank, aftalekonto.....	900.000	707.000	
	2.009.164	1.975.055	

Pentneo dokumentnr: 541926-135X0AC-000205VDAFA-105014-151340

NOTER

Note

Prioritetsgæld

16

	Restløbetid i år	Restgæld primo	Afdrag i året	Renter og bidrag	Restgæld ultimo	Kursværdi ultimo
Jyske Realkredit, 0,5 pct. kontant....	25	25.561.896	904.593	280.088	24.657.303	19.409.881
Jyske Realkredit, rentetilpasning.....	22	11.060.000	0	130.021	11.060.000	10.893.773
		36.621.896	904.593	410.109	35.717.303	30.303.654
					2024 kr.	2023 kr.

Specifikation af prioritetsgæld i balancen:

Kort del af gæld (under 1 år).....	911.310	904.593
Lang del af gæld (mere end 1 år).....	34.805.993	35.717.303
	35.717.303	36.621.896

Restgæld efter 5 år, afrundet.....	30.212.705	31.597.795
------------------------------------	------------	------------

Informationer om indregnede lån

Prioritet 1, Jyske Realkredit 0,5 pct. kontantlån opr. TDKK 29.335 eff. rente 0,74044 pct. Jyske. Prioritet 2, Jyske Realkredit, eff. rente pt. 0,8056 pct. rentetilpasningslån med rentetilpasning 1. april 2026 og afdragfrihed indtil 31. december 2027

Anden gæld

17

A-skat og AM-bidrag.....	650	1.236
Beskattede feriepenge.....	93	90
Skyldig revision.....	22.500	22.000
Diverse omkostningskreditorer.....	87.668	1.299
	110.911	24.625

Eventualposter mv.

18

Eventualforpligtelser

Ingen

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

19

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 40.395 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2024 udgør 59.500 tkr.

NOTER

Note

Valuarvurdering indhentet inden den 1. juli 2020

20

Ejendommen blev den 26. juni 2020 vurderet af ejendomsmægler og valuarfirmaet Danbolig, Erhverv Frederiksberg til en kontant handelspris på 59.500.000 kr. pr. 31. december 2019. 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 ABL § 5, stk. 3 og dermed fastholdes i en ubegrænset periode.

Penneo dokumentnøgle: 5A9A26-8B5X0A-D0D2QSV0AFA-1M5W14-5D1W4D

Nøgleoplysninger

21

1. GRUNDLÆGGENDE OPLYSNINGER OM ANDELSBOLIGFORENINGEN

		31-12-2024		31-12-2023	31-12-2022
		Antal	BBR Areal m ²	BBR Areal m ²	BBR Areal m ²
B1	Andelsboliger	29	2.660	2.660	2.660
B2	Erhvervsandele	0	0	0	0
B3	Boliglejemål	0	0	0	0
B4	Erhvervslejemål	0	0	0	0
B5	Øvrige lejemål, kældre, garager mv.	0	0	0	0
B6	I alt	29	2.660	2.660	2.660

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

D1	Foreningens stiftelsesår	2004
D2	Ejendommens opførelsesår	2005

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

	Sæt kryds	Anskaffelses- prisen	Valuar- vurdering	Offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip ved beregning af andelsværdien		☒	
	Sæt kryds	Ja		Nej
F1a	Er vurderingen fastholdt fra før 1. juli 2020?	☒		
		kr.		Gns. kr. pr. m ²
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	59.500.000		22.368
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	7.652.047		2.877
			%	
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi		13	

Nøgleoplysninger (fortsat)

21

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

2. ANDELSBOLIGFORENINGENS DRIFT, HERUNDER UDLEJNINGSVIRKSOMHED

		Gns. kr. pr. andels-m ² pr. år
H1	Boligafgift	719
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 (sidste 3 år)	330	320	341

		Gns. kr. pr. andels-m ²
K1	Andelsværdi	8.768
K2	Gæld - omsætningsaktiver	12.770
K3	Teknisk andelsværdi	21.538

3. BYGGETEKNIK OG VEDLIGEHOLDELSE

		2022 kr. pr. m²	2023 kr. pr. m²	2024 kr. pr. m²
M1	Vedligeholdelse, løbende	77	56	106
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	131	0	0
M3	Vedligeholdelse i alt	208	56	106

4. FINANSIELLE FORHOLD

P	Friværði (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	30 %
---	--	------

	2022 kr. pr. m ²	2023 kr. pr. m ²	2024 kr. pr. m ²
R Årets afdrag pr. andels-m ² (sidste 3 år)	335	338	340

NOTER

Note

22

I henhold til andelsboligloven § 5, stk. 2 skal vi oplyse, at foreningens formue før andre reserver på grundlag af de bogførte værdier udgør kr. 10.158.935.

For at konstatere den samlede "handelsværdi" for andelene i henhold til andelsboligloven § 5, stk. 2 er det tilladt at opskrive ejendommen til en af følgende værdier:

1. Anskaffelsesprisen (jf. note 10).....	51.749.231
2. Handelsværdi som udlejningsejendom.....	59.500.000
3. Kontantejendomsværdi.....	51.000.000

Ejendommen blev den 26. juni 2020 vurderet af ejendomsmægler og valuarfirmaet Danbolig Erhverv Frederiksberg til en kontant handelspris på kr. 59.500.000 pr. 31. december 2019.

Vurderingen er således indhentet før 1. juli 2020, og var gyldig den 1. juli 2020, hvorfor valuarvurderingen kan bruges ved værdiansættelse af ejendommen i henhold til ABL § 5, stk. 3.

Bestyrelsen indstiller til generalforsamlingens godkendelse, at andelskronen fastsættes på baggrund af denne fastholdte vurdering.

I den udstrækning markedsrenter ændrer sig, eller ejendommens forhold i øvrigt ændres, kan ejendommens værdi tilsvarende ændre sig. Endvidere kan en vurdering, foretaget af en anden valuar, eller revurdering af den offentlige ejendomsvurdering føre til en anden beregning af andelskronen.

Foreningens formue til brug for salg af andele opgjort efter handelsværdi som udlejningsejendom kan opgøres således:

Bogført egenkapital før andre reserver 31. december 2024.....		10.158.935
Handelsværdi som udlejningsejendom.....	59.500.000	
- Bogført værdi af ejendom.....	<u>51.749.231</u>	7.750.769
Bogført værdi prioritetsgæld	35.717.303	
- Kursværdi prioritetsgæld	<u>30.303.654</u>	5.413.649
Foreningens formue pr. 31. december 2024.....		23.323.353
	<u>23.323.353</u>	
Andelsværdi pr. andelskrone.....	10.478.715	2,2258

Hver andelshaver kan herefter i henhold til vedtægterne opføre sin andel af foreningens formue (andelskronen) ved at indsætte det oprindelige indskud ifølge andelsbeviset i følgende brøk:

23.323.353 x andelsindskud
10.478.715

NOTER

Note

Fordelingen af andelsværdien på typer af andele:

	Antal andele	Indskud i alt (kr.)	Andelsværdi inkl. indskud (kr.)
Nr. 1, st. tv.....	1	350.278	779.643
Nr. 1, st. th.....	1	390.408	868.964
Nr. 1, 1. tv.....	1	342.285	761.852
Nr. 1, 1. th.....	1	388.436	864.575
Nr. 1, 2. tv.....	1	345.063	768.036
Nr. 1, 2. th.....	1	390.408	868.964
Nr. 1, 3. tv.....	1	347.845	774.228
Nr. 1, 3. th.....	1	394.351	877.740
Nr. 1, 4. tv.....	1	362.412	806.651
Nr. 3, st. tv.....	1	346.342	770.882
Nr. 3, st. th.....	1	346.342	770.882
Nr. 3, 1. tv.....	1	338.439	753.292
Nr. 3, 1. th.....	1	338.439	753.292
Nr. 3, 2. tv.....	1	341.188	759.411
Nr. 3, 2. th.....	1	341.188	759.411
Nr. 3, 3. tv.....	1	343.937	765.529
Nr. 3, 3. th.....	1	343.937	765.529
Nr. 3, 4. tv.....	1	350.465	780.059
Nr. 3, 4. th.....	1	350.465	780.059
Nr. 5, st. tv.....	1	398.256	886.432
Nr. 5, st. th.....	1	346.342	770.882
Nr. 5, 1. tv.....	1	400.208	890.776
Nr. 5, 1. th.....	1	338.439	753.292
Nr. 5, 2. tv.....	1	399.427	889.038
Nr. 5, 2. th.....	1	341.188	759.411
Nr. 5, 3. tv.....	1	402.160	895.121
Nr. 5, 3. th.....	1	343.937	765.529
Nr. 5, 4. tv.....	1	406.065	903.813
Nr. 5, 4. th.....	1	350.465	780.059
	29	10.478.715	23.323.353

Pentneo dokumentnr.: 54V/RZ6-185X@AC-000208V0AFA-MF5W12-15D1W14D

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."

Torsten Claus Hjorth Frydenholm

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Pakhuset

Serienummer: 4aac5a14-4e4a-46f0-a02c-336dedc18ec6

IP: 109.56.xxx.xxx

2025-03-03 13:20:09 UTC



Vibeke Hundevad

Vibs Revision, registreret revisor ApS CVR: 39130335

Registreret revisor

På vegne af: Vibs Revision, registreret revisor ApS

Serienummer: 8e3ded6b-41ec-4751-9cdf-3f55013c64eb

IP: 31.3.xxx.xxx

2025-03-03 13:28:21 UTC



Anders Fournaise Jensen

Bestyrelsesformand

På vegne af: A/B Pakhuset

Serienummer: d0411938-6c29-40e3-9b54-63870a368251

IP: 37.96.xxx.xxx

2025-03-03 14:55:31 UTC



Mogens Edvard Mortensen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Pakhuset

Serienummer: cef93c49-222a-4d21-ad8b-0c288f9046ef

IP: 176.21.xxx.xxx

2025-03-03 15:14:20 UTC



Per Malling Jensen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Pakhuset

Serienummer: 5cf97dd1-ae3f-46fc-931c-6bf9bd8f91a4

IP: 188.181.xxx.xxx

2025-03-03 20:53:21 UTC



Vinnie Bruun Bækkel

REAL ADMINISTRATION A/S CVR: 31892872

Administrator

På vegne af: Real Administration A/S

Serienummer: 3330402c-5042-4f45-b238-011c2fbf5a31

IP: 91.215.xxx.xxx

2025-03-04 07:55:35 UTC



Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. De underskrevne data er valideret vha. den matematiske hashværdi af det originale dokument. Alle kryptografiske beviser er indlejret i denne PDF for validering i fremtiden.

Dette dokument er forseglet med et kvalificeret elektronisk segl med brug af certifikat og tidsstempel fra en kvalificeret tillidstjenesteudbyder.

Sådan kan du verificere, at dokumentet er originalt

Når du åbner dokumentet i Adobe Reader, kan du se, at det er certificeret af **Penneo A/S**. Dette beviser, at indholdet af dokumentet er uændret siden underskriftstidspunktet. Bevis for de individuelle underskrivernes digitale underskrifter er vedhæftet dokumentet.

Du kan verificere de kryptografiske beviser vha. Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringstjenester for digitale underskrifter



VIBS REVISION
Registreret revisor ApS

vhu@vibsrevision.dk
Tlf: +45 59 43 00 43
Mob: +45 23 20 46 06
CVR: 39130335

ANDELSBOLIGFORENINGEN PAKHUSET

TILLÆG TIL ÅRSRAPPORT

1. JANUAR - 31. DECEMBER 2024

Påtegning: Dokumentet er udarbejdet af VIBS REVISION ApS, CVR: 39130335

PEAMeOo00kkuwaeamto0g0c5t40QKfSN8A2ET88028TEADSt-QB5W4FE0195D

Bestyrelsen foreslår følgende værdiansættelse i henhold til andelsboligloven § 5, stk. 2, litra b, (handelsværdi), samt vedtægterne § 15

2BAME0C0R KUNWEMH006SIA0QKGN8A2ETB88TEADSt-QB1W4F0I9SD

pEAmB0QdRkWrteAmH009fzSJ6DQKGN8A2ETB8Q8TEATDS-QB1W4FDI9SD

4

Nøgleoplysninger (fortsat)

21

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

2. ANDELSBOLIGFORENINGENS DRIFT, HERUNDER UDLEJNINGSVIRKSOMHED

		Gns. kr. pr. andels-m ² pr. år
H1	Boligafgift	719
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 (sidste 3 år)	330	320	341

		Gns. kr. pr. andels-m ²
K1	Andelsværdi	12.152
K2	Gæld - omsætningsaktiver	12.770
K3	Teknisk andelsværdi	24.922

3. BYGGETEKNIK OG VEDLIGEHOLDELSE

		2022 kr. pr. m²	2023 kr. pr. m²	2024 kr. pr. m²
M1	Vedligeholdelse, løbende	77	56	106
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	131	0	0
M3	Vedligeholdelse i alt	208	56	106

4. FINANSIELLE FORHOLD

p	Friværði (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	30 %
---	--	------

	2022 kr. pr. m ²	2023 kr. pr. m ²	2024 kr. pr. m ²
R Årets afdrag pr. andels-m ² (sidste 3 år)	335	338	340

РЕННЭО

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."

Torsten Claus Hjorth Frydenholm

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Pakhuset

Serienummer: 4aac5a14-4e4a-46f0-a02c-336dedc18ec6

IP: 109.58.xxx.xxx

2025-03-24 15:31:51 UTC

Mit  

Per Malling Jensen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Pakhuset

Serienummer: 5cf97dd1-ae3f-46fc-931c-6bf9bd8f91a4

IP: 188.181.xxx.xxx

2025-03-25 06:57:05 UTC

Mit  

Vibeke Hundevad

Vibs Revision, registreret revisor ApS CVR: 39130335

Registreret revisor

På vegne af: Vibes Revision, Registreret revisor ApS

Serienummer: 8e3ded6b-41ec-4751-9cdf-3f55013c64eb

IP: 31.3.xxx.xxx

2025-03-25 09:06:17 UTC

Mit  

Mogens Edvard Mortensen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Pakhuset

Serienummer: cef93c49-222a-4d21-ad8b-0c288f9046ef

IP: 176.21.xxx.xxx

2025-03-27 07:44:49 UTC

Mit  

Anders Fournaise Jensen

Bestyrelsesformand

På vegne af: A/B Pakhuset

Serienummer: d0411938-6c29-40e3-9b54-63870a368251

IP: 37.96.xxx.xxx

2025-03-27 08:21:42 UTC

Mit

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. De underskrevne data er valideret vha. den matematiske hashværdi af det originale dokument. Alle kryptografiske beviser er indlejret i denne PDF for validering i fremtiden.

Dette dokument er forseglet med et kvalificeret elektronisk segl med brug af certifikat og tidsstempel fra en kvalificeret tilidstjenesteudbyder.

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

PEBAMEEQQDQKUNEAANTQDQEE:JH@QK@GN8A2DQ8628TEQD5-QB5W41E0195D

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.”

Vinnie Bruun Bækkel

REAL ADMINISTRATION A/S CVR: 31892872

Dirigent

På vegne af: Real Administration A/S

Serienummer: 3330402c-5042-4f45-b238-011c2fbf5a31

IP: 91.215.xxx.xxx

2025-05-01 13:03:08 UTC



Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. De underskrevne data er valideret vha. den matematiske hashværdi af det originale dokument. Alle kryptografiske beviser er indlejret i denne PDF for validering i fremtiden.

Dette dokument er forseglet med et kvalificeret elektronisk segl med brug af certifikat og tidsstempel fra en kvalificeret tillidstjenesteudbyder.

Sådan kan du verificere, at dokumentet er originalt

Når du åbner dokumentet i Adobe Reader, kan du se, at det er certificeret af **Penneo A/S**. Dette beviser, at indholdet af dokumentet er uændret siden underskriftstidspunktet. Bevis for de individuelle underskrivers digitale underskrifter er vedhæftet dokumentet.

Du kan verificere de kryptografiske beviser vha. Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringstjenester for digitale underskrifter.