

**Andelsboligforeningen
Hafniahus
3700 Rønne**

CVR nr. 26 53 66 26

Årsrapport for 2023-2024

(22. regnskabsår)

Godkendt på den ordinære generalforsamling

den 29/10 2024



Dirigent



Tornegade 4, 1. sal, 3700 Rønne
Gl. Rønnevej 17A, 3730 Nexø

mail@bornholmsrevision.dk • bornholmsrevision.dk
CVR: DK-37 85 84 98 • Tel. 5695 1066

Indholdsfortegnelse

	Side
Bestyrelsespåtegning	2
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	3
Anvendt regnskabspraksis	4 - 5
Resultatopgørelse	6 - 7
Balance	8 - 9
Noter	10 - 16
Centrale økonomiske nøgleoplysninger til brug for generalforsamlingen	17

Bestyrelsespåtegning

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2023 - 30. juni 2024 for Andelsboligforeningen Hafniahus, Rønne.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligloven, og foreningens vedtægter.

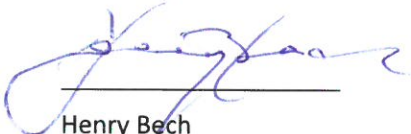
Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2024 samt af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2023 - 30. juni 2024.

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, der væsentligt vil kunne påvirke vurderingen af foreningens finansielle stilling.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

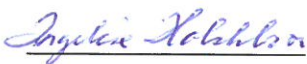
Rønne, den 9. september 2024

Bestyrelse



Henry Bech

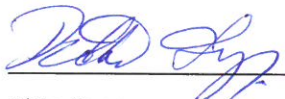
Formand



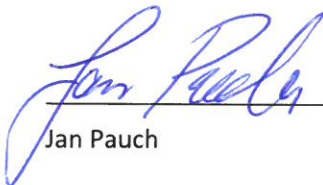
Ingelise Holstebro



Thomas Christensen



Ditte Seerup



Jan Pauch

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til medlemmerne i Andelsboligforeningen Hafniahus, Rønne

Vi har opstillet årsregnskabet for Andelsboligforeningen Hafniahus, for regnskabsåret 1. juli 2023 - 30. juni 2024, på grundlag af foreningens bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter samt budgettal.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi skal oplyse at vi ikke overholder de krav om uafhængighed, der gælder for erklæringer med sikkerhed.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem, med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligloven og foreningens vedtægter. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code), herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er Deres ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, De har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligloven og foreningens vedtægter.

Rønne, den 9. september 2024

Bornholms Revision A/S

Godkendt revisionsaktieselskab

CVR nr. 37 85 84 98



Jens Otto A. Sonne

Statsautoriseret revisor

MNE-nr. 15625

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Hafniahus for 2023-2024 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, 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.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

Indtægter

Boligafgifter fra andelshavere og lejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen i den periode, indtægterne vedrører, uanset betalingstidspunktet.

Omkostninger

Omkostninger vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Finansielle poster

Finansielle poster indeholder renter, udbytte samt realiserede og urealiserede kursgevinster og tab for perioden.

Skat

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.

Ejendom

Ejendommen måles til kostpris med tillæg af senere forbedringer, jf. andelsboliglovens og foreningens vedtægter. Der afskrives ikke på ejendommen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til det beløb, vi forventer at modtage.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger består af indestående i pengeinstitutter på balancedagen.

Anvendt regnskabspraksis

Egenkapital

Under foreningens egenkapital indregnes medlemmers andelsindskud.

"Overført overskud eller underskud" indeholder akkumuleret resultat samt resterende overførsel af årets resultat.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser måles til nominel værdi.

Øvrige noter

Nøgleoplysninger

Nøgleoplysningerne, der fremgår af note 16, er opgjort i henhold til bekendtgørelse om oplysningspligt ved salg af andelsboliger m.v.

Resultatopgørelse for perioden 1. juli 2023 - 30. juni 2024

Note	2023/24	2022/23	Budget 2024/25
		tkr.	tkr.
Indtægter			
Andelsboligafgift	2.862.377	2.707	3.015
Lejeindtægt, udlejede lejligheder	120.140	132	99
Lejeindtægt, erhvervslejemål	120.027	104	161
Heraf hensat, Grundejers Investeringsfond	-76.620	-65	-70
Lejeindtægt, garager	35.600	34	38
Lejeindtægt, Kahytten	21.450	15	20
Tomgangsleje	0	0	0
Ventelistegebyr	11.400	10	10
Rykkergebyr	0	0	0
Gebyrer ved salg af andelsbolig	12.750	6	10
Indtægter i alt	3.107.124	2.943	3.283
Omkostninger			
1 Vedligeholdelse og reparationer	-794.723	-970	-1.000
Heraf vedligeholdelse, Grundejernes Investeringsfond	56.034	81	70
Hensættelse, indvendig vedligeholdelse	-7.227	-8	-10
Honorar for udarbejdelse af varmeregnskab	-51.141	-50	-55
2 Lønninger m.v.	-580.656	-547	-600
Repræsentation	-5.885	-7	-7
3 Driftsmiddelomkostninger	-7.416	-3	-8
4 Ejendomsskatter, vandafgift mv.v	-650.755	-625	-650
Kahytten	-27.691	-35	-30
5 Administrationsomkostninger	-260.563	-270	-275
Offentlig støtte	0	0	0
Omkostninger i alt	-2.330.023	-2.434	-2.565
Resultat før finansielle poster og henlæggelser	777.101	509	718

Resultatopgørelse for perioden 1. juli 2023 - 30. juni 2024

Note	<u>2023/24</u>	<u>2022/23</u>	Budget <u>2024/25</u>
		tkr.	tkr.
Ekstraordinære poster			
Ekstraordinære indtægter	91.586	0	0
Ekstraordinære udgifter	<u>-80.098</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Ekstraordinære poster i alt	<u>11.488</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Finansielle udgifter og indtægter			
Renteindtægter	2.296	0	0
6 Renteudgifter mv.	<u>-439.928</u>	<u>-355</u>	<u>-466</u>
Finansielle udgifter og indtægter i alt	<u>-437.632</u>	<u>-355</u>	<u>-466</u>
Årets resultat	<u>350.957</u>	<u>154</u>	<u>252</u>
Forslag til resultatdisponering:			
Årets resultat	350.957	154	252
- afdrag på prioritetsgæld	<u>-203.194</u>	<u>-200</u>	<u>-206</u>
Disponeret i alt	<u>147.763</u>	<u>-46</u>	<u>46</u>

Balance pr. 30. juni 2024

Note	<u>2023/24</u>	<u>2022/23</u>
<u>AKTIVER</u>		
7 Grunde og bygninger, anskaffelsessum Matr. nr. 694a Rønne Bygrunde Ejendomsværdi 1.10.2020 kr. 14.400.000)	20.300.000	20.300.000
Anlægsaktiver i alt	<u>20.300.000</u>	<u>20.300.000</u>
Diverse tilgodehavender	2.651	22.303
Tilgodehavender ved salg af boliger	0	0
Forudbetalte omkostninger	45.010	38.579
Kassebeholdning	1.010	1.668
Arbejdernes Landsbank	1.136.550	1.236.981
8 Indestående i Grundejernes Investeringsfond - § 18b	87.585	65.768
Omsætningsaktiver i alt	<u>1.272.806</u>	<u>1.365.299</u>
Aktiver i alt	<u>21.572.806</u>	<u>21.665.299</u>

Balance pr. 30. juni 2024

Note	<u>2023/24</u>	<u>2022/23</u>
<u>PASSIVER</u>		
9 Andelskapital	<u>1.102.625</u>	<u>1.086.625</u>
Reserve for egne andele	<u>-81.383</u>	<u>-81.383</u>
Reservefond:		
Saldo primo	4.993.094	4.839.310
+ Årets overførte resultat	147.763	-46.321
+ Årets afdrag på prioritetsgæld	<u>203.194</u>	<u>200.105</u>
	<u>5.344.051</u>	<u>4.993.094</u>
Egenkapital i alt	<u>6.365.293</u>	<u>5.998.336</u>
8 Forpligtelse Grundejernes Investeringsfond	<u>87.585</u>	<u>65.768</u>
Hensatte forpligtelser i alt	<u>87.585</u>	<u>65.768</u>
Langfristet gæld		
10 Prioritetsgæld	<u>14.259.895</u>	<u>14.416.089</u>
Langfristet gæld i alt	<u>14.259.895</u>	<u>14.416.089</u>
Skyldige omkostninger	167.320	413.650
Skyldig Grundlejernes Investeringsfond	21.216	0
Feriepengeforpligtelse	45.072	49.509
Foudbetalt boligafgift og afregninger ved salg	6.793	0
Forudbetalt leje og deposita	541.631	523.491
11 Konto for indvendig vedligeholdelse	29.632	56.268
Skyldig A-skat m.v.	16.170	13.503
12 Varmeregnskab	<u>32.199</u>	<u>128.685</u>
Kortfristet gæld i alt	<u>860.033</u>	<u>1.185.106</u>
Gæld i alt	<u>15.119.928</u>	<u>15.601.195</u>
Passiver i alt	<u>21.572.806</u>	<u>21.665.299</u>
13 Garantiforpligtelser og pantsætninger		
14 Eventualforpligtelser og skatteberegning		
15 Beregning af andelsværdi		
16 Nøgleoplysninger		

Noter til årsrapporten

	<u>2023/24</u>	<u>2022/23</u>
1. Vedligeholdelse og reparationer		
Maler	2.327	9.335
Tømrer	191.154	62.413
Murer	69.015	100.425
Blikkenslager	97.588	628.640
Elektriker	18.786	8.997
Rådgivning vedligeholdelse	153.314	0
Have- og gårdanlæg	2.342	21.744
Hvidevarer	0	7.013
Gulvtæpper	42.800	0
ISTA udskiftning målere	72.616	0
Rengøring	128.130	124.029
Diverse vedligeholdelse	16.651	7.664
Vedligeholdelse og reparationer i alt	<u>794.723</u>	<u>970.260</u>
2. Lønninger m.v.		
Lønninger	494.186	467.083
Arbejdsmarkedspension	74.076	65.597
ATP-bidrag	3.581	3.503
Befordringsgodtgørelse	3.402	3.727
Feriepengeforpligtelse primo	-49.509	-55.545
Feriepengeforpligtelse ultimo	45.072	49.509
Feriepenge indefrysning	0	282
Øvrige personaleudgifter	9.848	12.639
Lønninger m.v. i alt	<u>580.656</u>	<u>546.795</u>
3. Driftsmiddelomkostninger		
Brændstof, vedligeholdelse	246	187
Vægtafgift	180	170
Småanskaffelser u/skattemæssig grænse	6.990	2.234
Driftsmiddelomkostninger i alt	<u>7.416</u>	<u>2.591</u>
4. Ejendomsskatter, vandafgift m.v.		
Ejendomsskat	2.088	4.176
Forsikringer (incl. selvrisiko kr. 25.000)	100.093	83.001
Vand	212.839	206.048
El	40.440	54.625
Renovation	295.295	277.620
Ejendomsskatter, vandafgift m.v. i alt	<u>650.755</u>	<u>625.470</u>

Noter til årsrapporten

	<u>2023/24</u>	<u>2022/23</u>
5. Administrationsomkostninger		
Kontorartikler	1.145	1.785
EDB-udgifter	3.400	3.541
PBS	6.889	5.683
Telefon	4.799	4.864
Telefongodtgørelser m.v., bestyrelse	10.350	10.350
Porto og gebyrer	3.031	3.578
Revisionshonorar	37.500	36.250
Administrationshonorar	175.975	170.755
Anden assistance	5.000	0
Møder og rejser	11.926	24.069
Sommerfest mv.	548	8.644
Administrationsomkostninger i alt	<u>260.563</u>	<u>269.519</u>
6. Renteudgifter		
Pengeinstitut	26	3.316
Låneomkostninger	56.938	0
Prioritetsrenter	382.964	351.786
Renteudgifter i alt	<u>439.928</u>	<u>355.102</u>
7. Grunde og bygninger		
Ejendommens anskaffelsessum	15.730.750	15.730.750
Stiftelsesomkostninger	914.615	914.615
Byggesag tilsagn den 10/7 2003, afsluttet	860.627	860.627
Vinduesudskiftning	1.156.612	1.156.612
Tilslutningsafgift, kabel TV	150.563	150.563
Kursregulering omprioritering	1.606.137	1.606.137
Opskrivning primo	-119.304	-119.304
Grunde og bygninger i alt	<u>20.300.000</u>	<u>20.300.000</u>

8 Grundejernes Investeringsfond

Bindingspligten består af indestående på særskilt konto hos Grundejernes Investeringsfond med tillæg af årets skyldige betaling. Foreningen har pligt til at vedligeholde ejendommen for et tilsvarende beløb.

Bindingspligten formindskes og indeståendet frigivet i det omfang afholdte vedligeholdelsesomkostninger overstiger de hos lejerne opkrævede beløb i henhold til bestemmelserne i boligreguleringsloven. Beløbet nedsættes (frigives) ved et lejermåls overgang til andel. Rentetilskrivning på kontoen posteres direkte på henholdsvis indeståendet på den særskilte konto og bindingspligten.

Noter til årsrapporten

	<u>2023/24</u>	<u>2022/23</u>
9. Andelskapital		
Saldo primo	1.086.625	1.086.625
Tillagt ved køb af 1 andel	16.000	0
Andelskapital i alt	<u>1.102.625</u>	<u>1.086.625</u>
10. Prioritetsgæld		
Realkredit Danmark - Flexlån	0	7.978.000
Realkredit Danmark - Flexlife	8.025.000	0
Realkredit Danmark - Kontantlån	6.234.895	6.438.089
	<u>14.259.895</u>	<u>14.416.089</u>
Realkredit Danmark 30 årigt afdragsfrit rentetilpasningslån:		
Hovedstol	8.025.000	
Kontantværdi:		
Obligationsrestgæld kr. 8.695.941 kurs 92,06	8.005.483	
Nuværende rente incl. bidrag (bidrag udgør 0,95%)	3,86%	
Restløbetid	29 år 6 mdr.	
Næste rentetilpasning	01.01.2029	
Næste års afdrag	0	
Realkredit Danmark kontantlån med afdrag:		
Hovedstol	7.222.000	
Kontantværdi:		
Obligationsrestgæld kr. 6.260.297 kurs 81,15	5.080.231	
Nuværende rente incl. bidrag (bidrag udgør 1,00%)	2,53%	
Restløbetid	25 år	
Næste års afdrag	203.194	
Specifikation af prioritetsgæld:		
Kort del af gæld (under 1 år)		206.331
Lang del af gæld (mere end 1 år)		<u>14.053.564</u>
		<u>14.259.895</u>
Restgæld efter 5 år, afrundet		<u>13.195.899</u>

Noter til årsrapporten

	<u>2023/24</u>	<u>2022/23</u>
11. Konto for indvendig vedligeholdelse		
Saldo primo	56.268	58.151
Hensat i året	5.846	8.214
	<u>62.114</u>	<u>66.365</u>
Frasolgt i årets løb	-29.446	0
Anvendt i årets løb	-3.036	-10.097
Saldo ultimo	<u>29.632</u>	<u>56.268</u>
12. Varmeregnskab		
Aconto varmeindtægter	111.741	110.341
Aconto varmeudgifter	-148.175	-135.631
Afsluttet varmeår	68.633	153.975
Varmeregnskab i alt	<u>32.199</u>	<u>128.685</u>

13. Garantiforpligtelser og pantsætninger

Ejendom med bogført værdi kr. 20.300.000 er pantsat til Realkredit Danmark.

Restgælden til Realkredit Danmark andrager kr. 14.259.895.

Der er i ejendommen endvidere udstedt ejerpantebrev, kr. 12.000.000, til sikkerhed for mellemværende med Danske Bank.

14. Eventualforpligtelser og skatteberegning

Der er i årsrapporten afsat selskabsskat af foreningens erhvervsmæssige indkomst.

Andelsboligforeninger skal beskattes efter ejendomsavancebeskatningsloven, når det sidste udlejede lejemål bliver afhændet og overgår til andel og dermed til skattefri anvendelse. Skattepligten omfatter den del af ejendomsavancen, som kan henføres til de lejligheder, der er solgt siden stiftelsen (eller indkomståret 1994) og frem til udgangen af det indkomstår, hvor det sidste udlejede lejemål sælges. Beskatningen kan udgøre et væsentligt skattetilsvær, der ikke fremgår af årsrapportens balance.

Noter til årsrapporten

15. Beregning af andelsværdi

I henhold til lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber §5 skal vi oplyse, at foreningens formue på grundlag af de bogførte værdier udgør kr. 6.365.293.

For at konstatere den samlede "handelsværdi" for andelene er det tilladt at opskrive ejendommen til en af følgende værdier:

1. Anskaffelsesprisen (bogført værdi).
2. Handelsværdi som udlejningsejendom.
3. Kontantejendomsværdien (20. alm. Vurdering).

Foreningens formue til brug for salg af andele opgjort efter anskaffelsesprisen kan herefter opgøres således, idet der tages udgangspunkt i ejendommens købspris.

Bogført egenkapital pr. 30. juni 2024		6.365.293
Købspris for ejendommen	20.300.000	
Bogført værdi for ejendommen	<u>20.300.000</u>	0
Bogført værdi prioritetsgæld	14.259.895	
Prioritetsgæld - pantebrevsrestgæld	<u>14.259.895</u>	<u>0</u>
Foreningens formue pr. 30. juni 2024		<u><u>6.365.293</u></u>

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

6.365.293 x andelsindskud

1.102.625

Andel af foreningens formue kan opgøres ved at gange indskuddet ifølge andelsbeviset med 5,7728 eller antallet af m2 med kr. 1.463.

På den seneste generalforsamling blev andelskronen fastsat til kr. 1.381 pr. m2.

Bestyrelsen indstiller, at andelskronen, under hensyntagen til fremtidig vedligeholdelse og modernisering, sættes til kr. 1.463.

Noter til årsrapporten

16. Nøgleoplysninger

Nøgleoplysninger i henhold til bekendtgørelse om oplysningspligt ved salg af andelsboliger:

Grundlæggende oplysninger om andelsboligforeninger

	Antal	BBR Areal m ²
Andelsboliger	67	4.408
Erhvervsandele, bolig- og erhvervslejemål, øvrige mv.	0	0
Boliglejemål	2	155
Erhvervslejemål	3	292
Øvrige lejemål, kældre, garager m.v.	8	100
	80	4.955

	Boligernes areal (BBR)	Boligernes areal (anden kilde)	Det oprinde- lige indskud	Andet
Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af andelsværdien?		X	X	
Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af boligafgiften		X	X	

Hvis andet, beskrives fordelingsnøglen her:

Foreningens stiftelsesår	2002
Ejendommens opførelses år	1934

	Ja	Nej
Hæfter den enkelte andelshaver for mere, end det der er betalt for andelen?	X	

Hvis ja, beskriv hvilken hæftelse der er i foreningen:

Se vedtægterne §5 bl.a

	Anskaffelses- prisen	Valuar- vurdering	Offentlig vurdering
Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien	X		

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

	kr.	Gns. kr. pr. m ²
Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	20.300.000	4.097
Generalforsamlingsbestemte reserver	0	0

	%
Reserver i procent af ejendomsværdi	0,00

Noter til årsrapporten

16. Nøgleoplysninger - fortsat

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

Andelsboligforeningens drift, herunder udlejningsvirksomhed

	Gns. kr. pr. andels-m ² pr. år
Boligafgift	677
Erhvervslejeindtægter	36
Boliglejeindtægter	22

	Forrige år	Sidste år	I år
Årets overskud (før afdrag), gns. kr. pr. andels-m ²	28	34	80

	Gns. kr. pr. andels-m ²
Andelsværdi	1.444
Gæld	3.430
Omsætningsaktiver	-289
Teknisk andelsværdi	4.585

Byggeteknik og vedligeholdelse

	Forrige år	Sidste år	I år
Vedligeholdelse, løbende (gns. kr. pr. m ²)	33	28	66
Vedligeholdelse, genopretning og renovering (gns. kr. pr. m ²)	140	143	69
Vedligehold, i alt (kr. pr. m ²)	173	171	135

Finansielle forhold

	%
Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	25

	Forrige år	Sidste år	I år
Årets afdrag pr. andels-m ²	44	45	46

Centrale økonomiske nøgloplysninger til burg for generalforsamlingen

Sæt kryds	Anskaffelses- prisen	Valuar- vurdering	Offentlig vurdering
F1 - Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdier	X		

	Kr.	Gns. Kr. pr. m2
F2 - Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	20.300.000	4.097
F3 - Generalforsamlingsbestemte reserver	0	0

	Gns. kr. pr. andels- m2 pr. år
H1 - Boligafgift	677

	Gns. kr. pr. andels-m2
K1 - Andelsværdi	1.444
K2 - Gæld ÷ omsætningsaktiver	3.141
K3 - Teknisk andelsværdi	4.585

Vedligeholdelse	Ja	Nej
L1 - Er der udarbejdet en plan for vedligeholdelse/renovering		x

P - Friværdi (gældsforpligtelse sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	25%
---	-----