



CHRISTENSEN  
KJÆRULFF

PERSONLIGT ENGAGEMENT

STATSAUTORISERET  
REVISIONSAKTIESELSKAB

CVR: 15 91 56 41

STORE KONGENSGADE 68  
1264 KØBENHAVN K

TLF: 33 30 15 15  
E-MAIL: CK@CK.DK  
WEB: WWW.CK.DK

## Andelsboligforeningen Klintholm

c/o Sjældani Boligadministration A/S

P. Knudsens Gade 1  
2450 København SV

Årsregnskab for 2017

## Indholdsfortegnelse

	Side
Administrators og bestyrelsens påtegning.....	1 - 2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning .....	3 - 4
Anvendt regnskabspraksis .....	5
Resultatopgørelse .....	6
Balance .....	7 - 8
Noter 1 - 13 .....	9 - 11
Beregning af andelsværdi.....	12
Andelsværdi fordelt på lejligheder .....	13
Nøgleoplysninger og nøgletal.....	14-16

### ADMINISTRATOR

Sjeldani Boligadministration A/S  
P. Knudsens Gade 1  
2450 København SV

### REVISION

Christensen Kjærulff  
Statsautoriseret Revisionsaktieselskab  
Store Kongensgade 68  
1264 København K

### A/B Klintholm

Dybbølsgade 22  
Krusågade 22-24  
1721 København V

CVR nr. 53 31 92 11

AAN/124330

## Administrators og bestyrelsens påtegning

Undertegnede har dags dato aflagt årsregnskabet for 2017 for AB Klintholm.

Årsregnskabet er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven med fornødne tilpasninger samt andelsboligloven og foreningens vedtægter.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultatet.

Vi kan efter vores bedste overbevisning bekræfte følgende forhold:

Samtlige aktiver, der tilhører foreningen, er indregnet i balancen. Disse er til stede og er forsvarligt værdiansat.

Foreningens aktiver er ikke pantsat, behæftet med ejendomsforbehold eller lignende ud over det i årsregnskabet anførte.

Samtlige aktuelle forpligtelser og eventualforpligtelser, der påhviler foreningen, er forsvarligt opgjort og indregnet eller oplyst i årsregnskabet.

Oplysninger til nøgletalsskemaet er udarbejdet af bestyrelse og administrator.

Der er ikke verserende eller truende erstatningskrav, retssager, skattesager m.v. ud over de i årsregnskabet anførte.

Foreningen har tegnet forsikringer i et sådant omfang, at foreningens aktiver og hele foreningen skønnes rimeligt forsikringsdækket i skadessituationer.

At der ikke indtil underskriftstidspunktet er afdækket besvigelser eller formodning om besvigelser mod foreningen.

Der er ikke i perioden fra regnskabsårets udløb og indtil dato indtruffet ekstraordinære forhold eller opstået tab eller tabrisici af væsentlig betydning for bedømmelsen af foreningens indtjening eller finansielle stilling.

Foreningen har ikke indgået aftale om renteswap eller andre finansielle instrumenter udover det i årsregnskabet anførte.

Foreningens kapitalberedskab anses for tilstrækkeligt til dækning af foreningens fortsatte drift i det kommende regnskabsår 2018.

## Administrators og bestyrelsens påtegning

Bestyrelsen indstiller årsrapporten med fastsættelse af en andelsværdi til kr. 28.400 pr. m<sup>2</sup> til generalforsamlingens godkendelse. Andelskursen vil være gældende indtil næste ordinære generalforsamling.

Årsregnskabet indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 4. marts 2018

I bestyrelsen:

Peter Røschmann  
Formand

Rasmus Neigaard L. Jensen

Michael Brevadt

Bente Ramsing

Niels C Jensen

Administrator:

Sjeldani Boligadministration A/S

# DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til andelshaverne i Andelsboligforeningen Klintholm

## Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Klintholm for regnskabsåret 1. januar 2017 – 31. december 2017, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven, lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber samt foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2017 – 31. december 2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber samt 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 internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

## Fremhævelse af forhold vedrørende revisionen

Foreningen har som sammenligningstal i resultatopgørelsen medtaget det af generalforsamlingen godkendte resultatbudget for 2017. Resultatbudgettet har, som det også fremgår af regnskabet, ikke været underlagt revision.

## Bestyrelsens og administrators ansvar for årsregnskabet

Foreningens bestyrelse og administrator har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven, lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber samt foreningens vedtægter. Foreningens bestyrelse og administrator har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som foreningens bestyrelse og administrator anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

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

## Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformation kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

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

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af foreningens og administrators interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af bestyrelsen og administrator, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som bestyrelsen og administrator har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om foreningens bestyrelse og administrators 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 foreningens bestyrelse og administrator om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

København, den. 4. marts 2018

**Christensen Kjærulff**

Statsautoriseret Revisionsaktieselskab

CVR-nr. 15 91 56 41

  
Henrik Wulff Jørgensen

Statsautoriseret revisor

MNE nr. 8201

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for andelsboligforeningen Klintholm er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse A-virksomheder med de tilpasninger der følger af foreningens særlige forhold, lov om andelsboligforeninger samt foreningens vedtægter.

Formålet med årsregnskabet 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 oplysninger om andelenes værdi, jævnfør lov om andelsboligforeninger.

**Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.**

### Resultatopgørelsen

Resultatopgørelsen er opstillet efter foreningens art og omfang samt foreningens ønsker med hensyn til præsentation af tallene.

Der foretages periodisering af alle væsentlige indtægter og omkostninger.

Finansielle poster omfatter renteindtægter og rentekomkostninger der vedrører regnskabsåret.

### Skat af årets resultat

Foreningen er ikke skattepligtig

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

Foreningens ejendom er optaget til dagsværdi/valuarvurdering som er udarbejdet den 27 februar 2018 og er gældende i 18 mdr.

Under hensyntagen til det retvisende billede af årsregnskabet og andelsboliglovens bestemmelser om værdiansættelse, foretages der ikke afskrivninger på ejendommen.

Opskrivninger i forhold til tidligere indregning føres direkte på foreningens egenkapital på en særskilt opskrivningshenlæggelse.

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

#### Gældsforpligtelser

Prioritetsgæld værdiansættes til kursværdien på balancedagen, svarende til kontantværdien.

Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi

#### Andelsværdi

I henhold til bestemmelserne i Andelsboligforeningsloven og foreningens vedtægter er der udarbejdet forslag fra bestyrelsen til priser på andelene til godkendelse på generalforsamlingen. Prisforslaget fremgår som særskilt note.

#### Nøgletal

De i noten anførte nøgletal har til formål at give regnskabslæseren et bedre grundlag for at analysere foreningens økonomiske situation samt sammenligne foreningens økonomiske situation med andre foreningers økonomiske situation.

## Resultatopgørelse

INDTÆGTER:	Note	2017	Budget Ej revideret 2017	2016
Boligafgift fra andelshavere ( 11 mdr. ).....		1.259.251	1.259.251	1.259.251
Indtægter i alt .....		<u>1.259.251</u>	<u>1.259.251</u>	<u>1.259.251</u>
<b>OMKOSTNINGER:</b>				
Ejendomsskatter .....		-93.388	-98.600	-93.388
Dagsrenovation , renholdelse fortove mv.....		-98.074	-105.200	-104.113
Elektricitet .....		-24.883	-10.000	-9.113
Bidrag gårdlaug.....		-49.419	-49.500	-39.810
Bidrag gadelaug.....		0	-3.000	-3.000
Ejendoms og arbejdskadesforsikring.....		-34.200	-40.000	-36.528
Abonnementer.....		-3.994	-4.000	-3.931
Ejendomsservice og trappevask.....		-59.107	-60.000	-59.048
Snerydning m.v.....		0	0	-125
Administrationshonorar .....		-46.441	-46.441	-46.364
Øvrige administrationsomkostninger.....	1	-106.712	-85.700	-118.216
Vedligeholdelse .....	2	-272.618	-157.500	-43.840
Omkostninger i alt .....		<u>-788.836</u>	<u>-659.941</u>	<u>-557.476</u>
<b>Finansieringsindtægter:</b>				
Bankrenter.....		0	0	0
Finansieringsindtægter i alt .....		<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Finansieringsomkostninger:</b>				
Prioritetsrenter.....	8	-198.651	-203.000	-208.554
Finansieringsomkostninger i alt .....		<u>-198.651</u>	<u>-203.000</u>	<u>-208.554</u>
ÅRETS RESULTAT FØR AFDRAG.....		<u>271.764</u>	<u>396.310</u>	<u>493.221</u>
Prioritetsafdrag .....	8	-290.370	-287.500	-282.034
ÅRETS KONTANTE RESULTAT .....		<u><u>-18.606</u></u>	<u><u>108.810</u></u>	<u><u>211.187</u></u>

**Balance**

**AKTIVER**

ANLÆGSAKTIVER:	Note	31/12-17	31/12-16
Dagsværdi ifølge valuarvurdering 27. februar 2018..... (offentlig ejendomsvurdering 1/10-2016 48.000.000)	3	<u>77.400.000</u>	<u>65.800.000</u>
<b>ANLÆGSAKTIVER I ALT .....</b>		<u><b>77.400.000</b></u>	<u><b>65.800.000</b></u>
 <b>OMSÆTNINGSAKTIVER:</b>			
Tilgodehavender:			
Diverse tilgodehavender.....		3.955	0
Forudbetalte omkostninger.....	4	39.612	1.296
Varneregnskab.....	5	31.018	
Antenneregnskab.....	10	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Tilgodehavender i alt.....</b>		<u><b>74.585</b></u>	<u><b>1.296</b></u>
 Likvide beholdninger.....	 6	 <u><b>1.668.968</b></u>	 <u><b>1.697.608</b></u>
 <b>OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT.....</b>		 <u><b>1.743.553</b></u>	 <u><b>1.698.904</b></u>
 <b>AKTIVER I ALT .....</b>		 <u><u><b>79.143.553</b></u></u>	 <u><u><b>67.498.904</b></u></u>

## Balance

### PASSIVER

EGENKAPITAL:	Note	31/12-17	31/12-16
Saldo primo.....		7.596.627	7.103.404
Opskrivning af ejendom.....	3	65.253.568	53.653.568
Overført til reserver.....		-2.600.000	0
Årets resultat.....		-18.606	211.187
Årets prioritetsafdrag .....		290.370	282.034
Kursregulering prioritetsgæld.....		30.015	33.444
<b>EGENKAPITAL I ALT FØR RESERVER.....</b>		<b>70.551.974</b>	<b>61.283.637</b>
<b>RESERVER</b>			
Hesat til fremtidige kursudsving			
Hesat primo.....		2.600.000	0
Årets reguleringer.....		0	0
<b>Reserver i alt.....</b>		<b>2.600.000</b>	<b>0</b>
<b>EGENKAPITAL I ALT .....</b>		<b>73.151.974</b>	<b>61.283.637</b>
<b>LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER:</b>			
Prioritetsgæld .....	8	5.507.370	5.794.312
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>5.507.370</b>	<b>5.794.312</b>
<b>KORTFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER:</b>			
Forudbetalt boligafgift, salg af andele m.m.....		23.651	29.394
Mellemregning med administration.....		0	534
Varmeregnskab.....	5	0	410
Vandregnskab.....	7	85.651	17.680
Depositum og forudbetalt leje.....		358.407	356.637
Internetregnskab.....	9	0	0
Skyldige omkostninger .....	11	16.500	16.300
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>484.209</b>	<b>420.955</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT:.....</b>		<b>5.991.579</b>	<b>6.215.267</b>
<b>PASSIVER I ALT.....</b>		<b>79.143.553</b>	<b>67.498.904</b>

## Noter

	2017	Budget Ej revideret 2017	2016
<b>1 Øvrige administrationsomkostninger</b>			
Øvrige administrationsomkostninger.....	10.633	0	5.765
Godtgørelse til bestyrelse.....	14.000	18.500	18.000
Revisor.....	16.500	16.500	16.300
Valuarvurdering.....	15.625	15.700	15.625
Vand og varmeregnskabshonorar.....	11.796	10.000	10.024
Gebyrer.....	8.604	0	8.195
Kontorartikler og porto.....	405	10.000	1.600
Mødeudgifter/generalforsamling.....	1.287	5.000	1.379
Beboeraktiviteter, arbejdsweekend.....	10.562	0	13.019
Opgradering af fibernet.....	12.500	0	0
Gavekort.....	4.800	0	13.800
YouSee.....	0	0	13.962
Diverse udgifter.....	0	10.000	547
Øvrige administrationsomkostninger i alt .....	<u>106.712</u>	<u>85.700</u>	<u>118.216</u>
<b>2 Vedligeholdelse mv.</b>			
Elektriker.....	0		1.623
Maling af vinduer.....	245.125		0
Varmeanlæg.....	11.625		7.889
Låse og nøgler.....	2.074		5.227
VVS.....	0		13.367
Ventilation.....	0		1.000
Lamper til opgange.....	0		8.598
Have og gårdanlæg.....	0		1.907
Arkitekt, vedligeholdelsesplan.....	12.500	7.500	0
Diverse småanskaffelser.....	1.294		4.229
Budgetteret vedligeholdelse.....	0	150.000	0
Vedligeholdelse i alt .....	<u>272.618</u>	<u>157.500</u>	<u>43.840</u>
<b>3 Ejendom</b>		<b>31/12-17</b>	<b>31/12-16</b>
Købesum.....		8.200.000	8.200.000
Forbedringer.....		1.581.916	1.581.916
Udskiftning af vinduer.....		2.364.516	2.364.516
Anskaffelsessum i alt.....		<u>12.146.432</u>	<u>12.146.432</u>
Opskrivning af ejendom til valuarvurdering			
Opskrivning primo.....		53.653.568	47.447.318
Årets opskrivning.....		11.600.000	6.206.250
Opskrivning i alt.....		<u>65.253.568</u>	<u>53.653.568</u>
Ejendomsværdi i alt.....		<u>77.400.000</u>	<u>65.800.000</u>

## Noter

### 3 Ejendom

Foreningens ejendom er valuarvurderet til kr. 77.400.000 i henhold til vurdering af 27. februar 2018 fra Wismann Property Consult A/S. Tidligere vurdering udgjorde kr. 65.800.000. Stigning på 17,63 %

Vurderingen skal efter andelsboliglove § 5 stk. 2, litra b beregnes som den kontante handelsværdi som udlejningsejendom

I den her anvendte valuarvurdering indgår ejendommen med en forrentning af nettoleje 0,88 % før eventuelle potentielle forhøjelser af boligleje og hensyn til referenceejendom.

Under hensyn til samtlige forhold indregnes grundareal herefter til kr. 5.265 pr. kvm og boligarealer til kr. 29.000 pr. kvm.

I valuar rapporten anføres en følsomhed i vurderingen på +/- 30 % eller i intervallet kr. 54.180.000 til kr. 100.620

	31/12-17	31/12-16
<b>4 Forudbetalte omkostninger</b>		
Falck 1/1- 1/5 - 2018.....	1.349	1.296
Ejendomsforsikring 2018.....	36.402	0
Arbejdsskadeforsikring 2018.....	1.861	0
Forudbetalte omkostninger i alt .....	<u>39.612</u>	<u>1.296</u>
<b>5 Varmeregnskab</b>		
Varmeudgifter.....	72.965	76.167
Tilbageholdt varme fraflyttere.....	0	-14.000
Afregning af årets regnskab.....	34.172	0
Indbetalt aconto.....	-76.119	-62.577
Varmeregnskab i alt .....	<u>31.018</u>	<u>-410</u>
<b>6 Likvide beholdninger</b>		
Danske Bank 9173-3330025174.....	1.608.802	1.637.442
Danske Bank 9173-0002024136.....	60.166	60.166
Likvide beholdninger i alt .....	<u>1.668.968</u>	<u>1.697.608</u>
<b>7 Vandregnskab</b>		
Opkrævet aconto.....	-38.648	-38.808
Vandudgift.....	23.169	21.128
Afregning af årets vandregnskab.....	-70.172	0
Vandregnskab i alt .....	<u>-85.651</u>	<u>-17.680</u>

## Noter

8 <b>Prioritetsgæld</b>	Renter	Afdrag	Nominel restgæld	Kursværdi
Realkredit DK kontantlån opr. 6.911.000 2,9232 % Restløbetid 15 år.....	<u>198.651</u>	<u>290.370</u>	<u>5.537.385</u>	<u>5.507.370</u>
I alt.....	<u>198.651</u>	<u>290.370</u>	<u>5.537.385</u>	<u>5.507.370</u>
9 <b>Internet</b>			31/12-17	31/12-16
Saldo primo.....			0	-36.336
Overført til drift.....			0	36.336
Opkrævet aconto.....			-44.640	-44.280
Internetudgifter.....			<u>44.640</u>	<u>44.280</u>
Internet i alt .....			<u>0</u>	<u>0</u>
10 <b>Antenneregnskab</b>				
Saldo primo.....			0	50.297
Overført til drift.....			0	-50.297
Opkrævet aconto.....			0	0
Løbende afgifter.....			<u>0</u>	<u>0</u>
Antenneregnskab i alt .....			<u>0</u>	<u>0</u>
11 <b>Skyldige omkostninger</b>				
Skyldig revisor .....			<u>16.500</u>	<u>16.300</u>
Skyldige omkostninger i alt .....			<u>16.500</u>	<u>16.300</u>

## 12    **Pantsætning og forpligtelser**

Der er tinglyst pantebrev overfor Realkredit Danmark for prioritetsgæld oprindelig hovedstol kr. 6.911.000 samt ejerpantebrev på kr. 165.000

## 13    **Eventualforpligtelser**

### Oplysning om modtaget støtte fra stat eller kommune

I henhold til andelsboliglovens § 5 stk. 11 skal modtaget støtte fra stat eller kommune til etablering af andelsboligforening, oplyses i regnskabet med beløbsangivelse såfremt det efter § 160 k i lov om almene boliger kan kræves tilbagebetalt ved salg af andelsboligforeningens ejendom eller ved sammenlægning med en anden andelsboligforening.

Da det samlede beløb i modtaget støtte endnu ikke er oplyst fra Statens Administration har det ikke været muligt at oplyse beløbet i indeværende regnskab.

## Noter

### 14 Beregning af andelsværdi

Iflg. "Lov om andelsboliger og andre boligfællesskaber", fastsættes en andels værdi iflg. bestemmelserne i foreningens vedtægter. Dog må den beregnede værdi ikke overstige den beregnede maksimalpris ifølge ovenstående lovs § 5.

#### Maksimalpris beregnet efter § 5, stk. 2 a:

##### Metode 1 "anskaffelsessum"

Egenkapital før reserver.....		70.551.974
Regulering til anskaffelsessum		
Anskaffelsessum.....	12.146.432	
Valuarvurdering.....	<u>-77.400.000</u>	-65.253.568
Regulering prioritetsgæld til nominal værdi.....		<u>-30.015</u>
Reguleret egenkapital.....		<u>5.268.391</u>
Andelsværdi pr. m2	<u>5.268.391</u> 2.484,2	<u>kr. 2.121</u>

#### Maksimalpris beregnet efter § 5, stk. 2 b:

##### Metode 2 "Valuarvurdering"

Egenkapital før reserver.....		<u>70.551.974</u>
Andelsværdi pr. m2	<u>70.551.974</u> 2.484,2	<u>kr. 28.400</u>

#### Maksimalpris beregnet efter § 5, stk. 2 c:

##### Metode 3 "Offentlig vurdering"

Egenkapital før reserver.....		70.551.974
Regulering til offentlig vurdering		
Offentlig vurdering.....	48.000.000	
Valuarvurdering.....	<u>-77.400.000</u>	-29.400.000
Reguleret egenkapital.....		<u>41.151.974</u>
Andelsværdi pr. m2	<u>41.151.974</u> 2.484,2	<u>kr. 16.565</u>

## Noter

### 15 Andelsværdi pr. 31. december 2017 - metode b, valuarvurdering

Lejl.	Adresse	Fordeling M2	Andels- værdi
1	Dybbølsgade 22 st. th.....	85,3	2.422.544
2	Dybbølsgade 22 1. tv.....	73,4	2.084.581
3	Dybbølsgade 22 1. th.....	85,3	2.422.544
4	Dybbølsgade 22 2. tv.....	73,4	2.084.581
5	Dybbølsgade 22 2. th.....	101,9	2.893.988
6	Dybbølsgade 22 3. tv.....	73,4	2.084.581
7	Dybbølsgade 22 3. th.....	85,3	2.422.544
8	Dybbølsgade 22 4. tv.....	73,4	2.084.581
9	Dybbølsgade 22 4. th.....	85,3	2.422.544
10	Dybbølsgade 22 5. tv.....	128,7	3.655.116
11+12	Krusågade 24 st. tv og th.....	136,4	3.873.798
13	Krusågade 24 1. tv.....	79,8	2.266.342
14	Krusågade 24 1. th.....	65,8	1.868.738
15	Krusågade 24 2. tv.....	63,2	1.794.898
16	Krusågade 24 2. th.....	65,8	1.868.738
17	Krusågade 24 3. tv.....	79,8	2.266.342
18	Krusågade 24 3. th.....	65,8	1.868.738
19	Krusågade 24 4. tv.....	79,8	2.266.342
20	Krusågade 24 4. th.....	65,8	1.868.738
21	Krusågade 24 5. tv.....	73,8	2.095.941
22	Krusågade 24 5. th.....	54,6	1.550.655
23	Krusågade 22 st. tv.....	55,9	1.587.576
24	Krusågade 22 st. th.....	70,9	2.013.580
25	Krusågade 22 1. tv.....	66,8	1.897.139
26	Krusågade 22 1. th.....	70,3	1.996.540
27	Krusågade 22 2. tv.....	66,8	1.897.139
28	Krusågade 22 2. th.....	70,3	1.996.540
29	Krusågade 22 3. tv.....	66,8	1.897.139
30	Krusågade 22 3. th.....	70,3	1.996.540
31	Krusågade 22 4. tv.....	66,8	1.897.139
32	Krusågade 22 4. th.....	70,3	1.996.540
33	Krusågade 22 5. tv.....	113,0	3.209.232
I ALT .....		<u>2.484,2</u>	<u>70.551.974</u>

## Noter

Nøgleoplysningerne er udarbejdet i henhold til bekendtgørelse nr. 1539 af 16. december 2013

### Nøgleoplysninger og nøgletal

- A 1 Andelsboligforeningen Klintholm
- A 2 Dybbølgade 22 Krusågade 22-24 1721 København K
- A 3 CVR-nr. 53 31 92 11

Boligtype	<u>Antal</u>	<u>M2</u>
B 1 Andelslejligheder	33	2.484
B 6 Antal i alt	33	2.484

Fordelingstal:	<u>BBR</u>	<u>Boligernes areal anden kilde</u>	<u>Indskud</u>
	C 1 Fordelingstal benyttet ved opgørelse af andelsværdi		X
C 2 Fordelingstal benyttet ved opgørelse af boligafgift		X	

D 1 Stiftet:			1972
D 2 Ejendommens opførselsår:			1902

Hæftelse:	<u>JA</u>	<u>NEJ</u>
E 1 Hæfter den enkelte andelshaver for mere end deres indskud		X

F 1 Anvendt vurderingsprincip:	Valuarvurdering	
	<u>Kr.</u>	<u>Kr. pr. m2</u>
F 2 Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	77.400.000	31.157
F 3 Generalforsamlingsbestemte reserver	2.600.000	1.047
F 4 Reserver i procent af ejendomsværdien	3,36	

- G 1 Foreningen ikke har modtaget oplysninger om offentlig tilskud, som skal tilbagebetales ved foreningens ophør.
- G 2 Foreningens ejendom er ikke pålagt tilskudsbestemmelser jf. lov om frigørelse for visse tilskudsbestemmelser m.v. (lovbekendtgørelse nr. 978 af 19. oktober 2009)
- G 3 Der er ikke tinglyst hjemfaldspligt på foreningens ejendom

## Noter

### Nøgleoplysninger og nøgletal

<b>Beregnete nøgletal for foreningen:</b>		<u>Kr.</u>		
	Valuarvurdering		77.400.000	
	Offentlig ejendomsvurdering		48.000.000	
	Anskaffelsessum		12.146.432	
	Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver		4.248.026	
	Forslået andelsværdi til fordeling		70.551.974	
	Reserver uden for andelsværdi		2.600.000	
		<u>Totaler</u>	<u>Kr./pr. m2</u>	
<b>H 1</b>	Boligafgift i gennemsnit pr. andelsbolig-kvm (december mdrs. boligafgift x 12)	1.373.727	553	
		<u>Forrige år</u>	<u>Sidste år</u>	<u>I år</u>
<b>J</b>	Årets resultat (før afdrag), gns. kr. pr. andel kvm	222	199	109
		<u>Kr. pr. m2 andel</u>		
	Valuarvurdering	31.157		
	Offentlig ejendomsvurdering	19.322		
	Anskaffelsessum	4.889		
<b>K 1</b>	Forslået andelsværdi	28.400		
<b>K 2</b>	Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver	1.710		
<b>K 3</b>	Teknisk andelsværdi	30.110		
	Reserver uden for andelsværdi	1.047		
<b>Omkostninger m.v. i pct. af (omkostninger + finansielle poster netto + afdrag)</b>				
		<u>Totaler</u>	<u>Pct.</u>	
	Vedligeholdelsesomkostninger	272.618	21,33	
	Øvrige omkostninger	516.218	40,40	
	Finansielle poster, netto	198.651	15,55	
	Afdrag	290.370	22,72	
			<u>100</u>	
<b>Boligafgift i samlet pct. af samlede ejendomsindtægter</b>			<u>100</u>	

## Noter

### Nøgleoplysninger og nøgletal

		<u>Forrige år</u>	<u>Sidste år</u>	<u>I år</u>
<b>M 1</b>	Vedligeholdelse løbende, gns. kr. pr. kvm.	11	18	11
<b>M 2</b>	Vedligeholdelse genopretning renovering, gns. kr. pr. kvm.	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>99</u>
<b>M 3</b>	Vedligeholdelse i alt. kr. pr. kvm.	<u>11</u>	<u>18</u>	<u>110</u>
				<u>Pct.</u>
<b>P</b>	Friværdi i ejendommen.			<u>92</u>
		<u>Forrige år</u>	<u>Sidste år</u>	<u>I år</u>
<b>R</b>	Årets afdrag gns. kr. pr. andel kvm	<u>110</u>	<u>114</u>	<u>117</u>

# PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registeret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

## Lene Hansen

### Administrator

På vegne af: SJELDANI Boligadministration  
Serienummer: CVR:35677968-RID:60066150  
IP: 195.225.90.179  
2018-03-22 14:59:35Z

NEM ID 

## Michael Peter Brevadt

### Bestyrelsesmedlem

På vegne af: AB Klintholm  
Serienummer: PID:9208-2002-2-315558440619  
IP: 5.83.28.234  
2018-03-23 09:37:14Z

NEM ID 

## Bente Ramsing

### Bestyrelsesmedlem

På vegne af: AB Klintholm  
Serienummer: PID:9208-2002-2-549785182097  
IP: 89.23.227.16  
2018-03-23 20:08:57Z

NEM ID 

## Peter Røschmann

### Bestyrelsesformand

På vegne af: AB Klintholm  
Serienummer: PID:9208-2002-2-870405949675  
IP: 89.23.227.30  
2018-03-27 07:25:36Z

NEM ID 

## Rasmus Neigaard Lund Jensen

### Bestyrelsesmedlem

På vegne af: AB Klintholm  
Serienummer: PID:9208-2002-2-188040715647  
IP: 146.232.65.210  
2018-04-04 15:54:14Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: BKIWE-6BLBP-XIU4-TTTSU-XDQEM-B3332

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

#### Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <[penneo@penneo.com](mailto:penneo@penneo.com)>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>