



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 Sjeldani Boligadministration A/S

P. Knudsens Gade 1
2450 København SV

Årsregnskab for 2019

Indholdsfortegnelse

	Side
Administrators og bestyrelsens påtegning.....	1 - 2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3 - 4
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	6
Balance	7 - 8
Noter 1 - 11	9 - 12
Beregning af andelsværdi.....	13
Andelsværdi fordelt på lejligheder	14
Nøgleoplysninger	15-17

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

Administrator og bestyrelsen har dags dato aflagt årsregnskabet for 2019 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 tabsrisici 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 2020.

Administrators og bestyrelsens påtegning

Bestyrelsen indstiller årsrapporten med fastsættelse af en andelsværdi til kr. 28.400 pr. m2 til generalforsamlingens godkendelse. Andelskursen vil være gældende indtil næste ordinære generalforsamling.

Årsregnskabet indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 29. januar 2020

I bestyrelsen:

Peter Røschmann
Formand

Rasmus Neigaard L. Jensen

Michael Brevadt

Vytautas Davidavicius

Jesper Vestergaard

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 2019 – 31. december 2019, 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 2019 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2019 – 31. december 2019 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 2019. 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. 29. januar 2020

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 regnskabsklasse A, andelsboliglovens § 5 stk. 11 § 6 stk. 2 og 8, bekendtgørelse nr. 300 af 26. marts 2019 jf. andelsboliglovens § 6 stk. 2 samt andelsboligforeningens 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 krævede nøgleoplysninger, at give oplysning om andelenes værdi og at give oplysninger om tilbagebetalingspligt vedrørende modtaget støtte.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som 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 renteomkostninger 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 17 februar 2020 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 værdiansættes til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Gældsforpligtelser

Prioritetsgæld værdiansættes til kursværdien på balancedagen, svarende til kontantværdien.

Øvrige gældsforpligtelser værdiansættes til nominel værdi.

Andelsværdi

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

Nøgletal

De i noten anførte nøgleoplysninger har til formål at leve op til de krav, der følger af § 3 i bekendtgørelse nr. 300 af 26. marts 2019 fra Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter om oplysningspligt ved salg af andelsboliger.

Herudover inderholder noten visse supplerende nøgletal, der informere om foreningens økonomi.

Resultatopgørelse

INDTÆGTER:	Note	2019	Budget Ej revideret 2019	2018
Boligafgift fra andelshavere (9 mdr.).....		1.030.296	1.373.728	1.259.251
Indtægter i alt		<u>1.030.296</u>	<u>1.373.728</u>	<u>1.259.251</u>
OMKOSTNINGER:				
Ejendomsskatter		-104.928	-104.928	-99.457
Dagsrenovation , renholdelse fortove mv.....		-51.261	-80.000	-91.383
Elektricitet		-10.625	-13.500	-9.519
Bidrag gårdlaug.....		-49.419	-49.500	-49.420
Bidrag gadelaug 2018 og 2017.....		0	-3.000	-6.000
Ejendoms og arbejdskadesforsikring.....		-35.070	-36.000	-38.214
Abonnementer.....		-4.240	-4.500	-4.127
Ejendomsservice, trappevask.....		-38.088	-63.000	-47.556
Snerydning m.v.....		-844	-5.000	0
Administrationshonorar		-49.270	-49.270	-47.834
Øvrige administrationsomkostninger.....	1	-92.307	-109.200	-124.670
Vedligeholdelse	2	-24.193	-200.000	-276.800
Omkostninger i alt		<u>-460.245</u>	<u>-717.898</u>	<u>-794.980</u>
Finansieringsindtægter:				
Bankrenter.....		0	0	0
Finansieringsindtægter i alt		<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Finansieringsomkostninger:				
Prioritetsrenter.....	8	-142.493	-142.493	-168.882
Omprioriteringsomkostninger.....		0	0	-11.349
Finansieringsomkostninger i alt		<u>-142.493</u>	<u>-142.493</u>	<u>-180.231</u>
ÅRETS RESULTAT FØR AFDRAG.....		<u>427.558</u>	<u>513.337</u>	<u>284.040</u>
Prioritetsafdrag	8	-130.356	-130.356	-213.221
ÅRETS KONTANTE RESULTAT		<u><u>297.202</u></u>	<u><u>382.981</u></u>	<u><u>70.819</u></u>

Balance

AKTIVER

ANLÆGSAKTIVER:	Note	31/12-19	31/12-18
Ejendom:			
Dagsværdi ifølge valuarvurdering 17. februar 2020.....	3	<u>83.800.000</u>	<u>82.500.000</u>
ANLÆGSAKTIVER I ALT		<u>83.800.000</u>	<u>82.500.000</u>
OMSÆTNINGSAKTIVER:			
Tilgodehavender:			
Igangværende altanprojekt.....		161.537	37.500
Andre tilgodehavender.....		1.132	0
Forudbetalte omkostninger.....	4	12.585	36.459
Varmeregnskab.....	5	<u>0</u>	<u>-2.638</u>
Tilgodehavender i alt.....		<u>175.254</u>	<u>71.321</u>
Likvide beholdninger.....	6	<u>1.685.231</u>	<u>1.699.980</u>
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT.....		<u>1.860.485</u>	<u>1.771.301</u>
AKTIVER I ALT		<u>85.660.485</u>	<u>84.271.301</u>

Balance

PASSIVER

EGENKAPITAL:	Note	31/12-19	31/12-18
Saldo primo.....		8.080.641	7.868.391
Opskrivning af ejendom.....	3	71.653.568	70.353.568
Overført til reserver.....		-9.599.058	-7.882.233
Årets resultat.....		297.202	70.819
Årets prioritetsafdrag		130.356	213.221
Kursregulering prioritetsgæld.....		-10.735	-71.792
EGENKAPITAL I ALT FØR RESERVER.....		<u>70.551.974</u>	<u>70.551.974</u>
RESERVER			
Hesat til fremtidige kursudsving			
Hesat primo.....		7.882.233	2.600.000
Årets reguleringer.....		1.716.825	5.282.233
Reserver i alt.....		<u>9.599.058</u>	<u>7.882.233</u>
EGENKAPITAL I ALT		<u>80.151.032</u>	<u>78.434.207</u>
LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSE:			
Prioritetsgæld, kursværdi.....	8	<u>5.287.684</u>	<u>5.407.306</u>
Langfristede gældsforpligtelser i alt		<u>5.287.684</u>	<u>5.407.306</u>
KORTFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSE:			
Forudbetalt boligafgift, salg af andele m.m.....		55.919	27.940
Mellemregning administrator.....		1.631	0
Byggekredit Altaner.....		41.208	0
Varmeregnskab.....	5	40.651	0
Vandregnskab.....	7	47.485	14.691
Depositum og forudbetalt leje.....		0	358.407
Skyldige omkostninger	9	<u>34.875</u>	<u>28.750</u>
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		<u>221.769</u>	<u>429.788</u>
GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT:.....		<u>5.509.453</u>	<u>5.837.094</u>
PASSIVER I ALT.....		<u>85.660.485</u>	<u>84.271.301</u>

Noter

	2019	Budget Ej revideret 2019	2018
1 Øvrige administrationsomkostninger			
Godtgørelse til bestyrelse.....	9.500	18.500	7.750
Honorar låneomlægning.....	0	12.500	40.000
Persondata og nøgletal.....	3.245	0	4.270
Revisor.....	17.000	17.000	16.800
Valuarvurdering samt materialer og gennemgang.....	20.015	15.700	19.870
Vand og varmeregnskabshonorar.....	12.860	10.500	10.349
Gebyrer.....	9.530	10.000	9.173
Kontorartikler og porto.....	343	0	40
Mødeudgifter/generalforsamling.....	1.357	0	968
Beboeraktiviteter, arbejdsweekend.....	18.963	15.000	14.927
E boks.....	0	0	830
Diverse udgifter.....	-506	10.000	-307
Øvrige administrationsomkostninger i alt	<u>92.307</u>	<u>109.200</u>	<u>124.670</u>
2 Vedligeholdelse mv.			
Elektriker.....	0		1.740
Maling af vinduer.....	0		232.125
Varmeanlæg.....	16.343		0
Nye vandmålere.....	0		10.814
Låse og nøgler.....	1.050		5.657
VVS.....	771		9.336
Glarmester.....	0		5.906
Bål, grill.....	0		9.104
Dørtelefonanlæg.....	6.029		0
Diverse småanskaffelser.....	0		2.118
Budgettet vedligeholdelse.....	0	200.000	0
Vedligeholdelse i alt	<u>24.193</u>	<u>200.000</u>	<u>276.800</u>

Noter

3 Ejendom	31/12-19	31/12-18
Købesum.....	8.200.000	8.200.000
Forbedringer.....	1.581.916	1.581.916
Udskiftning af vinduer.....	<u>2.364.516</u>	<u>2.364.516</u>
 Anskaffelsessum i alt.....	 <u>12.146.432</u>	 <u>12.146.432</u>
 Opskrivning af ejendom til valuarvurdering		
Opskrivning primo.....	70.353.568	65.253.568
Årets opskrivning.....	<u>1.300.000</u>	<u>5.100.000</u>
 Opskrivning i alt.....	 <u>71.653.568</u>	 <u>70.353.568</u>
 Ejendomsværdi i alt.....	 <u>83.800.000</u>	 <u>82.500.000</u>
 Seneste offentlig ejendomsvurdering 1/10-2018	 <u>48.000.000</u>	 <u>48.000.000</u>
 Foreningens ejendom er valuarvurderet til kr. 83.800.000 i henhold til vurdering af 17. februar 2020 fra Wismann Property Consult A/S. Tidligere vurdering udgjorde kr. 82.500.000.		
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 0,73 % før eventuelle potentielle forhøjelser af boligleje og hensyn til referenceejendom.		
I valuar rapporten anføres en følsomhed i vurderingen på +/- 30 % eller i intervallet kr. 58.660.000 til kr. 108.940.000		
4 Forudbetalte omkostninger	31/12-19	31/12-18
Falck 1/1- 1/5 - 2020.....	1.425	1.389
Ejendomsforsikring 2019.....	0	35.070
Fiberby 1/1-31/3-2020.....	<u>11.160</u>	<u>0</u>
 Forudbetalte omkostninger i alt	 <u>12.585</u>	 <u>36.459</u>
5 Varmeregnskab		
Aconto varmeudgifter 2019/20.....	72.810	75.481
Opkrævet aconto 4 mdr. 2019/20.....	-80.119	-78.119
Uafregnet varmeregnskab 2018/19.....	<u>-33.342</u>	<u>0</u>
 Varmeregnskab i alt	 <u>-40.651</u>	 <u>-2.638</u>

Noter

6	Likvide beholdninger	31/12-19	31/12-18		
	Danske Bank 9173-3330025174.....	1.625.065	1.639.814		
	Danske Bank 9173-0002024136.....	<u>60.166</u>	<u>60.166</u>		
	Likvide beholdninger i alt	<u>1.685.231</u>	<u>1.699.980</u>		
7	Vandregnskab				
	Aconto vandudgift 2019/20.....	20.420	23.957		
	Opkrævet aconto 4 mdr. 2019/20.....	-38.648	-38.648		
	Uafregnet vandregnskab 2018/19.....	<u>-29.257</u>	<u>0</u>		
	Vandregnskab i alt	<u>-47.485</u>	<u>-14.691</u>		
8	Prioritetsgæld	Renter Bidrag	Afdrag	Nominel restgæld	Kursværdi
	Realkredit DK kontantlån opr. 5.377.000 rt 2,1572 % Restløbetid 28 år 6 mdr.....	<u>142.493</u>	<u>130.356</u>	<u>5.181.810</u>	<u>5.287.684</u>
	I alt.....	<u>142.493</u>	<u>130.356</u>	<u>5.181.810</u>	<u>5.287.684</u>
9	Skyldige omkostninger	31/12-19	31/12-18		
	Skyldig revisor	17.000	16.800		
	Godtgørelse.....	0	7.750		
	Gårdlaug.....	4.625	0		
	Byggesagsadministration.....	6.250	0		
	Ejendomsservice, jan og feb 2020.....	<u>7.000</u>	<u>4.200</u>		
	Skyldige omkostninger i alt	<u>34.875</u>	<u>28.750</u>		

Noter

10 Pantsætning og forpligtelser

Der er tinglyst pantebrev overfor Realkredit Danmark for prioritetsgæld oprindelig hovedstol kr. 5.377.000 samt ejerpantebrev på kr. 165.000

11 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

12 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>-83.800.000</u>	-71.653.568
Regulering prioritetsgæld til nominel værdi.....		<u>10.735</u>
Reguleret egenkapital.....		<u>-1.090.859</u>
Andelsværdi pr. m2	<u>-1.090.859</u> 2.484,2	<u>kr. -439</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>-83.800.000</u>	<u>-35.800.000</u>
Reguleret egenkapital.....		<u>34.751.974</u>
Andelsværdi pr. m2	<u>34.751.974</u> 2.484,2	<u>kr. 13.989</u>

Noter

13 Andelsværdi pr. 31. december 2019 - 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

I bilag 1 til bekendtgørelse nr. 300 af 26. marts 2019 er opregnet en række nøgleoplysninger om foreningens økonomi, der skal ontages som noter til årsregnskabet. disse nøgleoplysninger følger her.

Nøgleoplysninger

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

Boligtype	2017 M2	2018 M2	Antal	M2
B 1 Andelslejligheder	2.484	2.484	32	2.484
B 6 Antal i alt	2.484	2.484	32	2.484

Fordelingstal:	BBR	Boligernes areal anden kilde	Indskud
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
		JA	NEJ
E 1 Hæfter den enkelte andelshaver for mere end deres indskud			X

F 1 Anvendt vurderingsprincip:	Valuarvurdering	
	Kr.	Kr. pr. m2
F 2 Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	83.800.000	33.733
F 3 Generalforsamlingsbestemte reserver	9.599.058	3.864
F 4 Reserver i procent af ejendomsværdien	11,45	
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

		<u>Totaler</u>	<u>Kr./pr. m2</u>
H 1	Boligafgift i gennemsnit pr. andelsbolig-kvm (december mdrs. boligafgift x 12)	1.373.727	553
		<u>Forrige år</u>	<u>Sidste år</u>
J	Årets resultat (før afdrag), gns. kr. pr. andel kvm	109	114
			<u>I år</u>
K 1	Forslået andelsværdi		28.400
K 2	Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver		1.469
K 3	Teknisk andelsværdi		29.869
			<u>Kr. pr. m2 andel</u>
		<u>Forrige år</u>	<u>Sidste år</u>
M 1	Vedligeholdelse løbende, gns. kr. pr. kvm.	11	18
M 2	Vedligeholdelse genopretning renovering, gns. kr. pr. kvm.	99	93
M 3	Vedligeholdelse i alt. kr. pr. kvm.	110	111
			<u>I år</u>
P	Friværdi i ejendommen.		93
			<u>Pct.</u>
		<u>Forrige år</u>	<u>Sidste år</u>
R	Årets afdrag gns. kr. pr. andel kvm	117	86
			<u>I år</u>
			52

Noter

Nøgleoplysninger

Supplerende nøgletal i øvrigt

Udover de lovkrævede nøgleoplysninger er der beregnet følgende nøgletal pr. 31. december 2019, der medvirker til at skabe det fornødne overblik over foreningens økonomiske udvikling. Der er taget udgangspunkt i værdierne pr. balancedagen.

Beregnete nøgletal for foreningen:	Kr.	Kr. pr. m2 andel
Valuarvurdering	83.800.000	33.733
Offentlig ejendomsvurdering	48.000.000	19.322
Anskaffelsessum	12.146.432	4.889
Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver	3.648.968	1.469
Forslået andelsværdi til fordeling	70.551.974	28.400
Reserver uden for andelsværdi	9.599.058	3.864

Omkostninger m.v. i pct. af (omkostninger + finansielle poster netto + afdrag)

	Totaler	Pct.
Vedligeholdelsesomkostninger	24.193	3,30
Øvrige omkostninger	436.052	59,48
Finansielle poster, netto	142.493	19,44
Afdrag	130.356	17,78
		<u>100</u>

Boligafgift i samlet pct. af samlede ejendomsindtægter	100
---	------------

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.”

Carsten Østergaard Volden

Direktør

På vegne af: SJELDANI Boligadministration

Serienummer: PID:9208-2002-2-676163100573

IP: 195.225.xxx.xxx

2020-03-11 12:25:16Z

NEM ID 

Michael Peter Brevadt

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: AB Klintholm

Serienummer: PID:9208-2002-2-315558440619

IP: 5.83.xxx.xxx

2020-03-12 08:50:48Z

NEM ID 

Peter Røschmann

Bestyrelsesformand

På vegne af: AB Klintholm

Serienummer: PID:9208-2002-2-870405949675

IP: 193.36.xxx.xxx

2020-03-15 12:25:20Z

NEM ID 

Rasmus Neigaard Lund Jensen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: AB Klintholm

Serienummer: PID:9208-2002-2-188040715647

IP: 89.23.xxx.xxx

2020-03-19 14:29:35Z

NEM ID 

Henrik W. Jørgensen

Revisor

På vegne af: Christensen Kjærulff

Serienummer: CVR:15915641-RID:1125315583328

IP: 5.186.xxx.xxx

2020-04-03 14:01:51Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: UFBZV-EL1XT-W1QFW-TY1FP-ZFDD4-BC1U5

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>. 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>