



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 2020

Penneo dokumentnøgle: 0U2CN-MBPY3-HGWL5-LDTW8-I36JG-X2SLQ

Indholdsfortegnelse

	Side
Administrators og bestyrelsens påtegning.....	1 - 2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3 - 4
Anvendt regnskabspraksis	5 - 6
Resultatopgørelse	7
Balance	8 - 9
Noter 1 - 11	10 - 13
Beregning af andelsværdi.....	14
Andelsværdi fordelt på lejligheder	15
Nøgleoplysninger	16 - 18

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 2020 for AB Klintholm.

Årsregnskabet er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, andelsboliglovens § 5 stk. 12 og § 6 stk. 2 og 8 samt 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 2021.

Administrators og bestyrelsens påtegning

Bestyrelsen indstiller årsrapporten med fastsættelse af en andelsværdi til kr. 30.400,00 pr. m² til generalforsamlingens godkendelse. Andelskursen vil være gældende indtil næste ordinære generalforsamling.

Årsregnskabet indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 17. februar 2021

I bestyrelsen:

Peter Røschmann
Formand

Rasmus Neigaard L. Jensen

Michael Brevadt

Vytautas Davidavicius

Carsten Friis

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

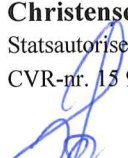
Vi kommunikerer med foreningens bestyrelse og administrator om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

København, den. 17. februar 2021

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. 12 § 6 stk. 2 og 8, bekendtgørelse nr. 300 af 26. marts 2019 jf. andelsboliglovens § 6 stk. 2 samt andelsboligforeningens vedtægter.

Formålet med årsrapporten er at give et retvisende billede af foreningens aktiviteter for regnskabsperioden og vise om de budgetterede boligafgifter og lejeindtægter er tilstrækkelige.

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

Opstillingsform

Resultatopgørelsen er opstillet, så denne bedst viser andelsboligforeningens aktivitet i det forløbne regnskabsår.

De i resultatopgørelsen anførte urevideret budgettal for regnskabsåret er medtaget for at vise afvigelser i forhold til realiseret tal, og dermed hvorvidt de opkrævende boligafgifter i henhold til budget har været tilstrækkelige til at dække omkostningerne forbundet med de realiserede aktiviteter

Indtægter

Boligafgift vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Omkostninger

Omkostninger der vedrører regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb der vedrører regnskabsperioden.

Finansielle omkostninger består af regnskabsperiodens renteomkostninger og bidrag vedrørende prioritetsgæld, og renter af bankgæld.

Skat af årets resultat

Foreningen er ikke skattepligtig

Anvendt regnskabspraksis

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Ejendom

Ejendommen værdiansættes på balancedagen til dagsværdi/valuarvurdering. Opskrivninger i forhold til seneste indregning føres direkte på andelsboliforeningens egenkapital på en særskilt opskrivningshenlæggelse.

Der afskrives ikke på andelsboliforeningens ejendom.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitutter.

Tilgodehavender

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

Egenkapital

Under andelsboliforeningens egenkapital indregnes medlemmernes andelsindskud.

Der føres en separat konto for opskrivningshenlæggelsen vedrørende opskrivning af andelsboliforeningens ejendom til dagsværdi. (reserve for opskrivning af foreningens ejendom)

"Overført resultat mv." indeholder akkumuleret resultat, tillægsværdi ved nyudstedelse af andele samt resterende overførsel af årets resultat.

Under "andre reserver" indregnes beløb reserveret til fremtidig vedligeholdelse samt reservation til imødegåelse af værdiforringelse af andelsboliforeningens ejendom i overensstemmelse med generalforsamlingsbeslutning.

Prioritetsgæld

Prioritetsgælden er således værdiansat til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld, der opgøres som det oprindeligt modtagne provenu ved låneoptagelsen reduceret med betalte afdrag og korrigeret for en over afdragstiden foretagen afskrivning af lånets kurstab og låneomkostninger på optagelsestidspunktet.

Prioritetsgæld indregnes ved låneoptagelsen til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder værdiansættes prioritetsgælden til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente. Forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes dermed i resultatopgørelsen over lånets løbetid.

Gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser værdiansættes til nominel værdi.

Andelsværdi

I henhold til bestemmelserne i Andelsboliforeningsloven 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 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	2020	Budget Ej revideret 2020	2019
Boligafgift fra andelshavere (9 mdr.).....		1.030.296	1.030.297	1.030.296
Indtægter i alt		1.030.296	1.030.297	1.030.296
OMKOSTNINGER:				
Ejendomsskatter		-107.763	-107.763	-104.928
Dagsrenovation , renholdelse fortove mv.....		-74.202	-74.202	-51.261
Elektricitet		-10.990	-13.500	-10.625
Bidrag gårdlaug.....		-49.419	-49.500	-49.419
Bidrag gadelaug.....		-3.000	-3.000	0
Ejendoms og arbejdskadesforsikring.....		-36.066	-36.000	-35.070
Abonnementer.....		-4.376	-4.500	-4.240
Ejendomsservice, trappevask.....		-28.750	-45.000	-38.088
Snerydning m.v.....		0	-5.000	-844
Administrationshonorar		-50.748	-50.748	-49.270
Øvrige administrationsomkostninger.....	1	-112.153	-129.500	-92.307
Vedligeholdelse	2	-39.837	-200.000	-24.193
Omkostninger i alt		-517.304	-718.713	-460.245
Finansieringsindtægter:				
Bankrenter.....		0	0	0
Finansieringsindtægter i alt		0	0	0
Finansieringsomkostninger:				
Prioritetsrenter.....	8	-138.936	-140.000	-142.493
Bankrenter.....		-5.564	0	0
Finansieringsomkostninger i alt		-144.500	-140.000	-142.493
ÅRETS RESULTAT FØR AFDRAG.....		368.492	171.584	427.558
Prioritetsafdrag	8	-133.191	-133.191	-130.356
ÅRETS KONTANTE RESULTAT		<u>235.301</u>	<u>38.393</u>	<u>297.202</u>

Balance

AKTIVER

ANLÆGSAKTIVER:	Note	31/12-20	31/12-19
Ejendom:			
Dagsværdi ifølge valuarvurdering	3	<u>90.000.000</u>	<u>83.800.000</u>
ANLÆGSAKTIVER I ALT		<u>90.000.000</u>	<u>83.800.000</u>
 OMSÆTNINGSAKTIVER:			
Tilgodehavender:			
Tilgodehavende boligafgifter, varme mv.....		19.392	0
Igangværende altanprojekt.....		167.787	161.537
Mellemregning administrator.....		29.134	0
Andre tilgodehavender.....		2.264	1.132
Forudbetalte omkostninger.....	4	<u>14.969</u>	<u>12.585</u>
Tilgodehavender i alt.....		<u>233.546</u>	<u>175.254</u>
 Likvide beholdninger.....	6	<u>1.859.958</u>	<u>1.685.231</u>
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT.....		<u>2.093.504</u>	<u>1.860.485</u>
 AKTIVER I ALT		<u><u>92.093.504</u></u>	<u><u>85.660.485</u></u>

Balance

PASSIVER

	Note	31/12-20	31/12-19
EGENKAPITAL:			
Saldo primo.....		8.497.464	8.080.641
Opskrivning af ejendom.....	3	77.853.568	71.653.568
Overført til reserver.....		-11.205.839	-9.599.058
Årets resultat.....		235.301	297.202
Årets prioritetsafdrag		133.191	130.356
Kursregulering prioritetsgæld.....		<u>5.995</u>	<u>-10.735</u>
EGENKAPITAL I ALT FØR RESERVER.....		<u>75.519.680</u>	<u>70.551.974</u>
RESERVER			
Hesat til fremtidige kursudsving		9.599.058	7.882.233
Hensat primo.....		<u>1.606.781</u>	<u>1.716.825</u>
Årets regulering.....			
Reserver i alt.....		<u>11.205.839</u>	<u>9.599.058</u>
EGENKAPITAL I ALT		<u>86.725.519</u>	<u>80.151.032</u>
LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER:			
Prioritetsgæld, kursværdi.....	8	<u>5.148.497</u>	<u>5.287.684</u>
Langfristede gældsforpligtelser i alt		<u>5.148.497</u>	<u>5.287.684</u>
KORTFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER:			
Forudbetalt boligafgift, salg af andele m.m.....		17.799	55.919
Mellemregning administrator.....		0	1.631
Byggekredit altaner.....		44.164	41.208
Varmeregnskab.....	5	48.894	40.651
Vandregnskab.....	7	49.911	47.485
Mellemregning internet.....		465	0
Skyldige omkostninger	9	<u>58.255</u>	<u>34.875</u>
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		<u>219.488</u>	<u>221.769</u>
GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT:.....		<u>5.367.985</u>	<u>5.509.453</u>
PASSIVER I ALT.....		<u><u>92.093.504</u></u>	<u><u>85.660.485</u></u>

Noter

	2020	Budget Ej revideret 2020	2019
1 Øvrige administrationsomkostninger			
Godtgørelse til bestyrelse.....	10.750	18.500	9.500
Hjemmeside.....	1.500	0	0
Persondata og nøgletal.....	5.665	0	3.245
Revisor.....	17.000	17.000	17.000
Valuarvurdering samt materialer og gennemgang.....	20.015	20.000	20.015
Vand og varmeregnskabshonorar.....	20.576	13.000	12.860
Energimærkning.....	0	20.000	0
Gebyrer.....	10.720	10.000	9.530
Kontorartikler og porto.....	61	0	343
Mødeudgifter/generalforsamling.....	600	0	1.357
Beboeraktiviteter, arbejdsweekend.....	8.831	21.000	18.963
Gaver.....	7.200	0	0
Regulering af banksaldo, byggekredit altaner.....	9.235	0	0
Diverse udgifter.....	0	10.000	-506
	<u>112.153</u>	<u>129.500</u>	<u>92.307</u>
Øvrige administrationsomkostninger i alt			
2 Vedligeholdelse mv.			
Nye varmemålere.....	7.732		0
Varmeanlæg.....	14.427		16.343
Låse og nøgler.....	8.107		1.050
VVS.....	0		771
Glarmester.....	6.872		0
Dørtelefonanlæg.....	0		6.029
Diverse småanskaffelser, affugter.....	2.699		0
Budgetteret vedligeholdelse.....	0	200.000	0
	<u>39.837</u>	<u>200.000</u>	<u>24.193</u>
Vedligeholdelse i alt			

Noter

3 Ejendom	31/12-20	31/12-19
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.....	71.653.568	70.353.568
Årets opskrivning.....	<u>6.200.000</u>	<u>1.300.000</u>
 Opskrivning i alt.....	 <u>77.853.568</u>	 <u>71.653.568</u>
 Ejendomsværdi i alt.....	 <u>90.000.000</u>	 <u>83.800.000</u>
 Seneste offentlig ejendomsvurdering 1/10-2019	 <u>48.000.000</u>	 <u>48.000.000</u>

Foreningens ejendom er valuarvurderet til kr. 90.000.000 i henhold til vurdering af 6. februar 2021 fra Wismann Property Consult A/S.

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

Valuarvurderingen er gældende i 18 måneder

I den her anvendte valuarvurdering indgår ejendommen med en forrentning af nettoleje 0,68 % før eventuelle potentielle forhøjelser af boligleje og hensyn til referenceejendom.

I valuar rapporten anføres en følsomhed i vurderingen på +/- 30 % eller i intervallet kr. 63.000.000 til kr. 117.000.000

4 Forudbetalte omkostninger	31/12-20	31/12-19
Falck 1/1- 1/5 - 2021.....	1.475	1.425
Arbejdsskadeforsikring 2021.....	1.869	0
Fiberby 1/1-31/3-2021.....	<u>11.625</u>	<u>11.160</u>
 Forudbetalte omkostninger i alt	 <u>14.969</u>	 <u>12.585</u>

5 Varmeregnskab

Aconto varmeudgifter 2020/21.....	67.546	72.810
Opkrævet aconto 4 mdr. 2020/21.....	-76.119	-80.119
Uafregnet varmeregnskab 2019/20.....	<u>-40.321</u>	<u>-33.342</u>
 Varmeregnskab i alt	 <u>-48.894</u>	 <u>-40.651</u>

Noter

6	Likvide beholdninger			31/12-20	31/12-19
	Danske Bank 9173-3330025174.....			1.822.511	1.625.065
	Danske Bank 9173-0002024136.....			37.447	60.166
	Likvide beholdninger i alt			<u>1.859.958</u>	<u>1.685.231</u>
7	Vandregnskab				
	Aconto vandudgift 2020/21.....			19.516	20.420
	Opkrævet aconto 4 mdr. 2020/21.....			-38.648	-38.648
	Uafregnet vandregnskab 2019/20.....			-30.779	-29.257
	Vandregnskab i alt			<u>-49.911</u>	<u>-47.485</u>
8	Prioritetsgæld	Renter Bidrag	Afdrag	Nominel restgæld	Kursværdi
	Realkredit DK kontantlån opr. 5.377.000 rt 2,1572 % Restløbetid 27 år 6 mdr.....	138.936	133.191	5.048.619	5.148.497
	I alt.....	<u>138.936</u>	<u>133.191</u>	<u>5.048.619</u>	<u>5.148.497</u>
9	Skyldige omkostninger			31/12-20	31/12-19
	Skyldig revisor			17.000	17.000
	Godtgørelse.....			3.000	0
	Gårdlaug.....			4.625	4.625
	Byggesagsadministration.....			6.250	6.250
	Vameregnskabshonorar.....			9.474	0
	Andelsvurdering.....			5.872	0
	Pumpe.....			5.927	0
	Diverse skyldige omkostninger.....			3.357	0
	Ejendomsservice.....			2.750	7.000
	Skyldige omkostninger i alt			<u>58.255</u>	<u>34.875</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. 4.165.000

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.....		75.519.680
Regulering til anskaffelsessum		
Anskaffelsessum.....	12.146.432	
Valuarvurdering.....	<u>-90.000.000</u>	-77.853.568
Regulering prioritetsgæld til nominel værdi.....		<u>-5.995</u>
Reguleret egenkapital.....		<u>-2.339.883</u>
Andelsværdi pr. m2	<u>-2.339.883</u> 2.484,2	<u>kr. -942</u>

Maksimalpris beregnet efter § 5, stk. 2 b:

Metode 2 "Valuarvurdering"

Egenkapital før reserver.....		<u>75.519.680</u>
Andelsværdi pr. m2	<u>75.519.680</u> 2.484,2	<u>kr. 30.400</u>

Maksimalpris beregnet efter § 5, stk. 2 c:

Metode 3 "Offentlig vurdering"

Egenkapital før reserver.....		75.519.680
Regulering til offentlig vurdering		
Offentlig vurdering.....	48.000.000	
Valuarvurdering.....	<u>-90.000.000</u>	-42.000.000
Reguleret egenkapital.....		<u>33.519.680</u>
Andelsværdi pr. m2	<u>33.519.680</u> 2.484,2	<u>kr. 13.493</u>

Noter

13 Andelsværdi pr. 31. december 2020 - metode b, valuarvurdering

Lejl.	Adresse	Fordeling M2	Andels- værdi
1	Dybbølsgade 22 st. th.....	85,3	2.593.120
2	Dybbølsgade 22 1. tv.....	73,4	2.231.360
3	Dybbølsgade 22 1. th.....	85,3	2.593.120
4	Dybbølsgade 22 2. tv.....	73,4	2.231.360
5	Dybbølsgade 22 2. th.....	101,9	3.097.760
6	Dybbølsgade 22 3. tv.....	73,4	2.231.360
7	Dybbølsgade 22 3. th.....	85,3	2.593.120
8	Dybbølsgade 22 4. tv.....	73,4	2.231.360
9	Dybbølsgade 22 4. th.....	85,3	2.593.120
10	Dybbølsgade 22 5. tv.....	128,7	3.912.480
11+12	Krusågade 24 st. tv og th.....	136,4	4.146.560
13	Krusågade 24 1. tv.....	79,8	2.425.920
14	Krusågade 24 1. th.....	65,8	2.000.320
15	Krusågade 24 2. tv.....	63,2	1.921.280
16	Krusågade 24 2. th.....	65,8	2.000.320
17	Krusågade 24 3. tv.....	79,8	2.425.920
18	Krusågade 24 3. th.....	65,8	2.000.320
19	Krusågade 24 4. tv.....	79,8	2.425.920
20	Krusågade 24 4. th.....	65,8	2.000.320
21	Krusågade 24 5. tv.....	73,8	2.243.520
22	Krusågade 24 5. th.....	54,6	1.659.840
23	Krusågade 22 st. tv.....	55,9	1.699.360
24	Krusågade 22 st. th.....	70,9	2.155.360
25	Krusågade 22 1. tv.....	66,8	2.030.720
26	Krusågade 22 1. th.....	70,3	2.137.120
27	Krusågade 22 2. tv.....	66,8	2.030.720
28	Krusågade 22 2. th.....	70,3	2.137.120
29	Krusågade 22 3. tv.....	66,8	2.030.720
30	Krusågade 22 3. th.....	70,3	2.137.120
31	Krusågade 22 4. tv.....	66,8	2.030.720
32	Krusågade 22 4. th.....	70,3	2.137.120
33	Krusågade 22 5. tv.....	113,0	3.435.200
I ALT		<u>2.484,2</u>	<u>75.519.680</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

Bolitgtype	2018 M2	2019 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		90.000.000	36.229
F 3 Generalforsamlingsbestemte reserver		11.205.839	4.511
F 4 Reserver i procent af ejendomsværdien		12,45	
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	114	172
		<u>Kr. pr. m2 andel</u>	
K 1	Forslået andelsværdi	30.400	
K 2	Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver	1.318	
K 3	Teknisk andelsværdi	31.718	
		<u>Forrige år</u>	<u>Sidste år</u>
M 1	Vedligeholdelse løbende, gns. kr. pr. kvm.	18	10
M 2	Vedligeholdelse genopretning reovering, gns. kr. pr. kvm.	93	0
M 3	Vedligeholdelse i alt. kr. pr. kvm.	111	10
		<u>Pct.</u>	
P	Friværdi i ejendommen.	94	
		<u>Forrige år</u>	<u>Sidste år</u>
R	Årets afdrag gns. kr. pr. andel kvm	86	52
		54	

Noter

Nøgleoplysninger

Supplerende nøgletal i øvrigt

Udover de lovkrævede nøgleoplysninger er der beregnet følgende nøgletal pr. 31. december 2020, 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	90.000.000	36.229
Offentlig ejendomsvurdering	48.000.000	19.322
Anskaffelsessum	12.146.432	4.889
Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver	3.274.481	1.318
Forslået andelsværdi til fordeling	75.519.680	30.400
Reserver uden for andelsværdi	11.205.839	4.511

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

	Totaler	Pct.
Vedligeholdelsesomkostninger	39.837	5,01
Øvrige omkostninger	477.467	60,06
Finansielle poster, netto	144.500	18,18
Afdrag	133.191	16,75
		<hr/> 100
Boligafgift i samlet pct. af samlede ejendomsindtægter		<hr/> 100

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.”

Michael Peter Brevadt

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: AB Klintholm

Serienummer: PID:9208-2002-2-315558440619

IP: 5.83.xxx.xxx

2021-03-11 09:34:59Z

NEM ID 

Rasmus Neigaard Lund Jensen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: AB Klintholm

Serienummer: PID:9208-2002-2-188040715647

IP: 195.93.xxx.xxx

2021-03-11 09:57:08Z

NEM ID 

Carsten Friis

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: AB Klintholm

Serienummer: PID:9208-2002-2-589479285293

IP: 152.115.xxx.xxx

2021-03-11 10:50:06Z

NEM ID 

Carsten Østergaard Volden

Direktør

På vegne af: SJELDANI Boligadministration

Serienummer: PID:9208-2002-2-676163100573

IP: 195.225.xxx.xxx

2021-03-11 11:44:32Z

NEM ID 

Peter Røschmann

Bestyrelsesformand

På vegne af: AB Klintholm

Serienummer: PID:9208-2002-2-870405949675

IP: 84.17.xxx.xxx

2021-03-11 11:52:24Z

NEM ID 

Vytautas Davidavicius

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: AB Klintholm

Serienummer: PID:9208-2002-2-044003936490

IP: 89.23.xxx.xxx

2021-03-19 12:54:50Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: 0UJ2CN-MBPY3-HGWL5-LDTW8-I36JG-X2SLQ

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 tidsstempelt 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>