

A/B Klintholm

C/O SJELDANI Boligadministration, P. Knudsens Gade 1, 2450 København SV

Årsrapport

1. januar - 31. december 2023

Indholdsfortegnelse

	Side
Oplysninger og påtegninger	
Foreningsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2023	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Egenkapitalopgørelse	10
Noter	11

Foreningsoplysninger

Andelsboligforeningen

A/B Klintholm
C/O SJELDANI Boligadministration
P. Knudsens Gade 1
2450 København SV

CVR-nr.: 53 31 92 11
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

Andelskapital: 9.152.206
Andelshavere: 32

Bestyrelse

Peter Røschmann, Bestyrelsesformand
Michael Brevadt, Bestyrelsesmedlem
Rikke Klemmensen, Bestyrelsesmedlem
Carsten Friis, Bestyrelsesmedlem

Administrator

SJELDANI Boligadministration
P. Knudsens Gade 1
2450 København SV

Revisor

Christensen Kjærulff
Statsautoriseret Revisionsaktieselskab
Østbanegade 123
2100 København Ø

Ledespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 2023 for A/B Klintholm.

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

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 samt af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

Ingen af andelsboligforeningens aktiver er pantsat eller behæftet med ejendomsforbehold ud over de anførte, og der påhviler ikke andelsboligforeningen eventualforpligtelser, som ikke fremgår af årsregnskabet.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København SV, den 21. februar 2024

Bestyrelsen

Peter Røschmann
Bestyrelsesformand

Michael Brevadt
Bestyrelsesmedlem

Rikke Klemmensen
Bestyrelsesmedlem

Carsten Friis
Bestyrelsesmedlem

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på andelsboligforeningens ordinære generalforsamling den

Dirigent

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til medlemmerne i A/B Klintholm

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for A/B Klintholm for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven, andelsboligloven og foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligloven og 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 andelsboligforeningen i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Fremhævelse af forhold vedrørende revisionen

A/B Klintholm har i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens regnskabsvejledning for andelsboligforeninger, der aflægger årsregnskab efter årsregnskabsloven, medtaget budgettal som sammenligningstal i resultatopgørelse og noter. Disse budgettal har, som det fremgår af resultatopgørelse og noter, ikke været underlagt revision.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligloven og foreningens vedtægter. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere andelsboligforeningens 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 ledelsen enten har til hensigt at likvidere andelsboligforeningen, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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. Fejlinformationer 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 regnskabsbrugere træffer på grundlag af årsregnskabet.

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 andelsboligforeningens interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, og om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om andelsboligforeningens 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 andelsboligforeningen 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 den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

København, den 21. februar 2024

Christensen Kjærulff

Statsautoriseret Revisionsaktieselskab
CVR-nr. 15 91 56 41

Peter Steffen Clausen

statsautoriseret revisor
mne23492

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for A/B Klintholm er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, med tilvalg af enkelte bestemmelser fra regnskabsklasse B og C, andelsboliglovenårsrapporten.

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.

Nøgleoplysninger

Nøgleoplysningerne, der fremgår af note 12, er opgjort i henhold til bekendtgørelsen om oplysningspligt ved salg af andelsboliger m.v.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

Note	2023	Budget 2023 (ej revideret)	2022
Indtægter, andelshavere	1.144.774	1.373.728	1.030.296
Altan lån	120.850	0	0
Indtægter i alt	1.265.624	1.373.728	1.030.296
1 Ejendomsskat og forsikringer	-268.437	-264.348	-241.825
2 Forbrugsafgifter	-13.554	0	-38.514
3 Renholdelse og udenomsarealer	-91.384	-45.000	-86.268
4 Vedligeholdelse, løbende	-97.877	-257.566	-294.756
5 Administrationsomkostninger	-187.169	-178.495	-163.594
Foreningsomkostninger	0	-19.000	-37.500
Omkostninger i alt	-658.421	-764.409	-862.457
Resultat før finansielle poster	607.203	609.319	167.839
Finansielle indtægter	900	0	0
Finansielle omkostninger	-443.430	-252.573	-139.913
Finansielle poster netto	-442.530	-252.573	-139.913
Resultat før skat	164.673	356.746	27.926
Årets resultat	164.673	356.746	27.926
Forslag til resultatdisponering:			
Overført restandel af årets resultat til egenkapital	164.673	0	27.926
Disponeret i alt	164.673	0	27.926
Årets resultat	164.673	356.746	27.926
Betalte prioritetsafdrag	-172.626	-127.792	-139.047
Likviditetsresultat i alt	-7.953	228.954	-111.121

Balance 31. december

Aktiver			
<u>Note</u>		<u>2023</u>	<u>2022</u>
Anlægsaktiver			
6	Ejendom	<u>110.700.000</u>	<u>109.600.000</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>110.700.000</u>	<u>109.600.000</u>
7	Igangværende projekter	<u>318.750</u>	<u>3.952.088</u>
	Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>318.750</u>	<u>3.952.088</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>111.018.750</u>	<u>113.552.088</u>
Omsætningsaktiver			
8	Andre tilgodehavender	264.392	100.526
	Likvide beholdninger	<u>4.063.483</u>	<u>1.978.910</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>4.327.875</u>	<u>2.079.436</u>
	Aktiver i alt	<u>115.346.625</u>	<u>115.631.524</u>

Balance 31. december

Passiver		
Note	2023	2022
Egenkapital		
Andelsindskud	9.152.206	9.152.206
Reserve for opskrivning af ejendom	94.447.777	97.453.568
Overført resultat m.v.	-13.860.705	-22.142.975
Egenkapital før andre reserver	<u>89.739.278</u>	<u>84.462.799</u>
Reserve for imødegåelse af værdiforringelse af ejendom	14.801.338	22.918.936
Andre reserver	<u>14.801.338</u>	<u>22.918.936</u>
Egenkapital i alt	<u>104.540.616</u>	<u>107.381.735</u>
Gældsforpligtelser		
Gæld til realkreditinstitutter	10.239.775	4.025.449
Gæld til pengeinstitutter	0	3.811.468
Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>10.239.775</u>	<u>7.836.917</u>
Kortfristet del af langfristet gæld	206.976	139.047
Varmeregnskab	365	27.392
Vandregnskab	99.918	181.892
10 Anden gæld	<u>258.975</u>	<u>64.541</u>
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>566.234</u>	<u>412.872</u>
Gældsforpligtelser i alt	<u>10.806.009</u>	<u>8.249.789</u>
Passiver i alt	<u>115.346.625</u>	<u>115.631.524</u>

11 Eventualforpligtelser, sikkerhedsstillelser m.v.

12 Nøgleoplysninger

13 Beregning af andelsværdi

Egenkapitalopgørelse 31. december

	2023	2022
Andelsindskud		
Andelsindskud	9.152.206	9.152.206
	<u>9.152.206</u>	<u>9.152.206</u>
Reserve for opskrivning af ejendom		
Reserve for opskrivning af ejendom, primo	97.453.568	97.453.568
Årets opskrivninger	1.086.250	0
Årets tilbageførsel af tidligere års opskrivninger	-4.092.041	0
	<u>94.447.777</u>	<u>97.453.568</u>
Overført resultat m.v.		
Overført overskud eller underskud	-22.142.976	0
Overført til reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom	0	-22.170.901
Overført fra reserve for vedligeholdelse af ejendom	8.117.598	0
Restandel af årets resultat	164.673	27.926
	<u>-13.860.705</u>	<u>-22.142.975</u>
Egenkapital før andre reserver	<u>89.739.278</u>	<u>84.462.799</u>
Reserve for imødegåelse af værdiforringelse af ejendom		
Reserve primo	22.918.936	0
Overført til overført resultat	0	22.918.936
Anvendt i året	-8.117.598	0
	<u>14.801.338</u>	<u>22.918.936</u>
Andre reserver (ikke bunden) i alt	<u>14.801.338</u>	<u>22.918.936</u>
Andre reserver i alt	<u>14.801.338</u>	<u>22.918.936</u>
Egenkapital i alt	<u>104.540.616</u>	<u>107.381.735</u>

Noter

	2023	Budget 2023 (ej revideret)	2022
1. Ejendomsskat og forsikringer			
Ejendomsskatter	107.763	107.763	107.763
Forsikringer	52.762	50.400	39.299
Diverse	5.065	0	4.798
Renovation mv.	102.847	106.185	89.965
	268.437	264.348	241.825
2. Forbrugsafgifter			
Elforbrug fællesarealer	21.444	0	38.514
andel af varme og vand	-7.890	0	0
	13.554	0	38.514
3. Renholdelse og udenomsarealer			
Viceværtsservice	38.627	45.000	28.886
Gårdlaug	52.757	0	57.382
	91.384	45.000	86.268
4. Vedligeholdelse, løbende			
Elektriker	35.920	42.000	0
Tømrer	24.963	0	32.112
VVS	13.242	0	90.083
Varmemåler	13.209	0	30.171
Låseservice	1.031	0	43.771
Diverse	8.163	0	8.255
Gårdlaug mv.	1.349	58.000	77.864
Teknisk rådgivning	0	0	12.500
Budgetteret vedligeholdelse, ej fordelt	0	157.566	0
	97.877	257.566	294.756
5. Administrationsomkostninger			
Administrationshonorar	59.223	59.195	53.814
Udarbejdelse og revision af årsrapport	23.500	19.250	0

Noter

	<u>2023</u>	<u>Budget 2023</u> (ej revideret)	<u>2022</u>
5. Administrationsomkostninger (fortsat)			
Overført fra foregående side	82.723	78.445	53.814
Regnskabs- og bogholderimæssig assistance	0	0	19.000
Varmeregnskabshonorar	9.830	30.000	29.526
Gebyrer m.v.	13.872	10.500	10.464
Kontorartikler	401	0	10
Generalforsamling	9.384	25.000	1.967
Øvrige administrationsomkostninger	12.625	0	6.933
Tilsyn/rådgivning	30.800	0	719
Beboeraktivitet	15.784	0	22.411
Bestyrelsesgodtgørelse	11.750	19.750	18.750
Øvrige administrationsomkostninger	0	14.800	0
	<u>187.169</u>	<u>178.495</u>	<u>163.594</u>

Noter

	<u>31/12 2023</u>	<u>31/12 2022</u>
6. Ejendom		
Anskaffelsessum 1. januar	12.160.182	12.146.432
Tilgang i årets løb	<u>4.092.041</u>	<u>0</u>
Anskaffelsessum 31. december 2023	<u>16.252.223</u>	<u>12.146.432</u>
Opskrivninger 1. januar	97.453.568	97.453.568
Årets opskrivning	<u>1.086.250</u>	<u>0</u>
Opskrivninger 31. december 2023	<u>98.539.818</u>	<u>97.453.568</u>
Tilbageførsel af tidligere års af- og nedskrivninger	<u>4.092.041</u>	<u>0</u>
Af- og nedskrivninger 31. december 2023	<u>4.092.041</u>	<u>0</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023	<u>110.700.000</u>	<u>109.600.000</u>

Foreningens ejendom er værdiansat til dagsværdi pr. 31. december 2023 i henhold til vurderingsrapport foretaget af valuar Wismann Property Consult A/S den 5. februar 2024. Ejendommens konstante handelsværdi som udlejningsejendom udgør ifølge valuarrapporten 110,7 mio. kr. baseret på DCF-model med en diskonteringsfaktor på 4,7 pct. inkl. inflation.

Hvis ejendommen ikke var opskrevet til dagsværdi, ville den regnskabsmæssige værdi i balancen have udgjort 16.252.222 kr.

7. Igangværende projekter

Vinduesprojekt	318.750	0
Altanprojekt	<u>0</u>	<u>3.952.088</u>
	<u>318.750</u>	<u>3.952.088</u>

Noter

	<u>31/12 2023</u>	<u>31/12 2022</u>
8. Andre tilgodehavender		
Provenu af lån	49.427	0
Forudbetalte omkostninger	1.720	1.625
Mellemregning, administrator	3.090	2.990
Øvrige tilgodehavender	72.898	32.898
Restancer	<u>137.257</u>	<u>63.013</u>
	<u>264.392</u>	<u>100.526</u>

Noter

9. Gæld til realkreditinstitutter

	Kurs	Restlø- betid i år	Afdrag	Renter og bidrag	Restgæld	Regnskabs- mæssig værdi	Heraf afdrag første år	Kursværdi
Realkreditlån DK kontantlån opr. 5.3.77.000 rt 2,1572%	0,00	25	142.071	127.792	3.863.305	3.863.305	145.161	4.132.660
Realkreditlån DK obligationslån opr. 2.475.000 rt 5%	0,00	29	0	108.143	2.475.000	2.475.000	0	2.475.000
Realkreditlån DK kontantlån opr. 4.139.000 rt 5%	0,00	29	30.554	18.806	4.108.446	4.108.446	61.815	4.153.369
			172.625	254.741	10.446.751	10.446.751	206.976	10.761.029

:

Noter

10. Anden gæld

Revisor	22.500	19.000
Andelsvurdering	0	5.872
Byggesagsadministration	0	12.500
Varmeregnskabshonorar	0	11.361
Andre skyldige omkostninger	79.720	15.808
Mellemregning, AB Dybbølsgade	156.290	0
Andre skyldige omkostninger	465	0
	<u>258.975</u>	<u>64.541</u>

11. Eventualforpligtelser, sikkerhedsstillelser m.v.

Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 10.447 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi 31. december 2023 udgør 110.700 t.kr.

Eventualforpligtelser

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.

12. Nøgleoplysninger

Nøgletallene viser centrale dele af foreningens økonomi og er primært udregnet på baggrund af arealer. I A/B Klintholm anvendes andelsindskuddene som fordelingsnøgle, og de arealbaserede nøgletal for andelsværdi og boligafgift svarer derfor ikke til de, der konkret gælder for den enkelte andelshaver.

Lovkrævede nøgleoplysninger

I bilag 1 til bekendtgørelse nr. 1392 af 14. juni 2021 er opregnet en række nøgleoplysninger om foreningens økonomi, der skal optages som noter til årsregnskabet. Disse nøgleoplysninger følger her:

Noter

12. Nøgleoplysninger (fortsat)

Felt nr.	Boligtype	31/12 2021	31/12 2022	31/12 2023	
		BBR Areal m ²	BBR Areal m ²	Antal	BBR Areal m ²
B1	Andelsboliger	2.484	2.484	32	2.484
B2	Erhvervsandele	0	0	0	0
B3	Boliglejemål	0	0	0	0
B4	Erhvervslejemål	0	0	0	0
B5	Øvrige lejemål (kældre, garager m.v.)	0	0	0	0
B6	I alt	2.484	2.484	32	2.484

Felt nr.	Sæt kryds	Boligernes areal (BBR)	Boligernes areal (anden kilde)	Det oprindelige indskud	Andet
C1	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af andelsværdien?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
C2	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af boligafgiften?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Felt nr.		År
D1	Foreningens stiftelsesår	1972
D2	Ejendommens opførelsesår	1902

Felt nr.	Sæt kryds	Ja	Nej
E1	Hæfter andelshaverne for mere end deres indskud?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

Felt nr.	Sæt kryds	Anskaffelsesprisen	Valuarvurdering	Offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Felt nr.	Sæt kryds	Ja	Nej
F1a	Er vurderingen fastholdt fra før 1. juli 2020?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

Felt nr.	Forklaring på udregning:	Anvendt værdi 31/12 2023 kr.	Ejendomsværdi (F2) m ² ultimo året i alt (B6) kr. pr. m ²
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	110.700.000	44.565

Felt nr.	Forklaring på udregning:	Anvendt værdi 31/12 2023 kr.	Andre reserver (F3) m ² ultimo året i alt (B6) kr. pr. m ²
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	14.801.338	5.959

Noter

12. Nøgleoplysninger (fortsat)

Felt nr.	Forklaring på udregning:	<u>(F3 * 100) / F2 %</u>
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	13

Felt nr.	Sæt kryds	<u>Ja</u>	<u>Nej</u>
G1	Har foreningen modtaget offentligt tilskud, som skal tilbagebetales ved foreningens opløsning?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
G2	Er foreningens ejendom pålagt tilskudsbestemmelser, jf. lov om frigørelse for visse tilskudsbestemmelser m.v. (lovbekendtgørelse nr. 978 af 19. oktober 2009)?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
G3	Er der tinglyst en tilbagekøbsklausul (hjemfaldspligt) på foreningens ejendom?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

Forklaring på udregning:

$$\frac{\text{Ultimo månedens indtægt (uden fradrag for tomgang, tab m.v.) * 12}}{\text{m}^2 \text{ pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)}}$$

Felt nr.				<u>kr. pr. m²</u>
H1	Boligafgift	114.477	* 12 /	2.484
H2	Erhvervslejeindtægter	0	* 12 /	2.484
H3	Boliglejeindtægter	0	* 12 /	2.484
				553
				0
				0

Forklaring på udregning:

$$\frac{\text{Årets resultat}}{\text{m}^2 \text{ pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)}}$$

Felt nr.		<u>År 2021</u>	<u>År 2022</u>	<u>År 2023</u>
		<u>kr. pr. m²</u>	<u>kr. pr. m²</u>	<u>kr. pr. m²</u>
J	Årets resultat (før afdrag), gns. kr. pr. andels m ² de sidste 3 år	84	11	66

Forklaring på udregning af K1:

$$\frac{\text{Andelsværdi pr. balancedagen}}{\text{m}^2 \text{ pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)}}$$

Forklaring på udregning af K2:

$$\frac{\text{(Gældsforpl. - omsætningsaktiver) pr. balancedagen}}{\text{m}^2 \text{ pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)}}$$

Felt nr.		<u>kr. pr. m²</u>
K1	Andelsværdi	36.000
K2	+ (Gæld - omsætningsaktiver)	2.608
K3	Teknisk andelsværdi	38.608

Noter

12. Nøgleoplysninger (fortsat)

Forklaring på udregning:		Vedligeholdelse pr. år		
		m ² ultimo året i alt (B6)		
Feltnr.		År 2021 kr. pr. m ²	År 2022 kr. pr. m ²	År 2023 kr. pr. m ²
M1	Vedligeholdelse, løbende	86	119	39
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	0	0	0
M3	Vedligeholdelse i alt	86	119	39

Forklaring på udregning:

(Regnskabsmæssig værdi af ejendom - Gældsforpligtelser i alt) på balancedagen * 100

Regnskabsmæssig værdi af ejendommen på balancedagen

Feltnr.		%
P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	90

Forklaring på udregning:

Årets afdrag
m² pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)

Feltnr.		År 2021 kr. pr. m ²	År 2022 kr. pr. m ²	År 2023 kr. pr. m ²
R	Årets afdrag pr. andels m ² de sidste 3 år	54	56	57

13. Beregning af andelsværdi

Bestyrelsen foreslår følgende værdiansættelse i henhold til andelsboliglovens § 5, stk. 2, litra b, (handelsværdi):

Andelsboligforeningens egenkapital før generalforsamlingsbestemte reserver	89.739.278
Korrektioner i henhold til andelsboligloven:	
Prioritetsgæld, regnskabsmæssig værdi	10.446.751
Prioritetsgæld, kursværdi	-10.761.029
	89.425.000

Ejendommen er indregnet til valuarvurdering pr. 5. februar 2024.

Fordelingstal er areal i henhold til 2484.	2.484
Værdi pr. fordelingstal	36.000
Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning (vedtaget på generalforsamlingen den 30. marts 2023)	34.000

Noter

13. Beregning af andelsværdi (fortsat)

Fordelingen af andelsværdien på typer af andele:

Andele	Antal m ²	Andelsværdi (kr.)
Dybbølsgade 22, st. th.	85,3	3.070.834
Dybbølsgade 22 1. tv	73,4	2.642.430
Dybbølsgade 22 1. th	85,3	3.070.834
Dybbølsgade 22 2. tv	73,4	2.642.430
Dybbølsgade 22 2. th	101,9	3.668.441
Dybbølsgade 22 3. tv	73,4	2.642.430
Dybbølsgade 22 3. th	85,3	3.070.834
Dybbølsgade 22 4. tv	73,4	2.642.430
Dybbølsgade 22 4. th	85,3	3.070.834
Dybbølsgade 22 5. tv	128,7	4.633.252
Krusågade 24 st. tv & th	136,4	4.910.455
Krusågade 24 1. tv	79,8	2.872.832
Krusågade 24 1. th	65,8	2.368.826
Krusågade 24 2. tv	63,2	2.275.225
Krusågade 24 2. th	65,8	2.368.826
Krusågade 24 3. tv	79,8	2.872.832
Krusågade 24 3. th	65,8	2.368.826
Krusågade 24 4. tv	79,8	2.872.832
Krusågade 24 4. th	65,8	2.368.826
Krusågade 24 5. tv	73,8	2.656.830
Krusågade 24 5. th	54,6	1.965.622
Krusågade 22 st. tv	55,9	2.012.423
Krusågade 22 st. th	70,9	2.552.429
Krusågade 22 1. tv	66,8	2.404.827
Krusågade 22 1. th	70,3	2.530.828
Krusågade 22 2. tv	66,8	2.404.827
Krusågade 22 2. th	70,3	2.530.828
Krusågade 22 3. tv	66,8	2.404.827
Krusågade 22 3. th	70,3	2.530.828
Krusågade 22 4. tv	66,8	2.404.827
Krusågade 22 4. th	70,3	2.530.828
Krusågade 22 5. tv	113,0	4.068.045
	2.484,2	89.432.198

Difference i forhold til nøgleoplysninger og beregning af andelsværdi:

Bestyrelsen gør opmærksom på, at der er afvigelse mellem faktisk antal andele og BBR oplysningerne. BBR oplysningerne vil snarest muligt blive ajourført.

13. Beregning af andelsværdi (fortsat)

Bestyrelsen gør opmærksom på, at prisforslaget er baseret på en valuarvurdering af foreningens ejendom. En valuarvurdering er gældende i maks 18 måneder.

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.”

Peter Røschmann

Bestyrelsesformand

På vegne af: 090 - AB Klintholm

Serienummer: 472a85a0-b735-4b6f-9806-d7d96b1f43ae

IP: 80.62.xxx.xxx

2024-03-20 10:58:36 UTC



Carsten Østergaard Volden

Administrator

På vegne af: SJELDANI

Serienummer: cd4d9a35-9a37-4dd3-bbff-7ac9685d7457

IP: 195.225.xxx.xxx

2024-03-20 13:28:53 UTC



Rikke Klemmensen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: 090 - AB Klintholm

Serienummer: 53239f4c-0369-45b3-a51d-cda37aefbff6

IP: 89.23.xxx.xxx

2024-03-20 15:25:58 UTC



Carsten Friis

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: 090 - AB Klintholm

Serienummer: d4d9c473-1c0b-46e4-b84b-1a212b7fce3a

IP: 185.41.xxx.xxx

2024-03-30 18:56:00 UTC



Michael Peter Brevadt

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: 090 - AB Klintholm

Serienummer: bc024735-e779-4bbe-a024-a04b6773eeef

IP: 172.225.xxx.xxx

2024-04-12 09:56:51 UTC



Peter Steffen Schnedler Clausen

CHRISTENSEN KJÆRULFF STATS AUTORISERET

REVISIONSAKTIESELSKAB CVR: 15915641

Statsautoriseret revisor

På vegne af: Christensen Kjærulff

Serienummer: 0f2575ca-be26-4503-a2fb-7d4d373d2528

IP: 217.195.xxx.xxx

2024-04-12 10:42:42 UTC



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/validator**

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.”

Lene Hansen

SJELDANI BOLIGADMINISTRATION ApS CVR: 35677968

Dirigent

På vegne af: Dirigent

Serienummer: ebb7b49e-288a-4859-95f6-10b409e1b1c4

IP: 195.225.xxx.xxx

2024-04-12 10:59:56 UTC



Penneo dokumentnøgle: ZX7IO-8Y0BD-M8JEI-0W11J-ZLY64-2QV0Z

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/validator**