

Andelsboligforeningen Klintholm

c/o Sjeldani Boligadministration A/S

P. Knudsens Gade 1
2450 København SV

Årsregnskab for 2021

Administrators og bestyrelsens påtegning

Administrator og bestyrelsen har dags dato aflagt årsregnskabet for 2021 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

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

Foreningens kapitalberedskab anses for tilstrækkeligt til dækning af foreningens fortsatte drift i det kommende regnskabsår 2022.

Administrators og bestyrelsens påtegning

Bestyrelsen indstiller årsrapporten med fastsættelse af en andelsværdi til kr. 34.000,00 pr. m2 til generalforsamlingens godkendelse. Andelskursen vil være gældende indtil næste ordinære generalforsamling.

Årsregnskabet indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 15. februar 2022

I bestyrelsen:

Peter Røschmann
Formand

Rikke Klemmensen

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 andelsboligforeningen Klintholm for regnskabsåret 1. januar 2021 – 31. december 2021, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabslovens bestemmelser, andelsboliglovens § 5 stk. 12 og § 6 stk. 2 og 8 samt foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2021 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2021 – 31. december 2021 i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser, andelsboliglovens § 5 stk. 12 og § 6 stk. 2 og 8 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 international Ethics Standards Board for Accountants internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores 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

Foreningen har som sammenligningstal i resultatopgørelsen medtaget det af generalforsamlingen godkendte resultatbudget for 2021. 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. 15. februar 2022

Christensen Kjærulff

Statsautoriseret Revisionsaktieselskab
CVR-nr. 15 91 56 41

Peter Steffen Clausen
Statsautoriseret revisor
MNE nr. 23492

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. 1392 af 14. juni 2021 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 rentekomkostninger 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 foretagne 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. 1392 af 14 juni 2021 fra Erhvervsstyrelsen om oplysningspligt ved salg af andelsboliger m.v. samt om bestyrelsens pligt til at

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

Resultatopgørelse

INDTÆGTER:	Note	2021	Budget Ej revideret 2021	2020
Boligafgift fra andelshavere (9 mdr.).....		1.030.296	1.373.728	1.030.296
Indtægter i alt		<u>1.030.296</u>	<u>1.373.728</u>	<u>1.030.296</u>
OMKOSTNINGER:				
Ejendomsskatter		-107.763	-107.763	-107.763
Dagsrenovation , renholdelse fortove.....		-78.334	-78.334	-74.202
Elektricitet		-17.176	-13.500	-10.990
Bidrag gårdlaug.....		-49.740	-49.500	-49.419
Bidrag gadelaug.....		0	-3.000	-3.000
Ejendoms og arbejdskadesforsikring.....		-37.944	-37.000	-36.066
Abonnementer.....		-4.572	-4.500	-4.376
Ejendomsservice, trappevask.....		-35.750	-50.000	-28.750
Administrationshonorar		-52.271	-52.270	-50.748
Øvrige administrationsomkostninger.....	1	-107.233	-136.500	-112.153
Vedligeholdelse	2	-213.133	-200.000	-39.837
Omkostninger i alt		<u>-703.916</u>	<u>-732.367</u>	<u>-517.304</u>
Finansieringsindtægter:				
Bankrenter.....		0	0	0
Finansieringsindtægter i alt		<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Finansieringsomkostninger:				
Prioritetsrenter.....	8	-135.301	-137.585	-138.936
Bankrenter.....		-10.700	-5.500	-5.564
Finansieringsomkostninger i alt		<u>-146.001</u>	<u>-143.085</u>	<u>-144.500</u>
ÅRETS RESULTAT FØR AFDRAG.....		<u>180.379</u>	<u>498.276</u>	<u>368.492</u>
Prioritetsafdrag	8	-136.088	-134.268	-133.191
ÅRETS KONTANTE RESULTAT		<u><u>44.291</u></u>	<u><u>364.008</u></u>	<u><u>235.301</u></u>

Balance

AKTIVER

ANLÆGSAKTIVER:	Note	31/12-21	31/12-20
Ejendom:			
Dagsværdi ifølge valuarvurdering	3	<u>102.600.000</u>	<u>90.000.000</u>
ANLÆGSAKTIVER I ALT		<u>102.600.000</u>	<u>90.000.000</u>
OMSÆTNINGSAKTIVER:			
Tilgodehavender:			
Tilgodehavende boligafgifter, varme mv.....		15.116	19.392
Igangværende altanprojekt.....		349.166	167.787
Mellemregning administrator.....		28.960	29.134
Andre tilgodehavender.....		3.760	2.264
Forudbetalte omkostninger.....	4	1.548	14.969
Varmeregnskab.....	5	<u>4.902</u>	<u>0</u>
Tilgodehavender i alt.....		<u>403.452</u>	<u>233.546</u>
Likvide beholdninger.....	6	<u>1.753.617</u>	<u>1.859.958</u>
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT.....		<u>2.157.069</u>	<u>2.093.504</u>
AKTIVER I ALT		<u>104.757.069</u>	<u>92.093.504</u>

Balance

PASSIVER

EGENKAPITAL:	Note	31/12-21	31/12-20
Saldo primo.....		8.871.951	8.497.464
Opskrivning af ejendom.....	3	90.453.568	77.853.568
Overført til reserver.....		-15.048.839	-11.205.839
Årets resultat.....		44.291	235.301
Årets prioritetsafdrag		136.088	133.191
Kursregulering prioritetsgæld.....		5.903	5.995
EGENKAPITAL I ALT FØR RESERVER.....		84.462.962	75.519.680
RESERVER			
Hesat til fremtidige kursudsving			
Hesat primo.....		11.205.839	9.599.058
Årets reguleringer.....		3.843.000	1.606.781
Reserver i alt.....		15.048.839	11.205.839
EGENKAPITAL I ALT		99.511.801	86.725.519
LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER:			
Prioritetsgæld, kursværdi.....	8	5.006.506	5.148.497
Langfristede gældsforpligtelser i alt		5.006.506	5.148.497
KORTFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER:			
Forudbetalt boligafgift, salg af andele m.m.....		0	17.799
Byggekredit altaner.....		58.438	44.164
Varmeregnskab.....	5	0	48.894
Vandregnskab.....	7	124.908	49.911
Mellemregning internet.....		465	465
Skyldige omkostninger	9	54.951	58.255
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		238.762	219.488
GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT:.....		5.245.268	5.367.985
PASSIVER I ALT.....		104.757.069	92.093.504

Noter

1	2021	Budget Ej revideret 2021	2020
Øvrige administrationsomkostninger			
Godtgørelse til bestyrelse.....	9.850	18.500	10.750
Hjemmeside.....	1.480	0	1.500
Persondata og nøgletal.....	3.925	0	5.665
Revisor.....	17.500	17.000	17.000
Valuarvurdering samt materialer og gennemgang.....	21.610	20.500	20.015
Vand og varmeregnskabshonorar.....	15.110	20.500	20.576
Energimærkning.....	15.043	20.000	0
Gebyrer.....	7.184	10.000	10.720
Kontorartikler og porto.....	170	0	61
Mødeudgifter/generalforsamling.....	0	0	600
Beboeraktiviteter, arbejdsweekend.....	2.613	20.000	8.831
Gaver, gavekort.....	12.748	0	7.200
Regulering af banksaldo, byggekredit altaner.....	0	0	9.235
Diverse udgifter.....	0	10.000	0
Øvrige administrationsomkostninger i alt	<u>107.233</u>	<u>136.500</u>	<u>112.153</u>
2 Vedligeholdelse mv.			
Nye varmemålere.....	0		7.732
Ventilationsanlæg.....	30.421		0
Varmeanlæg.....	49.775		14.427
Låse og nøgler.....	9.459		8.107
VVS.....	3.631		0
Elektriker.....	5.432		6.872
Dørtelefonanlæg.....	111.077		0
Diverse småanskaffelser, affugter.....	3.338		2.699
Budgetteret vedligeholdelse.....	0	200.000	0
Vedligeholdelse i alt	<u>213.133</u>	<u>200.000</u>	<u>39.837</u>

Noter

3 Ejendom	31/12-21	31/12-20
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.....	77.853.568	71.653.568
Årets opskrivning.....	<u>12.600.000</u>	<u>6.200.000</u>
 Opskrivning i alt.....	 <u>90.453.568</u>	 <u>77.853.568</u>
 Ejendomsværdi i alt.....	 <u>102.600.000</u>	 <u>90.000.000</u>
 Seneste offentlig ejendomsvurdering 1/10-2020	 <u>48.000.000</u>	 <u>48.000.000</u>
 Foreningens ejendom er valuarvurderet til kr. 102.600.000 i henhold til vurdering af 30. januar 2022 fra Wismann Pro Consult A/S. Vurderingen skal efter andelsboliglove § 5 stk. 2, litra b beregnes som den kontante handelsværdi som udlejningsejendoms		
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	31/12-21	31/12-20
Falck 1/1- 1/5 - 2022.....	1.548	1.475
Arbejdsskadeforsikring 2021.....	0	1.869
Fiberby 1/1-31/3-2021.....	<u>0</u>	<u>11.625</u>
 Forudbetalte omkostninger i alt	 <u>1.548</u>	 <u>14.969</u>
5 Varmeregnskab		
Aconto varmeudgifter 2021/22.....	47.272	67.546
Opkrævet aconto 4 mdr. 2021/22.....	-76.119	-76.119
Uafregnet varmeregnskab 2020/21.....	<u>33.749</u>	<u>-40.321</u>
 Varmeregnskab i alt	 <u>4.902</u>	 <u>-48.894</u>

Noter

6	Likvide beholdninger		31/12-21	31/12-20	
	Danske Bank 9173-3330025174.....		1.719.328	1.822.511	
	Danske Bank 9173-0002024136.....		34.289	37.447	
	Likvide beholdninger i alt		<u>1.753.617</u>	<u>1.859.958</u>	
7	Vandregnskab				
	Aconto vandudgift 2021/22.....		20.919	19.516	
	Opkrævet aconto 4 mdr. 2021/22.....		-38.648	-38.648	
	Uafregnet vandregnskab 2020/21.....		-107.179	-30.779	
	Vandregnskab i alt		<u>-124.908</u>	<u>-49.911</u>	
8	Prioritetsgæld	Renter Bidrag	Afdrag	Nominel restgæld	Kursværdi
	Realkredit DK kontantlån opr. 5.377.000 rt 2,1572				
	Restløbetid 26 år 6 mdr.....	<u>135.301</u>	<u>136.088</u>	<u>4.912.531</u>	<u>5.006.506</u>
	I alt.....	<u>135.301</u>	<u>136.088</u>	<u>4.912.531</u>	<u>5.006.506</u>
9	Skyldige omkostninger		31/12-21	31/12-20	
	Skyldig revisor		17.500	17.000	
	Godtgørelse.....		3.000	3.000	
	Gårdlaug.....		4.625	4.625	
	Byggesagsadministration.....		6.250	6.250	
	Vameregnskabshonorar.....		11.361	9.474	
	Andelsvurdering.....		5.872	5.872	
	Pumpe.....		0	5.927	
	Diverse skyldige omkostninger.....		6.343	3.357	
	Ejendomsservice.....		0	2.750	
	Skyldige omkostninger i alt		<u>54.951</u>	<u>58.255</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.....		84.462.962
Regulering til anskaffelsessum		
Anskaffelsessum.....	12.146.432	
Valuarvurdering.....	<u>-102.600.000</u>	-90.453.568
Regulering prioritetsgæld til nominel værdi.....		<u>-5.903</u>
Reguleret egenkapital.....		<u>-5.996.509</u>
Andelsværdi pr. m2	<u>-5.996.509</u> 2.484,2	<u>kr. -2.414</u>

Maksimalpris beregnet efter § 5, stk. 2 b:

Metode 2 "Valuarvurdering"

Egenkapital før reserver.....		<u>84.462.962</u>
Andelsværdi pr. m2	<u>84.462.962</u> 2.484,2	<u>kr. 34.000</u>

Maksimalpris beregnet efter § 5, stk. 2 c:

Metode 3 "Offentlig vurdering"

Egenkapital før reserver.....		84.462.962
Regulering til offentlig vurdering		
Offentlig vurdering.....	48.000.000	
Valuarvurdering.....	<u>-102.600.000</u>	<u>-54.600.000</u>
Reguleret egenkapital.....		<u>29.862.962</u>
Andelsværdi pr. m2	<u>29.862.962</u> 2.484,2	<u>kr. 12.021</u>

Noter

13 Andelsværdi pr. 31. december 2021 - metode b, valuarvurdering

Lejl.	Adresse	Fordeling M2	Andels- værdi
1	Dybbølsgade 22 st. th.....	85,3	2.900.206
2	Dybbølsgade 22 1. tv.....	73,4	2.495.605
3	Dybbølsgade 22 1. th.....	85,3	2.900.206
4	Dybbølsgade 22 2. tv.....	73,4	2.495.605
5	Dybbølsgade 22 2. th.....	101,9	3.464.607
6	Dybbølsgade 22 3. tv.....	73,4	2.495.605
7	Dybbølsgade 22 3. th.....	85,3	2.900.206
8	Dybbølsgade 22 4. tv.....	73,4	2.495.605
9	Dybbølsgade 22 4. th.....	85,3	2.900.206
10	Dybbølsgade 22 5. tv.....	128,7	4.375.808
11+12	Krusågade 24 st. tv og th.....	136,4	4.637.609
13	Krusågade 24 1. tv.....	79,8	2.713.205
14	Krusågade 24 1. th.....	65,8	2.237.204
15	Krusågade 24 2. tv.....	63,2	2.148.804
16	Krusågade 24 2. th.....	65,8	2.237.204
17	Krusågade 24 3. tv.....	79,8	2.713.205
18	Krusågade 24 3. th.....	65,8	2.237.204
19	Krusågade 24 4. tv.....	79,8	2.713.205
20	Krusågade 24 4. th.....	65,8	2.237.204
21	Krusågade 24 5. tv.....	73,8	2.509.205
22	Krusågade 24 5. th.....	54,6	1.856.404
23	Krusågade 22 st. tv.....	55,9	1.900.604
24	Krusågade 22 st. th.....	70,9	2.410.605
25	Krusågade 22 1. tv.....	66,8	2.271.204
26	Krusågade 22 1. th.....	70,3	2.390.205
27	Krusågade 22 2. tv.....	66,8	2.271.204
28	Krusågade 22 2. th.....	70,3	2.390.205
29	Krusågade 22 3. tv.....	66,8	2.271.204
30	Krusågade 22 3. th.....	70,3	2.390.205
31	Krusågade 22 4. tv.....	66,8	2.271.204
32	Krusågade 22 4. th.....	70,3	2.390.205
33	Krusågade 22 5. tv.....	113,0	3.842.007
I ALT		<u>2.484,2</u>	<u>84.462.962</u>

Noter

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:

Nøgleoplysninger

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

Bolitgtype	2019 M2	2020 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	
		JA	NEJ
F 1A Er vurderingen fastholdt fra før 1. juli 2020			X
		Kr.	Kr. pr. m2
F 2 Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip		102.600.000	41.301
F 3 Generalforsamlingsbestemte reserver		15.048.839	6.058
F 4 Reserver i procent af ejendomsværdien		14,67	
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 1	1.373.727	553
		<u>Forrige år</u>	<u>Sidste år</u>
J	Årets resultat (før afdrag), gns. kr. pr. andel kvm	114	148
			<u>I år</u>
K 1	Forslået andelsværdi		34.000
K 2	Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver		1.243
K 3	Teknisk andelsværdi		35.243
		<u>Forrige år</u>	<u>Sidste år</u>
M 1	Vedligeholdelse løbende, gns. kr. pr. kvm.	18	13
M 2	Vedligeholdelse genopretning renovering, gns. kr. pr. kvm.	93	3
M 3	Vedligeholdelse i alt. kr. pr. kvm.	111	16
			<u>Pct.</u>
P	Friværdi i ejendommen.		95
		<u>Forrige år</u>	<u>Sidste år</u>
R	Årets afdrag gns. kr. pr. andel kvm	86	54
			<u>I år</u>
			55

Noter

Nøgleoplysninger

Supplerende nøgletal i øvrigt

Udover de lovkrævede nøgleoplysninger er der beregnet følgende nøgletal pr. 31. december 2021, 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	102.600.000	41.301
Offentlig ejendomsvurdering	48.000.000	19.322
Anskaffelsessum	12.146.432	4.889
Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver	3.088.199	1.243
Forslået andelsværdi til fordeling	84.462.962	34.000
Reserver uden for andelsværdi	15.048.839	6.058

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

	Totaler	Pct.
Vedligeholdelsesomkostninger	213.133	21,62
Øvrige omkostninger	490.783	49,77
Finansielle poster, netto	146.001	14,81
Afdrag	136.088	13,80

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

Administrator

På vegne af: SJELDANI Boligadministration
Serienummer: PID:9208-2002-2-676163100573
IP: 195.225.xxx.xxx
2022-03-02 09:16:00 UTC

NEM ID 

Michael Peter Brevadt

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: AB Klintholm
Serienummer: PID:9208-2002-2-315558440619
IP: 152.115.xxx.xxx
2022-03-02 10:44:57 UTC

NEM ID 

Rikke Klemmensen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: AB Klintholm
Serienummer: PID:9208-2002-2-718417503857
IP: 77.241.xxx.xxx
2022-03-04 09:17:33 UTC

NEM ID 

Carsten Friis

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: AB Klintholm
Serienummer: PID:9208-2002-2-589479285293
IP: 195.137.xxx.xxx
2022-03-04 09:18:59 UTC

NEM ID 

Peter Røschmann

Bestyrelsesformand

På vegne af: AB Klintholm
Serienummer: PID:9208-2002-2-870405949675
IP: 89.23.xxx.xxx
2022-03-04 09:31:30 UTC

NEM ID 

Vytautas Davidavicius

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: AB Klintholm
Serienummer: PID:9208-2002-2-044003936490
IP: 89.23.xxx.xxx
2022-03-09 00:54:12 UTC

NEM ID 

Peter S. Clausen

Statsautoriseret revisor

På vegne af: Christesnsen Kjærulff
Serienummer: CVR:15915641-RID:1127991636165
IP: 212.98.xxx.xxx
2022-03-09 07:49:55 UTC

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: N5E00-SNF51-31HVE-VNGBB-2FLYC-F6WN4

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>