

# **Andelsboligforeningen Klintholm**

c/o Sjeldani Boligadministration A/S

P. Knudsens Gade 1  
2450 København SV

Årsregnskab for 2022

## Indholdsfortegnelse

|  | <b>Side</b> |
|--|-------------|
| 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 2022 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 eventalforpligtelser, 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 2023.

Vi kan bekræfte at der ikke er politisk eksponerede personer (PEP) eller nærtstående og/eller nære samarbejdspartnere til en PEP tilknyttet andelsboligforeningen.

## Administrators og bestyrelsens påtegning

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

Årsregnskabet indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 6. marts 2023

I bestyrelsen:

Peter Røschmann  
Formand

Rikke Klemmensen

Michael Brevadt

Thomas Gottfredsen

Kristian Ravn

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 2022, 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 2022 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2021 – 31. december 2022 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 revisors 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 2022. 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 6. marts 2023

### **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/valuervurdering. 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 nøgleplysninger 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 | 2022                   | Budget<br>Ej revideret<br>2022 | 2021                 |
|--|------|------------------------|--------------------------------|----------------------|
| 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>     |
| <b>OMKOSTNINGER:</b>                         |      |                        |                                |                      |
| Ejendomsskatter .....                        |      | -107.764               | -107.763                       | -107.763             |
| Dagsrenovation , renholdelse fortove mv..... |      | -89.965                | -89.966                        | -78.334              |
| Elektricitet .....                           |      | -38.515                | -18.000                        | -17.176              |
| Bidrag gårdlaug.....                         |      | -54.382                | -50.000                        | -49.740              |
| Bidrag gadelaug.....                         |      | -3.000                 | 0                              | 0                    |
| Ejendoms og arbejdskadesforsikring.....      |      | -39.299                | -40.000                        | -37.944              |
| Abonnementer.....                            |      | -4.798                 | -4.800                         | -4.572               |
| Ejendomsservice, trappevask.....             |      | -28.886                | -45.000                        | -35.750              |
| Administrationshonorar .....                 |      | -53.814                | -53.839                        | -52.271              |
| Øvrige administrationsomkostninger.....      | 1    | -147.278               | -118.500                       | -107.233             |
| Vedligeholdelse .....                        | 2    | -294.756               | -220.000                       | -213.133             |
| Omkostninger i alt .....                     |      | <u>-862.458</u>        | <u>-747.868</u>                | <u>-703.916</u>      |
| <b>Finansieringsindtægter:</b>               |      |                        |                                |                      |
| Bankrenter.....                              |      | 0                      | 0                              | 0                    |
| Finansieringsindtægter i alt .....           |      | <u>0</u>               | <u>0</u>                       | <u>0</u>             |
| <b>Finansieringsomkostninger:</b>            |      |                        |                                |                      |
| Prioritetsrenter.....                        | 8    | -131.587               | -131.587                       | -135.301             |
| Bankrenter.....                              |      | -8.326                 | -11.000                        | -10.700              |
| Finansieringsomkostninger i alt .....        |      | <u>-139.913</u>        | <u>-142.587</u>                | <u>-146.001</u>      |
| ÅRETS RESULTAT FØR AFDRAG.....               |      | <u>27.925</u>          | <u>483.273</u>                 | <u>180.379</u>       |
| Prioritetsafdrag .....                       | 8    | -139.047               | -139.047                       | -136.088             |
| ÅRETS KONTANTE RESULTAT .....                |      | <u><u>-111.122</u></u> | <u><u>344.226</u></u>          | <u><u>44.291</u></u> |

## Balance

### AKTIVER

| ANLÆGSAKTIVER:                              | Note | 31/12-22                  | 31/12-21                  |
|---|------|---------------------------|---------------------------|
| Ejendom:                                    |      |                           |                           |
| Dagsværdi ifølge valuarvurdering .....      | 3    | <u>109.600.000</u>        | <u>102.600.000</u>        |
| ANLÆGSAKTIVER I ALT .....                   |      | <u>109.600.000</u>        | <u>102.600.000</u>        |
| <br>  |      |                           |                           |
| OMSÆTNINGSAKTIVER:                          |      |                           |                           |
| Tilgodehavender:                            |      |                           |                           |
| Tilgodehavende boligafgifter, varme mv..... |      | 63.015                    | 15.116                    |
| Igangværende altanprojekt.....              |      | 3.952.088                 | 349.166                   |
| Mellemregning administrator.....            |      | 2.990                     | 28.960                    |
| Andre tilgodehavender.....                  |      | 32.898                    | 3.760                     |
| Forudbetalte omkostninger.....              | 4    | 1.625                     | 1.548                     |
| Varmeregnskab.....                          | 5    | <u>0</u>                  | <u>4.902</u>              |
| Tilgodehavender i alt.....                  |      | <u>4.052.616</u>          | <u>403.452</u>            |
| <br>  |      |                           |                           |
| Likvide beholdninger.....                   | 6    | <u>1.978.910</u>          | <u>1.753.617</u>          |
| <br>  |      |                           |                           |
| OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT.....                |      | <u>6.031.526</u>          | <u>2.157.069</u>          |
| <br>  |      |                           |                           |
| AKTIVER I ALT .....                         |      | <u><u>115.631.526</u></u> | <u><u>104.757.069</u></u> |

## Balance

### PASSIVER

| EGENKAPITAL:                                       | Note | 31/12-22           | 31/12-21           |
|--|------|--------------------|--------------------|
| Saldo primo.....                                   |      | 9.058.233          | 8.871.951          |
| Opskrivning af ejendom.....                        | 3    | 97.453.568         | 90.453.568         |
| Overført til reserver.....                         |      | -22.918.936        | -11.205.839        |
| Årets resultat.....                                |      | -111.122           | 44.291             |
| Årets prioritetsafdrag .....                       |      | 139.047            | 136.088            |
| Kursregulering prioritetsgæld.....                 |      | 842.010            | 5.903              |
| <b>EGENKAPITAL I ALT FØR RESERVER.....</b>         |      | <b>84.462.800</b>  | <b>88.305.962</b>  |
| <b>RESERVER</b>                                    |      |                    |                    |
| Hesat til fremtidige kursudsving                   |      |                    |                    |
| Hesat primo.....                                   |      | 11.205.839         | 11.205.839         |
| Årets reguleringer.....                            |      | 11.713.097         | 0                  |
| <b>Reserver i alt.....</b>                         |      | <b>22.918.936</b>  | <b>11.205.839</b>  |
| <b>EGENKAPITAL I ALT .....</b>                     |      | <b>107.381.736</b> | <b>99.511.801</b>  |
| <b>LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER:</b>            |      |                    |                    |
| Prioritetsgæld, kursværdi.....                     | 8    | 4.025.449          | 5.006.506          |
| <b>Langfristede gældsforpligtelser i alt .....</b> |      | <b>4.025.449</b>   | <b>5.006.506</b>   |
| <b>KORTFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER:</b>            |      |                    |                    |
| Byggekredit altaner.....                           |      | 3.950.515          | 58.438             |
| Varmeregnskab.....                                 | 5    | 27.392             | 0                  |
| Vandregnskab.....                                  | 7    | 181.892            | 124.908            |
| Mellemregning internet.....                        |      | 0                  | 465                |
| Skyldige omkostninger .....                        | 9    | 64.541             | 54.951             |
| <b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt .....</b> |      | <b>4.224.341</b>   | <b>238.762</b>     |
| <b>GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT.....</b>               |      | <b>8.249.790</b>   | <b>5.245.268</b>   |
| <b>PASSIVER I ALT.....</b>                         |      | <b>115.631.526</b> | <b>104.757.069</b> |
| Pantsætninger og forpligtelser                     | 10   |                    |                    |
| Eventualforpligtelesr                              | 11   |                    |                    |

## Noter

| 1        | <b>Øvrige administrationsomkostninger</b>          | <b>2022</b>    | <b>Budget<br/>Ej revideret<br/>2022</b> | <b>2021</b>    |
|----------|--|----------------|---|----------------|
|          | Godtgørelse til bestyrelse.....                    | 18.750         | 18.500                                  | 9.850          |
|          | Hjemmeside.....                                    | 0              | 0                                       | 1.480          |
|          | Persondata og nøgletal.....                        | 0              | 0                                       | 3.925          |
|          | Revisor.....                                       | 19.000         | 17.500                                  | 17.500         |
|          | Valuarvurdering samt materialer og gennemgang..... | 37.500         | 22.000                                  | 21.610         |
|          | Vand og varmeregnskabshonorar.....                 | 29.526         | 20.500                                  | 15.110         |
|          | Arkitekt/rådgivning.....                           | 718            | 0                                       | 15.043         |
|          | Gebyrer.....                                       | 10.464         | 10.000                                  | 7.184          |
|          | Kontorartikler og porto.....                       | 10             | 0                                       | 170            |
|          | Mødeudgifter/generalforsamling.....                | 1.967          | 0                                       | 0              |
|          | Beboeraktiviteter, arbejdsweekend.....             | 22.411         | 20.000                                  | 2.613          |
|          | Øvrige administrationsomkostninger.....            | <u>6.933</u>   | <u>10.000</u>                           | <u>12.748</u>  |
|          | Øvrige administrationsomkostninger i alt .....     | <u>147.278</u> | <u>118.500</u>                          | <u>107.233</u> |
| <br>     |  |                |   |                |
| <b>2</b> | <b>Vedligeholdelse mv.</b>                         |                |   |                |
|          | Tømrer.....  | 32.112         |   | 0              |
|          | Ventilationsanlæg.....                             | 0              |   | 30.421         |
|          | Varmeanlæg.....                                    | 30.171         |   | 49.775         |
|          | Låse og nøgler.....                                | 43.771         |   | 9.459          |
|          | VVS.....   | 90.083         |   | 3.631          |
|          | Elektriker.....                                    | 0              |   | 5.432          |
|          | Dørtelefonanlæg.....                               | 0              |   | 111.077        |
|          | Diverse småanskaffelser, affugter.....             | 8.255          |   | 3.338          |
|          | Have- & Gårданlæg.....                             | 77.864         |   | 0              |
|          | Teknisk Bistand.....                               | 12.500         |   | 0              |
|          | Budgetteret vedligeholdelse.....                   | <u>0</u>       | <u>220.000</u>                          | <u>0</u>       |
|          | Vedligeholdelse i alt .....                        | <u>294.756</u> | <u>220.000</u>                          | <u>213.133</u> |

## Noter

| <b>3 Ejendom</b>  | <b>31/12-22</b>        | <b>31/12-21</b>        |
|---|------------------------|------------------------|
| 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>       |
| <br>Anskaffelsessum i alt.....  | <br><u>12.146.432</u>  | <br><u>12.146.432</u>  |
| <br>Opskrivning af ejendom til valuarvurdering  |                        |                        |
| Opskrivning primo.....  | 90.453.568             | 77.853.568             |
| Årets opskrivning.....  | <u>7.000.000</u>       | <u>12.600.000</u>      |
| <br>Opskrivning i alt.....  | <br><u>97.453.568</u>  | <br><u>90.453.568</u>  |
| <br>Ejendomsværdi i alt.....  | <br><u>109.600.000</u> | <br><u>102.600.000</u> |
| <br>Seneste offentlig ejendomsvurdering 1/10-2020   | <br><u>48.000.000</u>  | <br><u>48.000.000</u>  |
| <br>Foreningens ejendom er valuarvurderet til kr. 109.600.000 i henhold til vurdering af 18. december 2022 fra Wismann Property Consult A/S.<br>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 0,57 % før eventuelle potentielle forhøjelser af boligleje og hensyn til referenceejendom. Forrentningen vil efter en potentiel forhøjelse udgøre 3,26%                            |                        |                        |
| I valuar rapporten anføres en følsomhed i vurderingen på +/- 30 % eller i intervallet kr. 76.720.000 til kr. 142.480.000  |                        |                        |
| <b>4 Forudbetalte omkostninger</b>  | <b>31/12-22</b>        | <b>31/12-21</b>        |
| Falck 1/1- 30/4 - 2023.....   | 1.625                  | 1.548                  |
| Forudbetalte omkostninger i alt .....   | <u>1.625</u>           | <u>1.548</u>           |
| <b>5 Varmeregnskab</b>  |                        |                        |
| Aconto varmeudgifter 2022/23.....   | 65.318                 | 47.272                 |
| Opkrævet aconto 4 mdr. 2022/23.....   | -84.119                | -76.119                |
| Uafregnet varmeregnskab 2021/22.....  | <u>-8.591</u>          | <u>33.749</u>          |
| <br>Varmeregnskab i alt .....   | <br><u>-27.392</u>     | <br><u>4.902</u>       |

## Noter

| <b>6 Likvide beholdninger</b>   | <b>31/12-22</b>          | <b>31/12-21</b> |                             |                  |
|---|--------------------------|-----------------|-----------------------------|------------------|
| Danske Bank 9173-3330025174.....  | 1.944.769                | 1.719.328       |                             |                  |
| Danske Bank 9173-0002024136.....  | 34.141                   | 34.289          |                             |                  |
| Likvide beholdninger i alt .....  | 1.978.910                | 1.753.617       |                             |                  |
| <b>7 Vandregnskab</b>   |                          |                 |                             |                  |
| Aconto vandudgift 2022/23.....  | 18.445                   | 20.919          |                             |                  |
| Opkrævet aconto 4 mdr. 2022/23.....   | -38.648                  | -38.648         |                             |                  |
| Uafregnet vandregnskab 2021/22.....   | -161.689                 | -107.179        |                             |                  |
| Vandregnskab i alt .....  | -181.892                 | -124.908        |                             |                  |
| <b>8 Prioritetsgæld</b>   |                          |                 |                             |                  |
|   | <b>Renter<br/>Bidrag</b> | <b>Afdrag</b>   | <b>Nominel<br/>restgæld</b> | <b>Kursværdi</b> |
| Realkredit DK kontantlån opr. 5.377.000 rt 2,1572 %<br>Restløbetid 26 år 6 mdr..... | 131.587                  | 139.047         | 4.773.484                   | 4.025.449        |
| I alt.....  | 131.587                  | 139.047         | 4.773.484                   | 4.025.449        |
| <b>9 Skyldige omkostninger</b>  |                          |                 | <b>31/12-22</b>             | <b>31/12-21</b>  |
| Skyldig revisor .....   | 19.000                   | 17.500          |                             |                  |
| Godtgørelse.....  | 3.000                    | 3.000           |                             |                  |
| Gårdlaug.....   | 4.625                    | 4.625           |                             |                  |
| Byggesagsadministration.....  | 12.500                   | 6.250           |                             |                  |
| Vameregnskabshonorar.....   | 11.361                   | 11.361          |                             |                  |
| Andelsvurdering.....  | 5.872                    | 5.872           |                             |                  |
| Diverse skyldige omkostninger.....  | 4.809                    | 6.343           |                             |                  |
| Ejendomsservice.....  | 3.375                    | 0               |                             |                  |
| Skyldige omkostninger i alt .....   | 64.541                   | 54.951          |                             |                  |

## Noter

### 10 Pantsætning og forpligtelser

Der er tinglyst pantebrev af grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi 31. december 2022 udgør DKK 109.600.000 overfor Realkredit Danmark for prioritetsgæld oprindelig hovedstol kr. 5.377.000 samt ejerpantebrev på kr.

### 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.....                    |                               | 84.462.800         |
| Regulering til anskaffelsessum                   |                               |                    |
| Anskaffelsessum.....                             | 12.146.432                    |                    |
| Valuarvurdering.....                             | <u>-109.600.000</u>           | -97.453.568        |
| Regulering prioritetsgæld til nominal værdi..... |                               | <u>-842.010</u>    |
| Reguleret egenkapital.....                       |                               | <u>-13.832.778</u> |
| Andelsværdi pr. m2                               | <u>-13.832.778</u><br>2.484,2 | <u>kr. -5.568</u>  |

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

##### Metode 2 "Valuarvurdering"

|                               |                              |                   |
|-------------------------------|------------------------------|-------------------|
| Egenkapital før reserver..... |                              | <u>84.462.800</u> |
| Andelsværdi pr. m2            | <u>84.462.800</u><br>2.484,2 | <u>kr. 34.000</u> |

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

##### Metode 3 "Offentlig vurdering"

|                                    |                              |                   |
|------------------------------------|------------------------------|-------------------|
| Egenkapital før reserver.....      |                              | 84.462.800        |
| Regulering til offentlig vurdering |                              |                   |
| Offentlig vurdering.....           | 48.000.000                   |                   |
| Valuarvurdering.....               | <u>-109.600.000</u>          | -61.600.000       |
| Reguleret egenkapital.....         |                              | <u>22.862.800</u> |
| Andelsværdi pr. m2                 | <u>22.862.800</u><br>2.484,2 | <u>kr. 9.203</u>  |

## Noter

### 13 Andelsværdi pr. 31. december 2022 - metode b, valuarvurdering

| Lejl.       | Adresse                        | Fordeling<br>M2 | Andels-<br>værdi  |
|-------------|--------------------------------|-----------------|-------------------|
| 1           | Dybbølsgade 22 st. th.....     | 85,3            | 2.900.200         |
| 2           | Dybbølsgade 22 1. tv.....      | 73,4            | 2.495.600         |
| 3           | Dybbølsgade 22 1. th.....      | 85,3            | 2.900.200         |
| 4           | Dybbølsgade 22 2. tv.....      | 73,4            | 2.495.600         |
| 5           | Dybbølsgade 22 2. th.....      | 101,9           | 3.464.600         |
| 6           | Dybbølsgade 22 3. tv.....      | 73,4            | 2.495.600         |
| 7           | Dybbølsgade 22 3. th.....      | 85,3            | 2.900.200         |
| 8           | Dybbølsgade 22 4. tv.....      | 73,4            | 2.495.600         |
| 9           | Dybbølsgade 22 4. th.....      | 85,3            | 2.900.200         |
| 10          | Dybbølsgade 22 5. tv.....      | 128,7           | 4.375.800         |
| 11+12       | Krusågade 24 st. tv og th..... | 136,4           | 4.637.600         |
| 13          | Krusågade 24 1. tv.....        | 79,8            | 2.713.200         |
| 14          | Krusågade 24 1. th.....        | 65,8            | 2.237.200         |
| 15          | Krusågade 24 2. tv.....        | 63,2            | 2.148.800         |
| 16          | Krusågade 24 2. th.....        | 65,8            | 2.237.200         |
| 17          | Krusågade 24 3. tv.....        | 79,8            | 2.713.200         |
| 18          | Krusågade 24 3. th.....        | 65,8            | 2.237.200         |
| 19          | Krusågade 24 4. tv.....        | 79,8            | 2.713.200         |
| 20          | Krusågade 24 4. th.....        | 65,8            | 2.237.200         |
| 21          | Krusågade 24 5. tv.....        | 73,8            | 2.509.200         |
| 22          | Krusågade 24 5. th.....        | 54,6            | 1.856.400         |
| 23          | Krusågade 22 st. tv.....       | 55,9            | 1.900.600         |
| 24          | Krusågade 22 st. th.....       | 70,9            | 2.410.600         |
| 25          | Krusågade 22 1. tv.....        | 66,8            | 2.271.200         |
| 26          | Krusågade 22 1. th.....        | 70,3            | 2.390.200         |
| 27          | Krusågade 22 2. tv.....        | 66,8            | 2.271.200         |
| 28          | Krusågade 22 2. th.....        | 70,3            | 2.390.200         |
| 29          | Krusågade 22 3. tv.....        | 66,8            | 2.271.200         |
| 30          | Krusågade 22 3. th.....        | 70,3            | 2.390.200         |
| 31          | Krusågade 22 4. tv.....        | 66,8            | 2.271.200         |
| 32          | Krusågade 22 4. th.....        | 70,3            | 2.390.200         |
| 33          | Krusågade 22 5. tv.....        | 113,0           | 3.842.000         |
| I ALT ..... |                                | <u>2.484,2</u>  | <u>84.462.800</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            | 2021<br>M2 | 2022<br>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<br>areal<br>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  |     | 109.600.000                        | 44.119     |
| F 3 Generalforsamlingsbestemte reserver   |     | 22.918.936                         | 9.226      |
| F 4 Reserver i procent af ejendomsværdien   |     | 20,91                              |            |
| 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>       |
|------------|--|-------------------|-------------------------|
| <b>H 1</b> | Boligafgift i gennemsnit pr. andelsbolig-kvm (december mdrs. boligafgift x 12) | 1.373.727         | 553                     |
|            |  | <u>Forrige år</u> | <u>Sidste år</u>        |
| <b>J</b>   | Årets resultat (før afdrag), gns. kr. pr. andel kvm                            | 148               | 73                      |
|            |  |                   | <u>I år</u>             |
| <b>K 1</b> | Forslået andelsværdi   |                   | 34.000                  |
| <b>K 2</b> | Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver                                |                   | 893                     |
| <b>K 3</b> | Teknisk andelsværdi  |                   | 34.893                  |
|            |  |                   | <u>Kr. pr. m2 andel</u> |
|            |  | <u>Forrige år</u> | <u>Sidste år</u>        |
| <b>M 1</b> | Vedligeholdelse løbende, gns. kr. pr. kvm.                                     | 13                | 86                      |
| <b>M 2</b> | Vedligeholdelse genopretning renovering, gns. kr. pr. kvm.                     | 3                 | 0                       |
| <b>M 3</b> | Vedligeholdelse i alt. kr. pr. kvm.  | 16                | 86                      |
|            |  |                   | <u>I år</u>             |
| <b>P</b>   | <b>Friværdi i ejendommen.</b>  |                   | 92                      |
|            |  |                   | <u>Pct.</u>             |
|            |  | <u>Forrige år</u> | <u>Sidste år</u>        |
| <b>R</b>   | Årets afdrag gns. kr. pr. andel kvm  | 54                | 55                      |
|            |  |                   | <u>I år</u>             |
|            |  |                   | 56                      |

## Noter

### Nøgleoplysninger

#### Supplerende nøgletal i øvrigt

Udover de lovkrævede nøgleoplysninger er der beregnet følgende nøgletal pr. 31. december 2022, der medvirker til at skabe det fornødne overblik over foreningens økonomiske udvikling. Der er taget udgangspunkt i værdierne pr. balancedagen.

| Beregnete nøgletal for foreningen:   | <u>Kr.</u>      | <u>Kr. pr. m2<br/>andel</u> |
|--|-----------------|-----------------------------|
|  | Valuarvurdering | 109.600.000                 |
| Offentlig ejendomsvurdering  | 48.000.000      | 19.322                      |
| Anskaffelsessum  | 12.146.432      | 4.889                       |
| Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver                                | 2.218.264       | 893                         |
| Forslået andelsværdi til fordeling   | 84.462.800      | 34.000                      |
| Reserver uden for andelsværdi  | 22.918.936      | 9.226                       |
| <br>   |                 |                             |
| Omkostninger m.v. i pct. af (omkostninger + finansielle poster netto + afdrag) | <u>Totaler</u>  | <u>Pct.</u>                 |
| Vedligeholdelsesomkostninger   | 294.756         | 25,82                       |
| Øvrige omkostninger  | 567.702         | 49,74                       |
| Finansielle poster, netto  | 139.913         | 12,26                       |
| Afdrag   | 139.047         | 12,18                       |
|  |                 | <hr/>                       |
|  |                 | 100                         |
|  |                 | <hr/>                       |
| <b>Boligafgift i samlet pct. af samlede ejendomsindtægter</b>                  |                 | <b>100</b>                  |

# 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.”

## Thomas von Wildenradt Gottfredsen

### Bestyrelsesmedlem

På vegne af: 090 - AB Klintholm

Serienummer: PID:9208-2002-2-540441034381

IP: 80.62.xxx.xxx

2023-03-27 06:56:11 UTC

NEM ID 

## Peter Røschmann

### Bestyrelsesformand

På vegne af: 090 - AB Klintholm

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

IP: 89.23.xxx.xxx

2023-03-28 17:15:00 UTC

Mit  

## Michael Peter Brevadt

### Bestyrelsesmedlem

På vegne af: 090 - AB Klintholm

Serienummer: PID:9208-2002-2-315558440619

IP: 5.83.xxx.xxx

2023-03-29 06:45:29 UTC

NEM ID 

## Rikke Klemmensen

### Bestyrelsesmedlem

På vegne af: 090 - AB Klintholm

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

IP: 89.23.xxx.xxx

2023-03-31 05:54:06 UTC

Mit  

## Carsten Friis

### Bestyrelsesformand

På vegne af: 090 - AB Klintholm

Serienummer: df0e1bd2-c33d-4615-968e-bd4c09709839

IP: 152.115.xxx.xxx

2023-04-03 05:41:26 UTC

Mit  

## Peter Steffen Schnedler Clausen

### Statsautoriseret revisor

På vegne af: Christesnsen Kjærulff

Serienummer: PID:9208-2002-2-055985573964

IP: 87.49.xxx.xxx

2023-04-06 09:49:41 UTC

NEM ID 

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 i indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validator>