

A/B Abel Cathrines Gade 33

Abel Cathrines Gade 33
1654 København V
CVR-nr. 30 05 65 23

Årsregnskab 1. juli 2019 - 30. juni 2020

Indholdsfortegnelse

	Side
Årsregnskabet godkendelse	1
Revisionspåtegning	2 - 4
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse for året 2019/20.....	6 - 7
Balance pr. 30. juni 2020.....	8 - 9
Noter 1 - 12	10 - 12
Andelsværdiberegning - note 13	13 - 14
Nøgletal - note 14	15 - 17

Administrator- og bestyrelsespåtegning

Administrator og bestyrelse har dags dato behandlet og godkendt årsregnskabet for andelsboligforeningen Abel Cathrinesgade 33 for regnskabsåret 1. juli 2019 - 30. juni 2020.

Årsregnskabet aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven og foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2020 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2019 - 30. juni 2020.

Andelsboligforeningens bestyrelse bekræfter samtidig, at alle indtægter og udgifter samt alle aktiver og passiver er medtaget i regnskabet, og at der ikke findes andre kautions-, gælds- og garantiforpligtelser end de i regnskabet anførte.

Årsregnskabet indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den / 2020

I bestyrelsen:

Malene Juul Barfod

Mikkel Poulsen

Marie Qvist Jensen

Rasmus Grosen Olsen

Kasper Ungstrup

Mads Christian Ebbesen

Administrator:

Gitte Illum
Sjeldani Boligadministration A/S

Således godkendt på foreningens generalforsamling, den / 2020

dirigent

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til andelshaverne i A/B Abel Cathrines Gade 33

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for A/B Abel Cathrines Gade 33 for regnskabsåret 1. juli 2019 - 30. juni 2020, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noterne 1 - 14. Årsregnskabet aflægges efter årsregnskabsloven, lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber samt foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2020 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2019 - 30. juni 2020 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber samt foreningens vedtægter.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af foreningen i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Fremhævelse af forhold vedrørende revisionen

Foreningen har som sammenligningstal i resultatopgørelsen medtaget generalforsamlingsgodkendt budget. Budgettet har, som det også fremgår af regnskabet, ikke været underlagt revision.

Bestyrelsens ansvar for årsregnskabet

Foreningens bestyrelse 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 har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som foreningens bestyrelse 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 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 enten har til hensigt at likvidere foreningen, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning - fortsat

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.

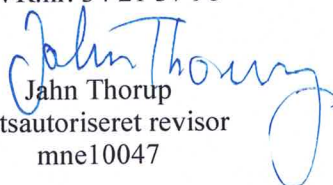
Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning - fortsat

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 Ø, den 14. oktober 2020
Advisor-Revision
Statsautoriseret Revisionsanpartsselskab
CVR.nr. 34 21 37 98


John Thorup
statsautoriseret revisor
mne10047

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Årsregnskabet er aflagt i overensstemmelse med lovgivningens og vedtægternes bestemmelser.

Resultatopgørelsen

Der foretages periodisering af alle væsentlige indtægter og omkostninger.

Der er i årsregnskabet medtaget boligafgift, der tidsmæssigt vedrører regnskabsåret uanset betalingstidspunkt.

Ikke indbetalt boligafgift samt forudbetalt boligafgift er medtaget i årsregnskabet, som henholdsvis tilgodehavende/ forudbetalt boligafgift.

I finansieringsudgifterne er medtaget afdrag på prioritetsgælden, således at årsregnskabet afspejler den budgetmæssige realitet. Dette er en afvigelse fra årsregnskabslovens bestemmelser.

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Balancen

Ejendommen er optaget til dagsværdi (valuarvurdering), som er baseret på DCF-modellen. Der er anvendt 10 årige budgetter og en terminalværdi.

Der afskrives ikke på ejendommen. Der foretages en systematisk vedligeholdelse af ejendommen, der sikrer en høj vedligeholdelsesstandard, og ejendommen antages derfor ikke at være udsat for værdiforringelse

Udgifter, der er afholdt for at sætte ejendommen i bedre stand end ved foreningens køb, og som tilfører ejendommens beboere en højere brugs- og nytteværdi er i balancen optaget som forbedringer.

Tilgodehavender er optaget under hensyn til vurdering for eventuelle tab.

Periodeafgrænsningsposter optaget under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende r

Prioritetsgæld er optaget til kursværdi på statusdagen.

Gæld i øvrigt er optaget til nominal værdi.

Resultatopgørelse for 1. juli 2019 - 30. juni 2020

INDTÆGTER:	Note	Budget 2019/20 (Ej revideret)	2018/19
Boligafgift		883.633	933.635
Lejeindtægt, erhverv		179.400	155.134
Indtægter i alt		1.063.033	1.088.769
UDGIFTER:			
Ejendomsomkostninger:			
Dagrenovation		16.333	21.751
Elektricitet		19.303	25.819
Ejendomsskatter		113.170	108.749
Ejendomsomkostninger i alt		148.806	156.319
Forsikringer m.v:			
Forsikringer		35.744	27.027
Forsikringer m.v. i alt		35.744	27.027
Renholdelse:			
Ejendomsservice/trappevask.....		32.811	37.405
Skorstensfejning		966	511
Renholdelse i alt		33.777	37.916
Vedligeholdelse:			
Vedligeholdelse	1	85.102	22.388
Vedligeholdelse i alt		85.102	22.388

Resultatopgørelse for 1. juli 2019 - 30. juni 2020

UDGIFTER - fortsat:	Note	Budget 2019/20 (Ej revideret)	2018/19
Øvrige omkostninger:			
Administrationshonorar		38.148	27.000
Administrationshonorar, ekstraordinære ydelser		4.925	0
Administrationshonorar, erhvervslejekontrakt		0	0
Fællesomkostninger gårdlaug		25.520	26.000
Revisionshonorar		12.000	12.000
Mægler		15.250	0
Honorar advokat.....		78.750	0
Honorar varmeregnskab.....		6.527	6.000
Møder og generalforsamling		0	1.000
Bestyrelsesudg., kopier, kontorart., porto og telefon ..		7.745	10.000
Godtgørelse bestyrelse		3.850	3.000
		<u>192.715</u>	<u>85.000</u>
Øvrige omkostninger i alt			105.845
Finansieringsomkostninger:			
Prioritetsydelse.....	7	635.815	611.000
Heraf prioritetsafdrag	7	-498.840	-471.000
Renteudgifter, banker		4.717	2.000
		<u>141.692</u>	<u>142.000</u>
Øvrige omkostninger i alt			153.152
UDGIFTER I ALT		<u>637.836</u>	<u>554.550</u>
Driftsresultat.....		<u>425.197</u>	<u>508.483</u>
Prioritetsafdrag	7	-498.840	-471.000
Årets resultat før skat.....		-73.643	37.483
Skat af årets resultat		-16.496	-28.500
Årets resultat.....		<u>-90.139</u>	<u>8.983</u>

Der foreslås overført til næste år.

Balance pr. 30. juni 2020

AKTIVER	Note	30/6 2020	30/6 2019
Anlægsaktiver:			
Ejendommen	2	<u>25.300.000</u>	<u>25.100.000</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>25.300.000</u>	<u>25.100.000</u>
 Omsætningsaktiver:			
Tilgodehavende boligafgift m.v.		128.400	63.904
Varmeregnskab	8	0	15.077
Vandregnskab.....	9	10.541	2.519
Andre tilgodehavender		<u>3.000</u>	<u>2.000</u>
Tilgodehavender i alt		<u>141.941</u>	<u>83.500</u>
Likvide beholdninger		<u>0</u>	<u>0</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>141.941</u>	<u>83.500</u>
 AKTIVER I ALT		 <u>25.441.941</u>	 <u>25.183.500</u>

Balance pr. 30. juni 2020

PASSIVER:	Note	30/6 2020	30/6 2019
Egenkapital:			
Andelskapital	3	361.600	361.600
Overført resultat.....	4	698.829	788.968
Opskrivning af ejendom	5	10.679.555	10.479.555
Akkumulerede prioritetsafdrag	6	3.320.564	2.821.724
Egenkapital i alt		15.060.548	14.451.847
 Langfristet gæld:			
Prioritetsgæld	7	10.071.501	10.570.343
Forudbetalt leje og deposita		89.700	89.700
Langfristet gæld i alt		10.161.201	10.660.043
 Kortfristet gæld:			
Nordea, bankgæld		27.871	30.431
Afregning solgte andele.....		108.895	0
Mellemregning administrator		5.283	1.462
Forudbetalt boligafgift m.v.		0	0
Varmeregnskab	8	9.314	0
Skyldig selskabsskat.....		31.350	18.854
Skyldige omkostninger	10	37.479	20.863
Kortfristet gæld i alt		220.192	71.610
 Gæld i alt		 10.381.393	 10.731.653
 PASSIVER I ALT		 25.441.941	 25.183.500
 Pantsætninger og forpligtelser	 11		
Eventuelforpligtelser	12		

Noter

Note 1. Udvendig Vedligeholdelse	2019/20	Budget 2019/20 (Ej revideret)	2018/19
VVS-arbejde.....	71.008	0	1.230
Varmeanlæg.....	3.586	0	0
Låse og nøgler	2.091	0	802
El-arbejde, porttelefonanlæg	1.195	0	0
Renholdelse fortov.....	-2.772	0	3.283
Rottebekæmpelse og brandtilsyn.....	477	0	880
Glatførebekæmpelse.....	4.249	0	9.087
Graffiti.....	5.268	0	7.106
Budgetteret vedligeholdelse	0	100.000	0
Vedligeholdelse i alt	85.102	100.000	22.388
Note 2. Ejendommens værdikonto			2019/20
Kostpris primo			14.620.445
Kostpris ultimo.....			14.620.445
Opskrivninger primo			10.479.555
Op- og nedskrivning af ejendom i regnskabsåret			200.000
Opskrivninger ultimo			10.679.555
Ejendommens værdi i alt			25.300.000
Offentlig ejendomsvurdering 2019.....			16.900.000
Ejendommen er den 24. juni 2020 blevet vurderet af Scheel & Co.			
Valuarvurderingen er baseret på DCF-model med følgende grundlæggende forudsætninger :			
Stabiliseret afkastprocent	3,60 %		
Inflationsprocent	2,00 %		
Note 3. Andelskapital			
Saldo primo			361.600
Tilgang andel			0
Andelskapital i alt			361.600
Note 4. Overført resultat			
Saldo primo			788.968
Overført af årets resultat.....			-90.139
Overført resultat i alt			698.829

Noter

Note 5. Opskrivning af ejendom	2019/20
Saldo primo	10.479.555
Opskrivning i regnskabsåret	200.000
Opskrivning af ejendom i alt	10.679.555

Note 6. Akkumulerede prioritetsafdrag

Saldo primo	2.821.724
Afdrag i regnskabsåret	498.840
Akkumulerede prioritetsafdrag i alt	3.320.564

Note 7. Prioritetsgæld	Kurs	Renter kr.	Afdrag kr.	Nominel restgæld	Kursværdi kr.
Nykredit 3 % opr. 9.470.000					
10 år fuld støttet 4,5072 %.....	107,44	307.627	462.511	5.967.254	6.411.353
Fuld støttet lån.....		-307.627	-462.511	-5.967.254	-6.411.353
Nykredit 3 % opr. 2.832.000					
9,75 år delvist støttet 3,0048 %....	104,79	64.291	157.557	1.758.016	1.842.212
Delvis rentestøtte		-21.808			
Nordea 2 % opr. 1.239.000					
24,25 år 0,389872 %.....	99,03	3.339	43.609	1.019.601	1.009.745
Lånet skal rentetilpasses 1/10 2024					
Nordea 2 % opr. 9.281.000					
22,75 år 1,2237 %.....	102,54	91.153	297.674	7.293.884	7.479.251
Lånet skal rentetilpasses 1/4 2023					
		136.975	498.840	10.071.501	10.331.208

Note 8. Varmeregnskab

Vandudgift.....	84.686
A conto varmebidrag	-94.000
Afregning af årets regnskab.....	0
Vandregnskab i alt	-9.314

Noter

	2019/20
Note 9. Vandregnskab	
A contobetaling indeværende år	-160.500
Løbende afgifter	171.041
Afregning af årets regnskab.....	<u>0</u>
Vandregnskab i alt	<u>10.541</u>

Note 10. Skyldige omkostninger

Honorar Sjeldani vedrørende handler.....	21.629
Skyldig revisor.....	12.000
Skyldig honorar formand.....	<u>3.850</u>
Skyldige omkostninger i alt	<u>37.479</u>

Note 11. Pantsætninger og forpligtelser

Til sikkerhed for bankgæld er der tinglyst pantebrev for i alt kr. 14.000.000, som ligger i depot i Nordea.

Note 12. Eventualforpligtelser

Ifølge kendelse fra Østre Landsret og bindende forhåndsbesked fra Ligningsrådet vil andelsboligforeninger blive beskattet i det indkomstår, hvor foreningen ophører med at drive erhvervmæssig virksomhed. Ejendomsavancen vil blive opgjort på grundlag af ejendommens handelsværdi på tidspunktet, hvor andelsboligforeningen ophører med at drive erhvervmæssig virksomhed jfr. selskabsskattelovens § 5, stk. 6, og vil omfatte alle lejligheder, der siden 1994 er overgået fra udleje til et ikke-medlem og til benyttelse af et medlem på andelsbasis.

Foreningen driver fortsat erhvervmæssig udlejningsvirksomhed for lejemål og erhvervslejemål. Såfremt udlejningsaktiviteten ophører, vil det medføre, at eventualskatten udløses, hvilket vil nedbringe foreningens formue og andelskrone.

Eventualforpligtelsen er ikke opgjort og er således ikke medtaget i rapporten, eftersom der fortsat er udlejningsaktivitet i ejendommen, og at det er besluttet at bevare disse udlejningsaktiviteter.

Noter

Note 13. 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:

Beregnet værdi pr. andelskrone i henhold til § 5 stk. 2, litra a i "Lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber".

Egenkapital	15.060.548
Opskrivning ejendom tilbageført	-10.679.555
Kursregulering prioritetsgæld tilbageført	0
Reguleret egenkapital.....	4.380.993

Hvilket svarer til en andelskroneværdi på :

Andelsværdi pr. andelskrone $4.380.993 / 361.600 = 12,1156$

Maksimalpris beregnet efter § 5, stk. 2 b:

Egenkapital	15.060.548
Regulering vedrørende ejendomsværdien:	
Valuarvurdering af ejendommen.....	25.300.000
Bogført værdi	25.300.000 0
Bogført prioritetsgæld	10.071.501
Prioritetsgæld kursværdi	10.331.208 -259.707
Reguleret egenkapital.....	14.800.841

Hvilket svarer til en andelskroneværdi på :

Andelsværdi pr. andelskrone $14.800.841 / 361.600 = 40,9315$

Valuarværdien på kr. 25.300.000 er baseret på en diskonteringsrente på 3,60 %. En reduktion på 0,25 % vil medføre en forøgelse af valuarværdien på kr. 2.078.482. En forøgelse af afkastprocenten på 0,25 % vil tilsvarende medføre en reduktion af valuarværdien på kr. 1.796.524.

Valuarværdien er kr. 8.400.000 højere end seneste kontante ejendomsvurdering.

Noter

Note 13. Beregning af andelsværdi fortsat

Maksimalpris beregnet efter § 5, stk. 2 c:

Egenkapital		15.060.548
Regulering vedrørende ejendomsværdien:		
Kontant ejendomsvurdering	16.900.000	
Bogført værdi	<u>25.300.000</u>	-8.400.000
Bogført prioritetsgæld	10.071.501	
Prioritetsgæld kursværdi	<u>10.331.208</u>	<u>-259.707</u>
Reguleret egenkapital.....		<u><u>6.660.548</u></u>

Hvilket svarer til en andelskroneværdi på :

Andelsværdi pr. andelskrone $6.660.548 / 361.600 = 18,4197$

Bestyrelsen foreslår, at andelskronen udgør 40,9315. Denne gælder fra vedtagelsen på den ordinære generalforsamling 2020 og frem til næste ordinære generalforsamling i 2021.

Noter

Note 14. Nøgletal

Nøgleoplysninger og nøgletal

Fordeling af lejligheder.

Bolitgtype		Antal	M2
B1	Andelslejligheder	11	904
	Erhvervslejemål (andel)	0	0
B4	Erhvervslejemål	1	120
	Boliglejemål	0	0
B6	Antal i alt	12	1.024

	Fordelingstal:	BBR	Opmålt areal	Indskud
C1	Fordelingstal benyttet ved opgørelse af andelsværdi			x
C2	Fordelingstal benyttet ved opgørelse af boligafgift			x

D1	Stiftet:		2005
D2	Ejendommens opførselsår:		1889

E1 Hæftelse:
Medlemmerne hæfter for foreningens forpligtelser alene med deres foreningsindskud, der indgår i foreningens formue som ansvarlig kapital, og som ikke forrentes jf. vedtægterne.

Medlemmerne hæfter alene solidarisk for den i ejendommen indestående pantegæld (også for lån sikret ved ejerantebreve), for så vidt pantaverne har taget forbehold i så henseende jf. vedtægterne.

Panthaver har ikke taget forbehold herfor.

F1	Anvendt vurderingsprincip:	Valuarvurdering	
		Kr.	Kr. pr. m2 andel
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	25.300.000	27.987
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	0	0
F4	Reserver i procent af ejendomsværdien	0	0

Eventualforpligtelser:

- G1** Vi har ikke modtaget oplysninger fra Statens Administration vedrørende offentlig tilskud, som skal tilbagebetales ved foreningens ophør.
- G3** Ejendommen er ikke pålagt hjemfaldspligt.

Noter

Note 14. Nøgletal fortsat

Beregnete nøgletal for foreningen:		<u>Kr.</u>	
	Valuarvurdering	25.300.000	
	Offentlig ejendomsvurdering	16.900.000	
	Anskaffelsessum	14.620.445	
	Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver	10.239.452	
	Forslået andelsværdi til fordeling	14.800.841	
	Reserver uden for andelsværdi	0	
		<u>Kr. pr. m2 andel</u>	<u>Kr. pr. m2 total</u>
	Valuarvurdering	27.987	24.707
	Offentlig ejendomsvurdering	18.695	16.504
	Anskaffelsessum	16.173	14.278
K2	Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver	11.327	9.999
K1	Forslået andelsværdi	16.373	14.454
K3	Teknisk andelsværdi	27.699	24.453
	Reserver uden for andelsværdi	0	0
		Totaler	Kr./pr. m2
H1	Boligafgift i gennemsnit pr. andelsbolig-kvm	883.633	977
H4	Erhvervslejeindtægter pr. andelsbolig-kvm	179.400	198
	Boligindtægter pr. andelsbolig-kvm	0	0
	Omkostninger m.v. i pct. af (omkostninger + finansielle poster netto + afdrag)		
		Totaler	Pct.
	Vedligeholdelsesomkostninger	85.102	7
	Øvrige omkostninger	411.042	36
	Finansielle poster, netto	141.692	12
	Afdrag	498.840	44
			100
	Boligafgift i samlet pct. af samlede ejendomsindtægter		83

Noter

Note 14. Nøgletal fortsat

		<u>Forrige år</u>	<u>Sidste år</u>	<u>I år</u>
J	Årets resultat (før afdrag), gns. kr. pr. andel kvm	525	572	415
		<u>Forrige år</u>	<u>Sidste år</u>	<u>I år</u>
M1	Vedligeholdelse løbende, gns. kr. pr. kvm.	84	22	83
M2	Vedligeholdelse genopretning renovering, gns. kr. pr. kvm	0	0	0
M3	Vedligeholdelse i alt. kr. pr. kvm.	84	22	83
	Friværdi i ejendommen			<u>14.918.607</u>
	Friværdi i ejendommen (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værd			
P				<u>59%</u>
		<u>Forrige år</u>	<u>Sidste år</u>	<u>I år</u>
R	Årets afdrag gns. kr. pr. andel kvm	454	477	487

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

Serienummer: PID:9208-2002-2-676163100573

IP: 195.225.xxx.xxx

2020-12-02 08:57:26Z

NEM ID 

Rasmus Grosen Olsen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Abel Cathrines Gade 33

Serienummer: PID:9208-2002-2-995432201359

IP: 80.62.xxx.xxx

2020-12-02 13:43:06Z

NEM ID 

Mikkel Poulsen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Abel Cathrines Gade 33

Serienummer: PID:9208-2002-2-601056410143

IP: 89.221.xxx.xxx

2020-12-02 15:16:14Z

NEM ID 

Malene Juel Barfod

Bestyrelsesformand

På vegne af: A/B Abel Cathrines Gade 33

Serienummer: PID:9208-2002-2-665544674843

IP: 80.62.xxx.xxx

2020-12-03 10:18:21Z

NEM ID 

Kasper Ungstrup

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Abel Cathrines Gade 33

Serienummer: PID:9208-2002-2-361347956331

IP: 192.38.xxx.xxx

2020-12-06 11:15:32Z

NEM ID 

Marie Qvist Jensen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Abel Cathrines Gade 33

Serienummer: PID:9208-2002-2-102110900592

IP: 93.163.xxx.xxx

2020-12-15 14:08:01Z

NEM ID 

Mads Christian Esbensen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Abel Cathrines Gade 33

Serienummer: PID:9208-2002-2-888514399237

IP: 152.115.xxx.xxx

2021-01-05 10:11:21Z

NEM ID 

Jahn Thorup

Statsautoriseret revisor

Serienummer: CVR:34213798-RID:83243561

IP: 77.241.xxx.xxx

2021-01-05 10:57:35Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: WAH54-PT78N-FBECC-2EVZF-G0GBH-OQMOG

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>

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registereret, og informationerne er listet herunder.

"Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument."

Gitte Illum

Dirigent

På vegne af: Sjeldani

Serienummer: CVR:35677968-RID:43191987

IP: 195.225.xxx.xxx

2021-01-05 13:21:25Z

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 tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>