

A/B Abel Cathrines Gade 33

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

Årsregnskab 1. juli 2018 - 30. juni 2019

Indholdsfortegnelse

	Side
Årsregnskabet's godkendelse	1
Revisionspåtegning	2 - 4
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse for året 2018/19.....	6 - 7
Balance pr. 30. juni 2019.....	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 2018 - 30. juni 2019.

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 2019 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2018 - 30. juni 2019.

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 / 2019

I bestyrelsen:

Malene Juul Barfod

Mikkel Poulsen

Marie Qvist Jensen

Rasmus Grosen olsen

Kasper Ungstrup

Mads Christian Ebbesen

Jesper Schneider

Administrator:

Torben BB Hansen
Vestegnens Boligadministration

Således godkendt på foreningens generalforsamling, den / 2019

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 2018 - 30. juni 2019, 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 2019 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2018 - 30. juni 2019 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.

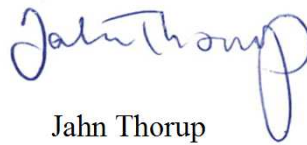
Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- 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 22. juli 2019
Advisor-Revision
Statsautoriseret Revisionsanpartsselskab
CVR.nr. 34 21 37 98



Jahn 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 er optaget til nominal værdi.

Resultatopgørelse for 1. juli 2018 - 30. juni 2019

INDTÆGTER:	Note	Budget 2018/19 (Ej revideret)	2017/18
Boligafgift	933.635	933.635	1.024.635
Lejeindtægt, erhverv	155.134	145.045	145.045
Indtægter i alt	1.088.769	1.078.680	1.169.680
UDGIFTER:			
Ejendomsomkostninger:			
Dagrenovation	21.751	22.286	21.964
Elektricitet	25.819	21.780	21.786
Ejendomsskatter	108.749	105.839	99.875
Ejendomsomkostninger i alt	156.319	149.905	143.625
Forsikringer m.v:			
Forsikringer	27.027	20.483	20.483
Forsikringer m.v. i alt	27.027	20.483	20.483
Renholdelse:			
Ejendomsservice/trappevask.....	37.405	37.044	39.533
Skorstensfejning	511	501	501
Renholdelse i alt	37.916	37.545	40.034
Vedligeholdelse:			
Vedligeholdelse	1	22.388	108.708
Vedligeholdelse i alt	22.388	108.708	85.677

Resultatopgørelse for 1. juli 2018 - 30. juni 2019

UDGIFTER - fortsat:	Note	Budget 2018/19 (Ej revideret)	2017/18
Øvrige omkostninger:			
Administrationshonorar		28.820	28.536
Administrationshonorar, ekstraordinære ydelser		1.875	1.875
Administrationshonorar, erhvervslejekontrakt		10.000	0
Fællesomkostninger gårdlaug		25.520	25.520
Revisionshonorar		11.500	11.500
Mægler		12.500	15.688
Møder og generalforsamling		3.040	500
Bestyrelsesudg., kopier, kontorart., porto og telefon ..		9.590	7.450
Godtgørelse bestyrelse		3.000	3.000
Øvrige omkostninger i alt		105.845	94.069
Finansieringsomkostninger:			
Prioritetsydelse.....	7	640.057	637.470
Heraf prioritetsafdrag	7	-488.742	-234.808
Renteudgifter, banker		1.837	2.000
Øvrige omkostninger i alt		153.152	404.662
UDGIFTER I ALT		502.647	815.372
Driftsresultat.....		586.122	263.308
Prioritetsafdrag	7	-488.742	-234.808
Årets resultat før skat.....		97.380	28.500
Skat af årets resultat		-15.740	-28.500
Årets resultat.....		81.640	0

Der foreslås overført til næste år.

Balance pr. 30. juni 2019

AKTIVER	Note	30/6 2019	30/6 2018
Anlægsaktiver:			
Ejendommen	2	25.100.000	25.000.000
Anlægsaktiver i alt		25.100.000	25.000.000
 Omsætningsaktiver:			
Tilgodehavende boligafgift m.v.		63.904	281
Varmeregnskab	8	15.077	11.269
Vandregnskab.....	9	2.519	13.443
Andre tilgodehavender		2.000	6.000
Tilgodehavender i alt		83.500	30.993
Likvide beholdninger		0	0
Omsætningsaktiver i alt		83.500	30.993
 AKTIVER I ALT		 25.183.500	 25.030.993

Balance pr. 30. juni 2019

PASSIVER:	Note	30/6 2019	30/6 2018
Egenkapital:			
Andelskapital	3	361.600	361.600
Overført resultat.....	4	788.968	707.328
Opskrivning af ejendom	5	10.479.555	10.379.555
Akkumulerede prioritetsafdrag	6	<u>2.821.724</u>	<u>2.332.982</u>
Egenkapital i alt		<u>14.451.847</u>	<u>13.781.465</u>
 Langfristet gæld:			
Prioritetsgæld	7	10.570.343	11.059.085
Forudbetalt leje og deposita		<u>89.700</u>	<u>75.409</u>
Langfristet gæld i alt		<u>10.660.043</u>	<u>11.134.494</u>
 Kortfristet gæld:			
Nordea, bankgæld		30.431	70.458
Mellemregning administrator		1.462	0
Forudbetalt boligafgift m.v.		0	13.126
Skyldig selskabsskat.....		18.854	13.664
Skyldige omkostninger	10	<u>20.863</u>	<u>17.786</u>
Kortfristet gæld i alt		<u>71.610</u>	<u>115.034</u>
 Gæld i alt		 <u>10.731.653</u>	 <u>11.249.528</u>
 PASSIVER I ALT		 <u>25.183.500</u>	 <u>25.030.993</u>
 Pantsætninger og forpligtelser	 11		
Eventuelforpligtelser	12		

Noter

Note 1. Udvendig Vedligeholdelse	2018/19	Budget 2018/19 (Ej revideret)	2017/18
VVS-arbejde.....	1.230	0	38.255
Låse og nøgler	802	0	2.052
El-arbejde og pærer	0	0	869
El-arbejde, porttelefonanlæg	0	0	10.461
Renholdelse fortov.....	3.283	7.446	7.261
Rottebekæmpelse og brandtilsyn.....	880	872	871
Glatførebekæmpelse.....	9.087	8.000	18.972
Graffiti.....	7.106	6.844	6.936
Budgetteret vedligeholdelse	0	85.546	0
Vedligeholdelse i alt	22.388	108.708	85.677

Note 2. Ejendommens værdikonto

	2018/19
Kostpris primo	14.620.445
Kostpris ultimo.....	14.620.445
Opskrivninger primo	10.379.555
Op- og nedskrivning af ejendom i regnskabsåret	100.000
Opskrivninger ultimo	10.479.555
Ejendommens værdi i alt	25.100.000
Offentlig ejendomsvurdering 2018.....	16.900.000

Ejendommen er den 9. august blevet vurderet af Wiborg + Partnere.

Valuarvurderingen er baseret på DCF-model med følgende grundlæggende forudsætninger :

Forrentningsprocent 3,50 %

Inflationsprocent 2,00 %

Note 3. Andelskapital

Saldo primo	361.600
Tilgang andel	0
Andelskapital i alt	361.600

Note 4. Overført resultat

Saldo primo	707.328
Overført af årets resultat.....	81.640
Overført resultat i alt	788.968

Noter

Note 5. Opskrivning af ejendom	2018/19
Saldo primo	10.379.555
Opskrivning i regnskabsåret	100.000
Opskrivning af ejendom i alt	10.479.555

Note 6. Akkumulerede prioritetsafdrag

Saldo primo	2.332.982
Afdrag i regnskabsåret	488.742
Akkumulerede prioritetsafdrag i alt	2.821.724

Note 7. Prioritetsgæld	Kurs	Renter kr.	Afdrag kr.	Nominel restgæld	Kursværdi kr.
Nykredit 3 % opr. 9.470.000					
11 år fuld støttet 4,5072 %.....	108,14	327.899	442.239	6.429.765	6.953.381
Fuld støttet lån.....		-327.899	-442.239	-6.429.765	-6.953.381
Nykredit 3 % opr. 2.832.000					
10,75 år delvist støttet 3,0048 %..	105,27	68.938	152.910	1.915.573	2.016.535
Delvis rentestøtte		-23.161			
Nordea 2 % opr. 1.239.000					
25,25 år 0,389872 %.....	100,35	10.771	39.992	1.063.211	1.066.904
Lånet skal rentetilpasses 1/10 2023					
Nordea 2 % opr. 9.281.000					
23,75 år 1,2237 %.....	103,88	94.767	295.840	7.591.559	7.886.120
Lånet skal rentetilpasses 1/4 2019					
		151.315	488.742	10.570.343	10.969.559

Note 8. Varmeregnskab

Vandudgift.....	77.677
A conto varmebidrag	-62.600
Afregning af årets regnskab.....	0
Vandregnskab i alt	15.077

Noter

Note 9. Vandregnskab	2018/19
A contobetaling indeværende år	-34.600
Løbende afgifter	37.119
Afregning af årets regnskab.....	0
	<hr/>
Vandregnskab i alt	2.519
	<hr/> <hr/>

Note 10. Skyldige omkostninger

Skyldig revisor.....	11.500
Skyldig honorar formand.....	3.000
Skyldig ejendomsservice.....	3.163
Afsat el maj og juni.....	3.200
	<hr/>
Skyldige omkostninger i alt	20.863
	<hr/> <hr/>

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	14.451.847	
Opskrivning ejendom tilbageført	-10.479.555	
Kursregulering prioritetsgæld tilbageført	0	
	3.972.292	0
Reguleret egenkapital.....		3.972.292

Hvilket svarer til en andelskroneværdi på :

Andelsværdi pr. andelskrone $3.972.292 / 361.600 = 10,9853$

Maksimalpris beregnet efter § 5, stk. 2 b:

Egenkapital	14.451.847	
Regulering vedrørende ejendomsværdien:		
Valuarvurdering af ejendommen.....	25.100.000	
Bogført værdi	25.100.000	0
Bogført prioritetsgæld	10.570.343	
Prioritetsgæld kursværdi	10.969.559	-399.216
Reguleret egenkapital.....		14.052.631

Hvilket svarer til en andelskroneværdi på :

Andelsværdi pr. andelskrone $14.052.631 / 361.600 = 38,8624$

Valuarværdien på kr. 25.100.000 er baseret på en diskonteringsrente på 3,50 %. En reduktion på 0,25 % vil medføre en forøgelse af valuarværdien på kr. 2.168.209. En forøgelse af afkastprocenten på 0,25 % vil tilsvarende medføre en reduktion af valuarværdien på kr. 1.866.566.

Valuarværdien er kr. 8.200.000 højere end seneste kontante ejendomsvurdering.

Noter

Note 13. Beregning af andelsværdi fortsat

Maksimalpris beregnet efter § 5, stk. 2 c:

Egenkapital		14.451.847
Regulering vedrørende ejendomsværdien:		
Kontant ejendomsvurdering	16.900.000	
Bogført værdi	<u>25.100.000</u>	-8.200.000
Bogført prioritetsgæld	10.570.343	
Prioritetsgæld kursværdi	<u>10.969.559</u>	<u>-399.216</u>
Reguleret egenkapital.....		<u><u>6.251.847</u></u>

Hvilket svarer til en andelskroneværdi på :

Andelsværdi pr. andelskrone $6.251.847 / 361.600 = 17,2894$

Bestyrelsen foreslår, at andelskronen udgør 38,8624. Denne gælder fra vedtagelsen på den ordinære generalforsamling 2019 og frem til næste ordinære generalforsamling i 2020.

Noter

Note 14. Nøgletal

Nøgleoplysninger og nøgletal

Fordeling af lejligheder.

	Boligtype	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 ejerpantebreve), for så vidt panthaverne har taget forbehold i så henseende jf. vedtægterne.

Panthaver har ikke taget forbehold herfor.

F1 Anvendt vurderingsprincip: **Valuarvurdering**

	Kr.	Kr. pr. m2 andel
F2	25.100.000	27.765
F3	0	0
F4	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	25.100.000		
Offentlig ejendomsvurdering	16.900.000		
Anskaffelsessum	14.620.445		
Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver	10.648.153		
Forslået andelsværdi til fordeling	14.052.631		
Reserver uden for andelsværdi	0		
		Kr. pr. m2 andel	Kr. pr. m2 total
Valuarvurdering		27.765	24.512
Offentlig ejendomsvurdering		18.695	16.504
Anskaffelsessum		16.173	14.278
K2 Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver		11.779	10.399
K1 Forslået andelsværdi		15.545	13.723
K3 Teknisk andelsværdi		27.324	24.122
Reserver uden for andelsværdi		0	0
		Totaler	Kr./pr. m2
H1 Boligafgift i gennemsnit pr. andelsbolig-kvm		933.635	1.033
H4 Erhvervslejeindtægter pr. andelsbolig-kvm		155.134	172
Boligindtægter pr. andelsbolig-kvm		0	0
Omkostninger m.v. i pct. af (omkostninger + finansielle poster netto + afdrag)			
		Totaler	Pct.
Vedligeholdelsesomkostninger		22.388	2
Øvrige omkostninger		327.107	33
Finansielle poster, netto		153.152	15
Afdrag		488.742	49
			100
<hr/>			
Boligafgift i samlet pct. af samlede ejendomsindtægter			86

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	28	525	572
		<u>Forrige år</u>	<u>Sidste år</u>	<u>I år</u>
M1	Vedligeholdelse løbende, gns. kr. pr. kvm.	409	84	22
M2	Vedligeholdelse genopretning renovering, gns. kr. pr. kv	0	0	0
M3	Vedligeholdelse i alt. kr. pr. kvm.	409	84	22
	Friværdi i ejendommen			<u>14.368.347</u>
	Friværdi i ejendommen (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værd			
P				<u>57%</u>
		<u>Forrige år</u>	<u>Sidste år</u>	<u>I år</u>
R	Årets afdrag gns. kr. pr. andel kvm	441	454	477

PENNEO

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

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

Mikkel Poulsen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: AB Abel Cathrines Gade 33

Serienummer: PID:9208-2002-2-601056410143

IP: 212.237.xxx.xxx

2019-12-19 16:50:02Z

NEM ID 

Torben Birger Bertel Conduah Hansen


Tidligere administrator

På vegne af: Vestegnenes boligadministration

Serienummer: PID:9208-2002-2-069958757686

IP: 109.57.xxx.xxx

2019-12-19 23:41:35Z

NEM ID 

Rasmus Grosen Olsen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: AB Abel Cathrines Gade 33

Serienummer: PID:9208-2002-2-995432201359

IP: 87.63.xxx.xxx

2019-12-20 05:10:15Z

NEM ID 

Kasper Ungstrup

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: AB Abel Cathrines Gade 33

Serienummer: PID:9208-2002-2-361347956331

IP: 212.10.xxx.xxx

2019-12-21 16:07:26Z

NEM ID 

Malene Juel Barfod

Bestyrelsesformand

På vegne af: AB Abel Cathrines Gade 33

Serienummer: PID:9208-2002-2-665544674843

IP: 87.52.xxx.xxx

2019-12-23 18:44:50Z

NEM ID 

Marie Qvist Jensen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: AB Abel Cathrines Gade 33

Serienummer: PID:9208-2002-2-102110900592

IP: 93.164.xxx.xxx

2019-12-25 22:10:06Z

NEM ID 

Rasmus Grosen Olsen

Dirigent

På vegne af: AB Abel Cathrines Gade 33

Serienummer: PID:9208-2002-2-995432201359

IP: 87.52.xxx.xxx

2020-01-04 13:41:44Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: EMEXY-C0CMJ-PPF8U-TU6XZ-A5HYB-FU726

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>